



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO VILLAJOYOSA

4608 EDICTO APROB DEFINITIVA, NORMAS URBANÍSTICAS Y Nº DE INSCRIPCIÓN EN EL RAIP MOD. PUNTUAL DEL PGOU ORD. PORMEN. PARC.3 MANZ.4 PP-3 PGOU VILLAJOYOSA

EDICTO

Por medio del presente se hace público: el acuerdo de Pleno de fecha de 15 de mayo de 2025, por el cual se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU Ordenación Pormenorizada de la Parcela 2, Manzana 4 del Sector PP-3 del PGOU de Villajoyosa, sus normas urbanísticas y el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

“...10. URBANISMO.

Expediente: 3335/2024.

PROPOSTA D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ORDENACIÓ PORMENORITZADA DE LA PARCEL·LA 2, MANZANA 4, DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA.

ANTECEDENTES:

1º.- 30-04-2025.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENTE: (TAO 3335/2024) MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

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 emitido por el Ingeniero de caminos, canales y puertos municipal de fecha de 30 de abril de 2025, que establece literalmente:

“... Por Resolución Nº 202403744 de 11 de septiembre de 2.024 se acuerda someter a consulta de las administraciones afectadas el documento inicial estratégico y el borrador de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa, conforme a lo establecido en el art. 52 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Por Resolución de Alcaldía número 202404768 de 15 de noviembre de 2024 se emite el informe de evaluación ambiental y territorial estratégica. Por Acuerdo de Pleno de fecha 19 de diciembre de 2.024 se aprueba inicialmente la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa y abrir el periodo de información pública y solicitud de informe a las administraciones afectadas.

Constan en el expediente los siguientes informes de las administraciones y empresas suministradoras afectadas:

- Informe de I-DE redes Eléctricas con registro Nº 2025002269 de 4 de febrero de 2.025, en el que no se formulan alegaciones, ni se señalan aspectos adicionales en relación con la modificación de la ordenación propuesta.*
- Informe de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana con registro Nº 2025002537 de 6 de febrero de 2.025, que se reitera en el emitido en fecha 14 de noviembre de 2.025, en el que se indica que no se observa afección directa alguna sobre las infraestructuras administradas por FGV. Se añade en el último informe la necesidad de dar traslado a FGV de los proyectos constructivos derivados del instrumento de planeamiento en tramitación a fin de evaluar su compatibilidad con la seguridad de la explotación ferroviaria, lo que procede incorporar a la normativa del documento en tramitación.*
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio con registro Nº 202503711 de 19 de febrero de 2.025, en el que se concluye:*
 - Que la propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, siendo el*



órgano competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento.

- *Que no se contraviene la normativa de aplicación.*

- *Informe de la Conselleria de Sanidad, Dirección General de Salud Pública, con registro Nº 2025004427 de 27 de febrero de 2.025, en el que se concluye que la modificación puntual en tramitación no aporta repercusiones o riesgos sobre la salud de las personas, y se indican una serie de consideraciones en relación con los proyectos constructivos y el cumplimiento de normativa aplicable.*

- *Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo con registro Nº 2025004427 de 10 de abril de 2.025, de carácter favorable.*

No se han registrado alegaciones por parte de particulares al procedimiento.

En cuanto al documento en tramitación, la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa tiene por objeto la recalificación de suelo actualmente destinado a la construcción de viviendas (residencial y terciario) para destinarlo a dotación pública, uso cultural docente (clave QE según el TRLOTUP y SED según el PGOU de Villajoyosa) y vial de carácter peatonal que servirá de separación entre el suelo privado y el equipamiento público. Se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 7 de abril de 1.999.

En cuanto a la ordenación propuesta se observa la conveniencia de flexibilizar el fondo edificable de la planta baja de uso terciario, debido a la dificultad de materializar el aprovechamiento atribuido por el PGOU al no considerar las zonas de planta baja destinadas a espacios comