



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO VILLAJOYOSA

9335 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIF PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORD.
PORMENORIZADA DEL PP-1 CALES I ATALAIES Y NORMAS URBANÍSTICAS

EDICTO

Por medio del presente se hace público: el acuerdo de Pleno de fecha de 27 de noviembre de 2025, por el cual se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de la Vila Joiosa Ordenación Pormenorizada del Sector PP-1 "Cales i Atalaies", sus normas urbanísticas y el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

"...3. SECRETARIA.

Expediente: 6204/2021.

APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓ PORMENORITZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES"

ANTECEDENTES:

1º.- 25-09-2025.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENTE: (TAO 6204/2021) MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA EN EL AMBITO PP-1 "CALES I ATALIES" ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ASUNTO: PROPUESTA PLENO.

Pedro Ramis Soriano, CONCEJAL DE URBANISMO, tiene a bien elevar al Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

CONSIDERANDO, el informe técnico emitido por el ingeniero de caminos, canales y puertos municipal de fecha de 19 de septiembre de 2025, que establece literalmente:

"...En relación con el instrumento de planeamiento en tramitación denominado Modificación Puntual del PGOU de la Vila Joiosa ordenación pormenorizada del sector PP-1 "Cales i Atalaies", procede informar:

El sector PP-1 "Cales i Talaies" del Plan General de Ordenación Urbana está clasificado como suelo urbanizable pormenorizado y calificado como suelo de uso turístico intensivo en el PGOU, habiendo sido modificada su ordenación pormenorizada (plan parcial de mejora Nº 2), aunque por Sentencia 410/2014 del TSJCV esta modificación fue anulada. El objeto del



instrumento de planeamiento ahora en tramitación es dotar al sector de una ordenación pormenorizada conforme con los usos y la estructura de la propiedad existente, considerando que el sector se encuentra urbanizado y edificado en su práctica totalidad.

En fecha 16 de marzo de 2.022 por Decreto Nº 202201481 se acuerda someter a consulta de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas el documento inicial estratégico y el borrador del instrumento de planeamiento.

En fecha 10 de abril de 2.024 por Decreto Nº 202401544 se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación Puntual del PGOU de la Vila Joiosa ordenación pormenorizada del sector PP-1 "Cales i Atalaies" publicado en el DOGV Nº 9.835 de 24 de abril de 2.024.

En fecha 11 de julio de 2.024 por Resolución Nº 202402956 se resuelve aprobar inicialmente la Modificación Puntual del PGOU de la Vila Joiosa ordenación pormenorizada del sector PP-1 "Cales i Atalaies" presentada en fecha 1 de marzo de 2.024 con RE Nº 2024004957, así como su sometimiento a información pública y consulta a administraciones y personas interesadas.

En fecha 31 de marzo de 2.025 se emite informe por quien suscribe en relación con el trámite de información pública del documento y los informes recibidos por las administraciones y entidades afectadas, al que procede remitirse. En dicho informe se concluía en la necesidad de subsanar determinados aspectos señalados en los informes recibidos.

En fecha 4 de abril de 2.025 con RE Nº 2025007583 se presenta instrumento de planeamiento MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES, de fecha de redacción abril de 2.025, que viene a subsanar los aspectos señalados en el informe técnico de fecha 31 de marzo de 2.025. Remitido este documento a las administraciones afectadas, se han recibido los siguientes informes:

- Informe de la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, Servicio territorial de Industria, Energía y Minas de Alicante (RE nº 2025009132 de 25 de abril de 2.025) en el que efectúa recomendaciones sobre el cumplimiento de la normativa en vigor en la materia, y concluye en que no se observan afecciones.*
- Informe y oficio de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo (RE nº 2025003296 de 14 de febrero de 2.025 y RE Nº 2025013128 de 6 de junio de 2.025): De carácter favorable, ratificado por oficio posterior una vez remitida la documentación de fecha de redacción abril de 2.025.*
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante (RE nº 2025013128 de 6 de junio de 2.025), de carácter favorable, una vez aprobada definitivamente la ordenación estructural del sector PP-1 por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 21 de febrero de 2.025, y de forma condicionada a la consideración del apartado 1.c) del art. 61 del TRLOTUP. A estos efectos procede informar que los cambios introducidos en el documento como consecuencia de los informes y alegaciones recibidos durante la fase de información pública no tienen carácter sustancial.*
- Informe de la Conselleria de Educacion, Cultura, Universidades y Empleo, Dirección General de Infraestructuras Educativas (RE nº 2025017210 de 7 de agosto de 2.025), de carácter favorable.*



- *Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Re nº 2025016163 de 18 de julio de 2.025) de carácter favorable.*
- *Informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Dirección Territorial de Alicante, Servicio Territorial de Medio Ambiente (RE nº 2025020234 de 19 de septiembre de 2.025) de carácter favorable, de forma condicionada condicionada a la incorporación de la parcela correspondiente a la vía pecuaria con su ancho legal de 8 metros en las sucesivas fases del desarrollo urbanístico.*

A efectos informativos se reproducen los informes recibidos por el resto de administraciones y otras entidades durante la fase de información pública ya reseñados en el informe de fecha 31 de marzo de 2.025.

- *Escrito de Telefónica de España S.A.U (RE nº 2024018449 de 5 de agosto de 2.024), en el que se expone el procedimiento a seguir en cuanto a las instalaciones de telecomunicaciones en la fase de ejecución de obras de urbanización, lo que no es de aplicación al caso que nos ocupa: tramitación de instrumento de planeamiento en ámbito totalmente urbanizado.*
- *Oficio de la Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca, Dirección Territorial de Alicante (RE nº 2024020042 de 2 de septiembre de 2.024), con el que se adjunta informe en materia agronómica concluyendo que no existe nada que objetar al procedimiento.*
- *Informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental (RE nº 2024020663 de 12 de septiembre de 2.024) en el que se concluye en la innecesariedad de emisión de informe al instrumento de planeamiento en tramitación.*
- *Informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Confederación Hidrográfica del Júcar (RE nº 2024020805 de 13 de septiembre de 2.024) de carácter favorable.*
- *Informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Dirección General de Medio Natural y Animal (RE nº 2024021202 de 20 de septiembre de 2.024) en el que no se efectúa ninguna consideración sobre el instrumento de planeamiento.*
- *Informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Dirección General de Medio Natural y Animal (RE nº 2024021735 de 26 de septiembre de 2.024) relativo a las materias de caza y pesca, concluyendo que no hay nada que objetar al instrumento de planeamiento en tramitación.*
- *Informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Dirección General de Medio Natural y Animal (RE nº 2024022670 de 7 de octubre de 2.024) relativo a Vida Silvestre y Red Natura 2000, concluyendo que no procede efectuar consideraciones al instrumento de planeamiento en tramitación.*
- *Informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR) (RE nº 2025005063 de 4 de marzo de 2.025), concluyendo en la viabilidad de la actuación, y señalando una serie de condicionantes que, s.e.u.o, no serían de aplicación al caso que nos ocupa ya que hacen referencia a la figura de agente urbanizador o promotor de la actuación urbanizadora. El documento en tramitación viene a establecer una ordenación básicamente idéntica a la realmente consolidada, las obras de urbanización están*



ejecutadas, el sistema de saneamiento conectado y en servicio desde hace décadas en suelo urbanizado.

Durante el trámite de información pública constan presentadas las siguientes alegaciones:

- *Presentada por D. José Luis R. G. (RE Nº 2024019899 de 1 de septiembre de 2.024): Alega el interesado a la modificación puntual propuesta según los siguientes apartados:*

Indebida exclusión de la manzana m17 (actual m20): Se señala que la exclusión de la manzana m17 (actual m20) del sector PP-1 para pasar a formar parte del sector TI-13 es irregular, ya que se fundamenta en el PRIM2 del sector TI-13 que, a pesar de estar en vigor, deriva del PRIM1 del TI-13, anulado por sentencia del TSJ.

La parcela denominada M20 se excluye del sector PP-1 para su regulación en el ámbito urbano TI-13 debido a la singularidad observada en la delimitación de los ámbitos de ordenación PP-1 y TI-13 ya que con la ordenación vigente se genera una parcela de escasa superficie y elevada edificabilidad al otro lado del vial estructural que separa ambos ámbitos. Esta parcela originalmente incluida en el ámbito del sector PP-1 tiene una superficie de 1.985 m² y una edificabilidad atribuida de 3.609 m²t, es decir, un IEN de 1,8181 m²t/m²s, que es ligeramente superior, de hecho, a la atribuida por el Plan a la manzana R2 del TI-13 (1,70 m²t/m²s). Las alturas permitidas para la M20 son VI+ático, mientras que para la R2 es de XXVIII.

Existen por tanto razones objetivas de coherencia urbanística y mejora del paisaje urbano para excluir la regulación de esta manzana del sector PP-1 y establecerla en el ámbito del sector TI-13, dentro del conjunto de la manzana R2 de dicho ámbito, sin aumentar la edificabilidad que tiene atribuida. Es decir, la ordenación volumétrica de la parcela M20 debe ser regulada en coherencia con la ordenación de la manzana R2 del TI-13, que es donde físicamente se encuentra.

No se entiende lo manifestado por el interesado en cuanto a la irregularidad que supuestamente se comete al integrar la manzana M20 en el sector TI-13 a través de una modificación del límite del sector de ordenación estructural y por criterios objetivos de coherencia urbanística. Lo que solicita el interesado es que se mantenga una delimitación a todas luces anómala, que genera una parcela de muy escasas dimensiones para la tipología de referencia en la zona y con altura reguladora no coherente con el resto de edificaciones.

En todo caso la redelimitación del sector no se introduce en el instrumento de planeamiento objeto de este procedimiento sino en la modificación puntual del carácter estructural, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 21 de febrero de 2.025, por lo que la ordenación pormenorizada, en desarrollo de la ordenación estructural, debe respetar esta delimitación.

Indebido mantenimiento de la ordenación del Plan de Reforma Interior (PRI) de la manzana M19bc1: se argumenta que la anulación del PPM-2 del sector PP-1 implicó la anulación del PRI de la manzana M19cb1 al tratarse de instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación de otro que ha sido anulado.

Al margen de que se trata de dos instrumentos de planeamiento del mismo nivel jerárquico que desarrollan la ordenación estructural, por lo que la anulación de uno de ellos no implica la anulación del otro, el instrumento de planeamiento en tramitación viene a reproducir la ordenación del PRI de la manzana M19cb1 de forma que su vigencia actual carecería de trascendencia práctica una vez aprobado el documento en tramitación.



Además este extremo ha sido analizado en los informes emitidos por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante sin que se haya cuestionado la vigencia del PRI de la manzana M19cb1 al ser plenamente compatible con la ordenación estructural, criterio que se comparte por quien suscribe.

Ausencia de análisis de la situación que afecta a la manzana m1 en materia de costas: La parcela m1 se encuentra afectada parcialmente por la servidumbre de protección de la costa por lo que le será de aplicación el régimen transitorio de la normativa de Costas, y en caso de ser reedificada la parcela, le será de aplicación lo establecido en dicha regulación de carácter supramunicipal.

Magnitudes, viabilidad y sostenibilidad económica: Se indica que el documento deberá ajustarse a las modificaciones en se introduzcan, en su caso, y se hace referencia a un convenio urbanístico suscrito en su día y al destino de una cantidad económica que percibió en su día el Ayuntamiento, aspectos no relacionados con la ordenación pormenorizada del instrumento de planeamiento en tramitación

En consecuencia se propone desestimar las alegaciones presentadas por el interesado,

- *Presentada por D. Antonio B.M. en representación de la mercantil PROMOCIONES CHAMPRA S.L. (RE Nº 2024021438 de 24 de septiembre de 2.024): Alega el interesado que se establece en el documento el nivel de usos b para las parcelas residenciales, pero restringiendo la utilización de los bajos comerciales para uso terciario exclusivo. En nivel b de compatibilidad de usos debe ser aquel establecido y definido en la normativa del PGOU, por lo que no se observa inconveniente en estimar la alegación presentada y establecer para las manzanas de carácter residencial este nivel de usos, sin más restricciones. Se alega también que el retranqueo de 7 metros establecido en la normativa afecta también a los sótanos, en su redacción actual. El criterio general aplicado por este Ayuntamiento y plasmado en las últimas modificaciones de planeamiento tramitadas es el de permitir la edificación de los sótanos en su totalidad, con un retranqueo mínimo de 1 metro a todo linde. Estas modificaciones ya fueron introducidas en el documento ahora en tramitación en base a los informes previos emitidos por este Servicio, por lo que cabe entender estimada la alegación presentada.*
- *Presentada por D. Alberto Enrique R.G. en representación de la mercantil CENTURY PROYECT S.L. (RE Nº 2024027855 de 5 de diciembre de 2.024): Se viene a solicitar reducir el retranqueo de las plantas sótano a 1 metro a todo linde en consonancia con la regulación general del PGOU. Estas modificaciones ya fueron introducidas en el documento ahora en tramitación en base a los informes previos emitidos por este Servicio, por lo que cabe entender estimada la alegación presentada.*

En consecuencia se PROPONE:

PRIMERO: Desestimar la alegación presentada al procedimiento con número de registro 2024019899 y entender estimadas las presentadas con números de registro 2024021438 y 2024027855.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES, de fecha de redacción abril de 2.025, presentado en fecha 4 de abril de 2.025 con RE Nº 2025007583.

TERCERO: Requerir al redactor la presentación del documento definitivo en el siguiente formato:



- Un archivo único con toda la documentación integrante del instrumento de planeamiento, formato PDF firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación.
- Archivos en formatos editables (doc, dwg o similar) de la documentación del instrumento de planeamiento.

Lo que informo en Villajoyosa a los efectos oportunos..."

CONSIDERANDO, el informe jurídico emitido por el técnico urbanista municipal de fecha de 22 de septiembre de 2025, que establece literalmente:

"...Por medio de la presente, vengo a cumplimentar el referido encargo, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Mediante resolución nº 202402956 de 11/07/2024, se acordó, se transcribe la parte dispositiva que interesa reseñar:

"PRIMERO.- Aprobar inicialmente "LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES", presentado mediante registro de entrada 2024004957 de 1/03/2024.

SEGUNDO.- Abrir un período de información pública de cuarenta y cinco días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en uno de los diarios de mayor difusión. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, pudiendo formular alegaciones y observaciones, pudiendo aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo. Estando a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica del Ayuntamiento de Villajoyosa en:

https://www.villajoyosa.com/sites/urbanisme/v1/noticias/ver_noticia.php?item=10293

TERCERO.- Realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

CUARTO.- Realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informes sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles en el ámbito de ordenación del PP-1, teniendo en consideración que el ámbito urbanístico que nos ocupa está consolidado por la urbanización..."

Seguidamente se cumplimentaron los trámites reseñados en esta resolución, del que destacamos el anuncio publicado en el DOGV nº 9898 de 22/07/2024 y en el periódico "LAS PROVINCIAS" DE 22/07/2024.

SEGUNDO.- Como resultado del trámite de Información Pública se verificaron un conjunto de informes sectoriales que se analizaron en el informe técnico de 31/03/2025 del Jefe de Servicio de Urbanismo e infraestructuras y que dieron lugar a que se requiriese la presentación de un documento técnico refundido adaptado a lo reseñado en dicho informe técnico.

TERCERO.- En fecha de 4/04/2025 con Rge. 2025007583 se presentó "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES", de fecha de redacción abril de 2025, que viene a subsanar los aspectos señalados en el informe técnico de fecha 31/03/2025.



CUARTO.- Esta documentación técnica de abril de 2025, a los efectos de su tramitación procedimental, resulta relevante reseñar lo expresado en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 19/09/2025, donde se dice:

“...procede informar que los cambios introducidos en el documento como consecuencia de los informes y alegaciones recibidos durante la fase de información pública no tienen carácter sustancial...”.

Así mismo, en dicho informe técnico de 19/09/2025, se analizan los distintos informes sectoriales emitidos en relación con esta documentación, a la que en orden a la no reiteración y a la brevedad nos remitimos.

QUINTO.- Se han formalizado las siguientes alegaciones:

- I. Alegación de D. J.L.R.G., con registro de entrada 2024019899 de 1/09/2024.
- II. Alegación de la mercantil PROMOCIONES CHAMPRA SL, con registro de entrada nº. 2024021438 de 24/09/2024.
- III. Alegación de la mercantil CENTURY PROJECT S.L. con registro de entrada nº 2024027855 de 5/12/2024.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 19, 21, 35, 38 y 39; 44 a 53; 61; 68 a 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

— El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

— Los artículos 21.1 j) y 22.2.c) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

— Los artículos 22 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Y demás legislación sectorial de aplicación.

SEGUNDO.- La tramitación ha sido esencialmente correcta. Por ello y por razón de los informes sectoriales, así como el informe técnico de 19/09/2025 fundamentan la aprobación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 “CALES I ATALAIES” de fecha de redacción de abril de 2.025.

TERCERO.- Las alegaciones formuladas han sido sucintamente tratadas en el informe técnico de 19/09/2025, al que procede remitirse debiendo estimarse y desestimarse conforme se reseña en el mismo.

CUARTO.- Procede la aprobación del referido documento a través del Pleno de la Corporación, conforme a lo establecido en el artículo 61.1, d) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.



Por lo que,

VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Procede desestimar la alegación presentada al procedimiento con número de registro 2024019899 de 2/09/2024 y entender estimadas las presentadas con números de registro 2024021438 de 24/09/2024 y 2024027855 de 5/12/2024.

SEGUNDO.- Procede aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VIAL JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES" de fecha de redacción abril de 2.025, presentado en fecha 4/04/2025 con registro de entrada 2025007583.

TERCERO.- Procede una vez adoptado el correspondiente acuerdo de aprobación tramitar la inscripción del Plan de Ordenación Pormenorizada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- Procede, verificadas las anteriores actuaciones la publicación del correspondiente acuerdo de aprobación, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Lo que informo a los efectos oportunos en Villajoyosa..."

POR TODO LO CUAL VENGO A PROPONER:

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada al procedimiento con número de registro 2024019899 de 2/09/2024 y entender estimadas las presentadas con números de registro 2024021438 de 24/09/2024 y 2024027855 de 5/12/2024.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VIAL JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES" de fecha de redacción abril de 2.025, presentado en fecha 4/04/2025 con registro de entrada 2025007583.

TERCERO: Una vez adoptado el correspondiente acuerdo de aprobación tramitar la inscripción del Plan de Ordenación Pormenorizada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO: Verificadas las anteriores actuaciones, la publicación del correspondiente acuerdo de aprobación, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

QUINTO: Requerir al redactor la presentación del documento definitivo en el siguiente formato: Un archivo único con toda la documentación integrante del instrumento de planeamiento, formato PDF firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación. Archivos en formatos editables (doc, dwg o similar) de la documentación del instrumento de planeamiento.

2º.- 24-11-2025.- Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo

3º.- 26-11-2025.- Informe del Secretario



Por todo ello, SE ACUERDA POR: 11 votos a favor del Partido Popular (Sr. Marcos Enrique Zaragoza Mayor, Sr. Pedro Ramis Soriano, Sra. Rosa Maria Llorca Pérez, Sra. Mariana Elisa Mingot Cervera, Sr. Pedro Antonio Lloret Ruiz, Sr. Jaime Santamaría Baldó, Sra. Maite Sánchez Vaello, Sr. Francisco Pérez Buigues, Sr. Ana María Alcazar Cabanillas, Sr. Carlos Soler López), y Gent per la Vila (Sr. Pedro Alemany Pérez), y 9 abstenciones de Partido Socialista Obrero Español (Sr. Andrés Verdú Reos, Sra. Isabel Vicenta Perona Alitte, Sra. M^a José Tudela Samaniego, Sr. Vicente José Sebastiá López, Sra. M^a Ignacia Valenciano Mayor), Compromís (Sra. Marta Ronda Marced, Sra. María Isabel Martínez Ventura), y Vox (Sr. David Moreno Narganes, Sr. Moises Oliver Ríaza).

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada al procedimiento con número de registro 2024019899 de 2/09/2024 y entender estimadas las presentadas con números de registro 2024021438 de 24/09/2024 y 2024027855 de 5/12/2024.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VIAL JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 "CALES I ATALAIES" de fecha de redacción abril de 2.025, presentado en fecha 4/04/2025 con registro de entrada 2025007583.

TERCERO: Una vez adoptado el correspondiente acuerdo de aprobación tramitar la inscripción del Plan de Ordenación Pormenorizada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO: Verificadas las anteriores actuaciones, la publicación del correspondiente acuerdo de aprobación, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

*QUINTO: Requerir al redactor la presentación del documento definitivo en el siguiente formato:
- Un archivo único con toda la documentación integrante del instrumento de planeamiento, formato PDF firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación. - Archivos en formatos editables (doc, dwg o similar) de la documentación del instrumento de planeamiento..."*

Contra la presente resolución, no cabe interponer recurso de reposición, al tratarse de una disposición de carácter general. Podrá interponer recurso Contencioso – administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo. Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

.....



Al propio tiempo, se hace público la normativa urbanística:

**NORMAS URBANÍSTICAS
ZUR-RE "PP 1 CALES I ATALAIES"**

TITULO I.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 1 "ZUR-RE I" (ANTIGUO PRIM M19)

En el caso de la normativa de la subzona nº 1, se ha tomado como referencia las normas de la manzana 19 bc1, que se recogen en el PRI hoy vigente.¹

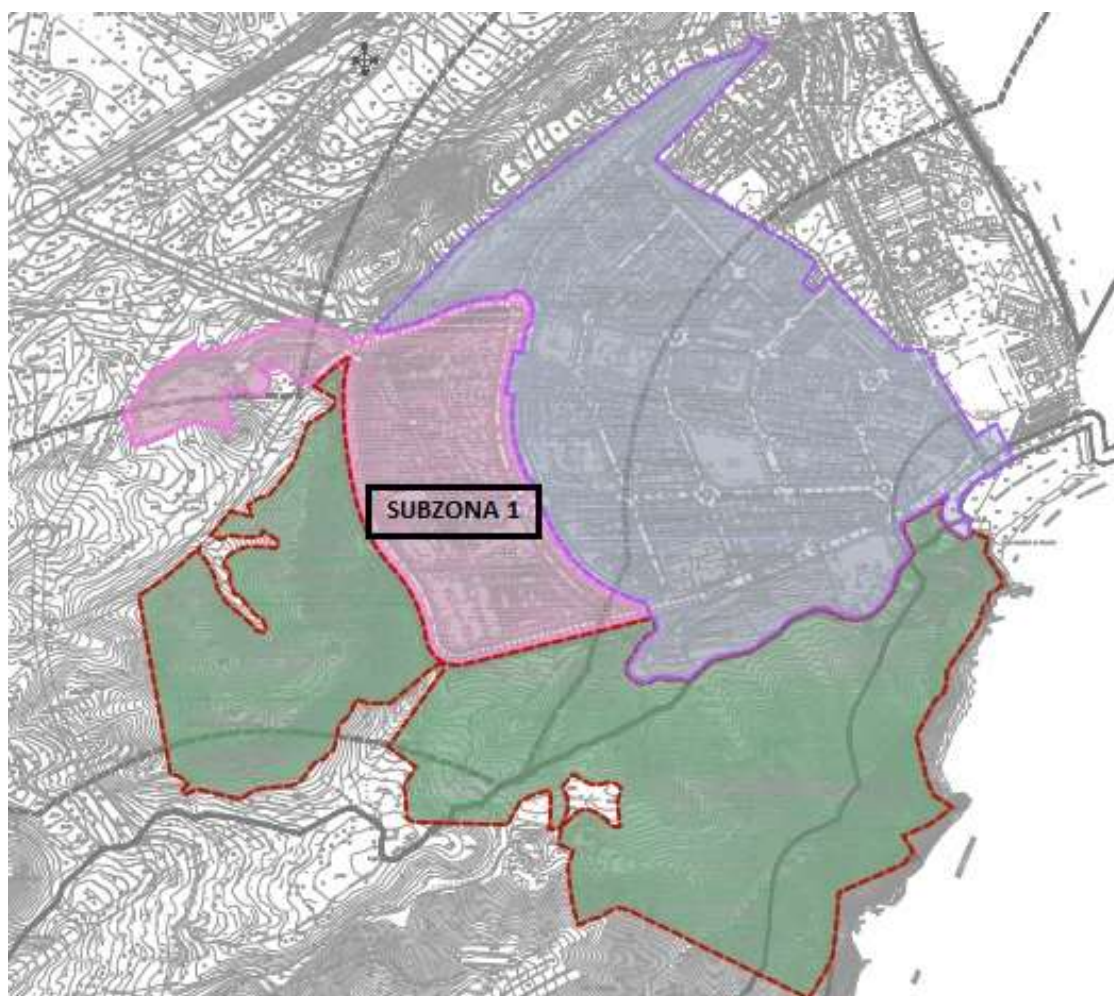


Ilustración 1. Situación Subzona 1 ZUR-RE I

¹ Se reproduce literalmente las normas urbanísticas contenidas en el PRI M-19bc1, aprobado el 20 de noviembre de 2006, por la Comisión Territorial de Urbanismo del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con la salvedad de la modificación introducida en las condiciones de las parcelas deportivas TR-23 y TR-24, debido a la afección del PATIVEL sobre el citado PRI.



CAPITULO I.- NORMAS DE EDIFICACIÓN SUBZONA 1.

Artículo 1. Condiciones generales de la edificación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no existan incoherencias con instrumentos de ordenación de jerarquía superior.

Asimismo, se tendrá en cuenta la normativa vigente de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES SUBZONA 1

SECCIÓN 1.- ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO.

Artículo 2. Delimitación y caracterización.

1. El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del Plan de Reforma Interior, que se corresponde con la Subzona 1 de la Zona Urbanizada ZUR-RE "Cales i Atalaies".
2. Las condiciones de edificación serán las establecidas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana, para las tipologías de Edificación Abierta y Volumetría Específica, con las particularidades establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Las manzanas definidas con tipología de Edificación Abierta se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General.

Las manzanas definidas con tipología de Volumetría Específica se atenderán a lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del Plan General, siendo obligatorio definir el emplazamiento de la edificación en la parcela mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

3. Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, definido en el artículo 27 del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos los definidos en la siguiente tabla, donde se señalan además las edificabilidades de las manzanas:



Manz.	Sup. Inicial m²	Sup PRI	Tipo Ordni	Techo total m²	Ocupación máxima superficie inicial %			Parcela mínima m²	Altur a máx.	Retranqueos mínimos m superficie inicial		
					Planta Sótano	Planta Baja	Planta Piso			Calle	Lindes	Vía M19abc
19 a	29.042,00	27798,18	EA	3.500	40	20	20	1.000	II	5	5	1
19 b c 1	6.771,83	6542,62	VE	6.448	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 2	6.771,83	6243,06	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 3	6.771,83	6388,03	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 4	6.771,83	6242,61	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 5	6.771,83	6771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 6	6.771,83	6771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 d	10.732,00	10732,00	EA	14.791	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 e	11.824,00	11824,00	EA	16.296	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
TOTAL	92.228,98	89314,06	-	92.425	-	-	-	-	-	-	-	-

Se ha denominado vía M19abc a la que se encuentra entre las parcelas 19-a, 19bc1, 19bc2, 19bc3 y 19bc4.

EA: tipo de ordenación edificación abierta. VE: tipo de ordenación volumetría específica.

- En las fachadas recayentes al nuevo viario dotacional será admisible el retranqueo a calle con dimensión concreta para cada parcela; parcela 19-a un metro, 19-bc1 un metro, 19-bc2 un metro, 19-bc3 un metro y 19-bc4 un metro.
- Las edificabilidades de las distintas las manzanas/parcelas se asignan en función de la superficie inicial de las mismas, sin que dicha edificabilidad total se reduzca como consecuencia de la cesión parcial de la misma para el nuevo viario público.
- La superficie máxima ocupable se obtendrá mediante la aplicación de los coeficientes establecidos en la tabla del apartado 1, respecto de las superficies iniciales de las manzanas/parcelas.

Artículo 4. Condiciones de volumen.

- La edificación podrá situarse en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

Las manzanas con fachada sobre el bulevar central y las manzanas 19 bc1, 19 bc2, 19 bc3, 19 bc4, 19 bc5 y 19 bc6, definidas con la tipología de Volumetría Específica, definirán el emplazamiento de la edificación mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Deberán cumplir las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

En el resto de las manzanas, definidas con la tipología de Edificación Abierta, la edificación podrá situarse libremente en cada parcela, cumpliendo las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

La distancia como mínimo, de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será la indicada en el artículo anterior. Los retranqueos afectan a todas las plantas de la edificación, excepto sótanos, en cuyo caso será de 1 metros a linderos. En el espacio definido por los retranqueos, desde la fachada hasta el viario, será obligatorio el ajardinamiento con especies vegetales compatibles con el área, con la salvedad prevista de que no podrá vallarse la parte de la parcela que constituye acceso a los locales comerciales ubicados en planta baja de los edificios. La longitud del perímetro no vallado



resultará de la proyección de las fachadas de los locales sobre el espacio público colindante.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación en las parcelas 19 bc1, 19 bc2, 19 bc3, 19 bc4, 19 bc5 y 19 bc6, 19 d y 19 e, tendrá una ocupación máxima del 40% en planta baja y del 40% en planta de piso. En el caso de la manzana 19 a, donde está previsto ubicar las piscinas, la ocupación máxima será del 40% en planta de sótano, 20% en planta baja y del 20% en planta de piso. En todos los casos, la ocupación en planta de sótano será del 70 %, excepto en el reseñado para la manzana 19 a.
3. Las alturas máximas, incluyendo la planta baja, se grafían en la tabla del artículo anterior en caracteres romanos. No obstante, la parcela 19 bc1 podrá materializar una altura más en aplicación del régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General.
4. La altura reguladora máxima será la prevista en el cuadro del artículo 3, considerando que la altura entre plantas será la determinada en el Plan General de Ordenación Urbana.
5. El resto de las condiciones estéticas de las edificaciones son las indicadas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.
6. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios que establece el Plan General de Ordenación Urbana; se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Artículo 5. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, esto es, 120 metros lineales de máximo, y 50 metros lineales de longitud en la proyección a la línea de costa.

Artículo 6. Condiciones de calidad e higiene.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 7. Condiciones de impacto ambiental.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 8. Usos.

Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

El terciario se considera compatible en todo el ámbito residencial. Dicho uso se entenderá con las diferentes clases en que se divide en las Normas Urbanísticas del Plan General de



Ordenación Urbana. El tipo de ordenación para estos usos es también el de Edificación Abierta y Volumetría Específica, según la tipología de la manzana en la que estén ubicados.

En cuanto a la parcela 19bc1, que ha sido objeto de bonificación prevista en el planeamiento general para usos hoteleros, su único uso permitido será el hotelero (hotel o aparta hotel), según lo dispuesto en el artículo 100 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Artículo 9. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de uso terciario exclusivo (antes dotacional privado).

"TR". -Terciario Deportivo Recreativo- TR 22

IEN: 0,284 m²t/m²s.

Ocupación en Sótano: 30%.

Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%

Altura: II Plantas, 7,5 m.

Los retranqueos serán de 5 metros a linderos

"TR". -Terciario Deportivo Recreativo- TR 23-24

IEN: 0,2645 m²t/m²s.

Ocupación en Sótano: 30%.

Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%

Altura: II Plantas, 7,5 m.

Los retranqueos serán de 5 metros a linderos, y en planta sótano, en su caso, será de 1 metro.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Artículo 10. Condiciones de adaptación topográfica.

Se permitirá realizar movimientos de tierras, siempre que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie alabeada definida por los espacios públicos que delimitan la manzana



en la que se ubica la parcela en cuestión; sean capaces de inscribir un círculo de 2 metros de diámetro en cualquier parte de ellos, y dispuestos de tal modo que no exista más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos y 1,50 metros con el espacio público colindante. En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de topografía actual y de la propuesta, justificando adecuadamente y mediante levantamiento topográfico de las cotas de los espacios públicos colindantes el cumplimiento de estas condiciones.

SECCIÓN 2.- ZONAS VERDES Y PARQUE PÚBLICO.

Artículo 11. Delimitación y caracterización.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados de esta subzona.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Las Zonas Verdes no podrán alterarse en sus dimensiones y/o situación salvo en lo indicado por la legislación urbanística vigente en cada momento.

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 12. - Delimitación y caracterización.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados de la subzona RE-I, en el que se identifican los siguientes equipamientos públicos:

- “PID”: Sistema Infraestructuras
- “SQD”: Recreativo-Deportivo

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, artículos 76 y 77, sobre condiciones generales de los usos dotacionales.

SECCIÓN 4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Artículo 13. Delimitación y caracterización.

La red viaria y aparcamientos diseñados se ajustará a las recomendaciones del Plan General de Ordenación Urbana, en su disposición adicional quinta, siendo la Red Estructural del tipo de vías III y IV, con las dimensiones recomendadas.

La Red Pormenorizada será, en función de los anchos grafiados en los planos, del tipo de vías II y III, con las dimensiones recomendadas.

La calle de acceso al depósito y a la parcela TR-23, dada su condición de fondo de saco y con un tráfico previsible escaso, será del tipo I con una anchura de 8 m.

La calle que se crea e incorpora al equipamiento viario, dada su condición de fondo de saco con tráfico previsible escaso, será del tipo I con ancho de 12 m.

SECCIÓN 5. NORMATIVA ECOLÓGICA

Artículo 14. Normativa ecológica.

Con el objetivo de preservar en lo posible las especies arbóreas de interés existentes en las parcelas privadas, será exigible presentar junto con la documentación para la concesión de Licencias de Obras, un plano de planta que identifique y catalogue por su importancia y tamaño las especies arbóreas existentes. Deberá especificarse el tipo de actuación que se va a seguir respecto a cada una de estas, es decir, si se va a mantener dentro de la parcela privada, si el objeto es trasplantar (indicando su punto de destino) o si por el contrario, el objeto es la tala.

TITULO 2.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 2 "ZUR-RE II" (ANTIGUO PP 1)

La subzona nº 2 se corresponde con la Zona Urbanizada Residencial del ámbito de la presente actuación urbanística, como puede comprobarse en la imagen que insertamos a continuación:



Ilustración 2. Ubicación Subzona 2 ZUR-RE II

A continuación, se describen las normas urbanísticas correspondientes a dicho ámbito:

CAPITULO 3. DISPOSICIONES GENERALES SUBZONA 2.

Artículo 15. Generalidades.

El presente planeamiento se atenderá a las determinaciones de naturaleza estructural contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, así como a aquellas de carácter pormenorizado que no estén expresamente reguladas en esta normativa.

Artículo 16. Terminología de conceptos.

Se utiliza la terminología empleada en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, con el fin de evitar incoherencias con ese instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

Artículo 17. Delimitación y Tipologías.

1. El ámbito de aplicación es el compuesto por la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE) "Cales i Atalaies", Subzona 2.



2. Las tipologías de ordenación corresponden a Edificación Abierta “EA”, y Volumetría Específica, “VE”; que se especifican por parcelas en los cuadros de parcelación.

Según la tipología, se aplicarán las condiciones establecidas en los artículos 22 y 23 de la normativa urbanística del Plan General. En el caso de Volumetría Específica, “VE”, resultará obligatorio definir el emplazamiento de la edificación en la parcela mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Artículo 18. Condiciones de adaptación topográfica.

Se permitirá realizar movimientos de tierras, siempre que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie alabeada definida por los espacios públicos que delimitan la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión; sean capaces de inscribir un círculo de 2 metros de diámetro en cualquier parte de ellos, y dispuestos de tal modo que no exista más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos y 1,50 metros con el espacio público colindante.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de topografía actual y de la propuesta, justificando adecuadamente y mediante levantamiento topográfico de las cotas de los espacios públicos colindantes el cumplimiento de estas condiciones.

En caso de imposibilidad manifiesta de cumplir dichas condiciones, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique la disposición de la edificación, teniendo en cuenta las parcelas colindantes y las exigencias para la consideración urbanística como sótanos de las plantas que con tal denominación se planteen.

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES EN ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO SUBZONA 2.

Artículo 19. Usos.

Son usos globales el TURÍSTICO, el RESIDENCIAL, y el TERCIARIO.

Para la implantación de usos en las edificaciones se admiten los niveles:

Nivel “b”. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

Nivel “c”. Se destinan todas las plantas a uso turístico exclusivamente.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.



Artículo 20. Principales parámetros de la edificación. Cuadro de parcelación.

Las características de la parcelación y los principales parámetros de edificación se resumen en la tabla que se acompaña. En el caso de parcelaciones o segregaciones, la edificabilidad se repartirá proporcionalmente a la superficie del suelo.

Manz.	Superf. (m2s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m2t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

La altura reguladora máxima será la prevista en el cuadro del artículo 20, considerando que la altura entre plantas será la determinada en el Plan General de Ordenación Urbana.

Los espacios libres ajardinados en las parcelas privadas serán como mínimo del 30% de la superficie de éstas.

En segregaciones no se podrá dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de forma o superficie, salvo que ésta linde con otra parcela vacante con la que deberá agruparse en el mismo expediente de parcelación.



Artículo 21. Longitudes de edificación, retranqueos y separación entre edificaciones.

1. Con carácter general, se establece un retranqueo mínimo de 7 metros a cualquier linde; con las siguientes excepciones:

- En fachada al gran bulevar central, que recorre el ámbito de oeste a este (hoy Avenida Rosa dels Vents) el retranqueo será obligatorio, y de 10 metros.
- En fachada a las calles Xaloc y Llevant el retranqueo será de 10 metros, como mínimo.

Los retranqueos de los sótanos se limitarán a 1 metro a cualquier linde.

2. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 120 metros, en los términos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.

La separación entre cuerpos de edificación en la misma parcela será de 14 metros. Se entenderá a estos efectos las partes de edificación a partir del nivel de planta baja (el sótano podría ser común).

La proyección de cuerpos de edificación (sin considerar los sótanos) sobre una línea paralela a la costa no podrá ser superior a 50 metros. Y en caso de varios en la misma parcela, se exigirá además una separación entre las proyecciones de éstos sobre la citada línea de 14 metros. Se considera a estos efectos que la línea paralela a la costa es la perpendicular a la dirección del gran bulevar oeste-este (Avda. Rosa dels Vents).

Artículo 22. Accesibilidad a los comercios.

No podrá vallarse la parte de la parcela que constituye acceso a los locales comerciales ubicados en planta baja de los edificios. La longitud del perímetro no vallado resultará de la proyección de las fachadas de los locales sobre el espacio público colindante.

Artículo 23. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de uso terciario exclusivo.

Terciario Especial Asistencial (parcela TR 21).

- IEN: 1,57 m²/m²s.
- Ocupación en Sótano: 70%.
- Ocupación en P. Baja y Pisos: 70%.
- Altura: IV Plantas, 14,5 m.
- Retranqueo a linderos: 5 metros.
- Parcela mínima: única-indivisible.
- Uso: asistencial, y específicamente los centros gerontológicos; además se admiten apartamentos asistidos para mayores y discapacitados, siempre que se trate de una propiedad única la que los gestione, sin posibilidad de división horizontal.

Terciario Polivalente (parcela TR 20).

- a. Usos:
 - a. Característico: terciario especial asistencial-sanitario.
 - b. Compatibles y complementarios: sólo para el supuesto de no destinar íntegramente la parcela a uso terciario especial asistencial-sanitario, se admitirán los siguientes usos terciarios, distribuidos con la siguiente horquilla de edificabilidades máximas y mínimas:
 - i. Terciario turístico: máximo 50%.
 - ii. Terciario restauración: máximo 10%.



- iii. Terciario Comercial: máximo 20%.
- iv. Terciario Especial Docente-Asistencial-Sanitario: mínimo 20%.
- v. Terciario Recreativo Deportivo: sin limitación.
- c. Prohibidos: Se prohíbe el uso residencial y el industrial.
- b. Parcela mínima:
 - a. Uso característico terciario especial asistencial-sanitario: 5.000 m².
 - b. Usos compatibles y complementarios: 5.000 m².
- c. Edificabilidad:
 - a. Uso terciario especial asistencial-sanitario: 1,38685 m²/m²s (siempre que la totalidad de la parcela se destine a este uso de manera exclusiva).
 - b. Uso terciario polivalente: 1 m²/m²s (para el supuesto de que la parcela se destine a otros usos compatibles y complementarios).
- d. Tipología: volumetría específica, a concretar en Estudio de Detalle.
- e. Altura: 4 plantas y 17 metros de cornisa.
- f. Ocupación de la edificación: máximo 50%. La edificación se concentrará predominantemente en la fachada a la calle Tramuntana.
- g. Retranqueos: 5 metros a linderos y 10 respecto al parque público y vía pecuaria. Posibilidad de alineación a fachada en calle Tramuntana.
- h. Estudio de Detalle: será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle de forma previa a la petición de licencia para establecer los usos concretos de toda la manzana, con el siguiente alcance:
 - a. Concreción de la huella edificable mediante volumetría específica.
 - b. Podrá crear (artículo 41.3 TRLOTUP) nuevo suelo dotacional público (zona verde) en el entorno de la vía pecuaria y el parque público.
 - c. Podrá incrementar la altura hasta 6 plantas (24 metros de cornisa), siempre que conlleve una reducción proporcional de la ocupación de la huella edificable.
 - d. La tramitación del Estudio de Detalle, cuando concrete la facultad de implantación de usos compatibles diferentes del característico, conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.3 del TRLOTUP.

El vallado en las parcelas TR 20 y TR 21, respecto al parque público de la Zona ZRP-PATIVEL, no tendrá una altura superior a 1,50 metros medidos en cualquier punto del perímetro; y deberá diseñarse de tal modo que los elementos constructivos permanentes que la conformen dejen huecos libres de no menos del 75% de la superficie.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES EN SUELOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

En los equipamientos públicos incluidos en el ámbito, y a efectos de las construcciones que puedan implantarse, se diferenciará entre los que se desarrollen por una administración pública y los que lo sean en régimen de concesión administrativa.



Artículo 24. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos.

"SQM"-Dotacional Múltiple-.

"SQD"- Recreativo-Deportivo-.

"SQE-DOC"- -Centro Docente-

"SQS".-Sanitario-Asistencial-.

Artículo 25. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos.

En cualquier caso, a las construcciones destinadas a equipamientos públicos, gestionados y/o desarrollados por administraciones públicas le serán de aplicación las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana en sus artículos 76 y 77.

Artículo 26. Otras condiciones de edificación.

El retranqueo de las edificaciones a todos los lindes será de 5 metros, salvo en sótano, en cuyo caso será de 1 metro.

No se permite el vallado de las parcelas de equipamientos "SQM", por lo que la instalación que se implante habrá de integrarse adecuadamente con los espacios libres públicos circundantes, y procurar un adecuado acabado en los límites de las parcelas privadas colindantes ya consolidadas, si es el caso. Tal limitación no justifica ninguna servidumbre de paso sobre la parcela que podrá evitarse con elementos que no constituyan cerramiento.

Artículo 27. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamiento educativo.

Las determinaciones de edificación establecidas en estas normas son orientativas, pudiendo la administración con competencias en materia de educación modificarlas según el programa funcional del proyecto en cuestión, siendo en todo caso de aplicación el Decreto 104/2014, del Consell, o norma que lo sustituya:

IEN: 1 m²t/m²s

Ocupación en Sótano: 50%.

Ocupación: 50%.

Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.

Plantas: máximo de 3, sin limitación de número mínimo.

Altura: 12 m.

Forma de los edificios y cubiertas: sin limitación.

Número de plaza de aparcamientos: según programa de necesidades.

Para garantizar la escolarización de los alumnos de Infantil y Primaria derivados del desarrollo urbanístico, el ayuntamiento pondrá a disposición de esta Consellería, las parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo SQE en la presente subzona, de superficie 5.502 m², cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Consellería. La parcela se entregará totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, y libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre la parcela que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro educativo, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 del decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya.

Con ocasión de la entrega se verificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica establecidas en la legislación en ese momento vigente.



TITULO III.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS SUBZONAS ZUR-I Y ZUR-II

Artículo 28. Afecciones en materia de costas.

Serán de aplicación las determinaciones que en materia de Costas se hacen constar en la Ficha de Zona ZUR-RE/II.

Específicamente, las parcelas VE/1 y SCA tendrán que respetar las determinaciones aplicables en materia de servidumbre de protección, de conformidad con lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Cualquier obra en este espacio de servidumbre de protección requerirá previa autorización por parte del órgano competente en materia de Costas.

A las edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección le será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley estatal de Costas, admitiéndose únicamente las obras previstas expresamente en el apartado 2, c) de esta disposición, o norma que en el futuro la sustituya, que establece lo siguiente:

“Disposición transitoria cuarta.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.



3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

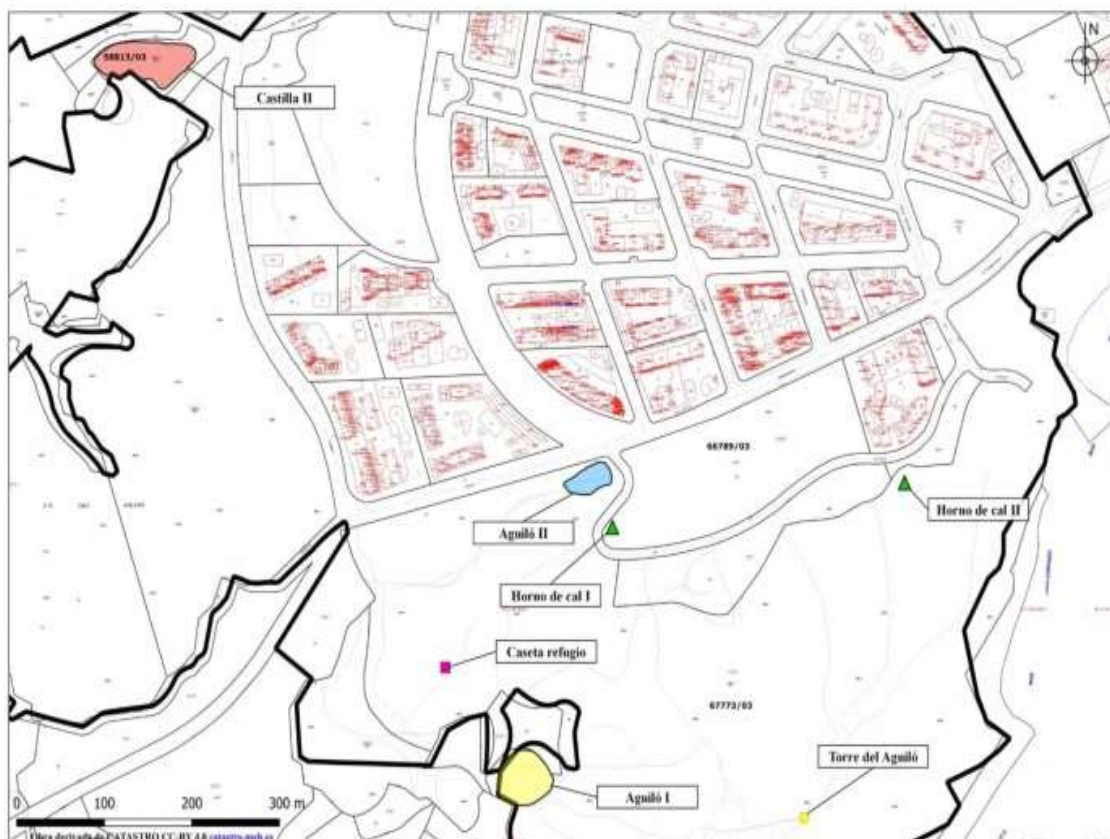
a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.

b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 29. Afecciones y medidas en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto a bienes con valor cultural, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Impacto Patrimonial de este ámbito, donde se identifican los siguientes elementos:



EVALUACIÓN DEL IMPACTO PATRIMONIAL							
	Bien	Protección	Interés Patrimonial	Estado Conservación	Tipo Afección	Grado Afección	Valoración Impacto
Bienes arqueológicos	Aguiló I	--	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Castilla II	C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Directa	Total	Directo
	Aguiló II	--	Alto	Regular	Indirecta	Total	Nulo
Bienes etnológicos	Horno de cal I	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Directa	Total	Directo
	Horno de cal II	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Caseta refugio	--	Bajo	Ruina	Indirecta	Nulo	Nulo
Bienes arquitectura	Torre del Aguiló	B.I.C. ⁷ C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Indirecta	Nulo	Nulo

Las determinaciones a seguir serán las siguientes:

1.- Patrimonio arquitectónico: BIC Torre Aguiló, al estar en suelo público, no se establecen medidas de protección al no preverse intervención alguna.



2.- Patrimonio arqueológico (yacimientos Castilla II, Aguiló I y Aguiló II): cualquier actuación en su entorno requerirá la realización de sondeos arqueológicos y estudio técnico realizado por profesional competente.

3.- Patrimonio Etnográfico: Hornos de Cal I y II y caseta refugio. En cuanto al Horno de Cal I, incluido en la parcela TR-20 en su extremo suroeste, el Estudio de Detalle que regule la ordenación volumétrica deberá concretar su afección específica y, en su caso, su entorno de protección, elaborándose a tal efecto el estudio patrimonial para su correcta documentación.

4.- Patrimonio Paleontológico: cualquier actuación que suponga la remoción, excavación o movimiento de tierras en ambas subzonas ZUR-I y ZUR-II requerirá la aportación de un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los potenciales efectos sobre eventuales restos paleontológicos que pudieran darse en su ámbito.

5.- En la siguiente ficha se resumen las afecciones y medidas directamente sobre las parcelas catastrales:

ORDENACIÓN	PARCELA	REF.CATASTRAL	ESTADO	RESULTADO PROSPECCIÓN	MEDIDA CORRECTORA
PARCELAS PRIVADAS	Calle Xaloc, 1	6380404YH4668S0001LE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 18 (B) N2-2	6483301YH4668S0001KE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
TERCIARIO	Cales i Atalaies, 1 (A) 4D-1	5881301YH4658S0001OX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla I"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 2(B) D4-2	5881303YH4658S0001RX	Sin edificar	Yacimiento arqueológico "Castilla II"	Sondeos arqueológicos manuales previos
	Cales i Atalaies, 3 (D)	6678903YH4667N0001AQ	Sin edificar	Horno de Cal nº 1	Documentación arqueológica previa del horno de cal
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Cales i Atalaies, 1 (D)	6678901YH4667N0001HQ	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies 3(C) D4-3	5881304YH4658S0001DX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla II"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 20 (D)	6980501YH4668S0001JE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
ZONAS VERDES	Cales i Atalaies, 1 (Z)	6584901YH4668S0001HE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 3 (Z)	6782903YH4668S0001IE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
RED PRIMARIA ADSCRITA	Cales i Atalaies, 13 (Z)	6777303YH4667N0001BQ	Monte bajo	Torre del Aguiló	Preservación íntegra de la torre y su entorno
				Yac. arqueológico de l'Aguiló I	Excavación arqueológica
				Yac. arqueológico de l'Aguiló II	Excavación arqueológica
				Horno de cal nº 2	Documentación arqueológica



- El número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico es el 03139-1102.

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 57.7 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Villajoyosa, 18 de diciembre de 2025.

El Alcalde, Pedro Ramis Soriano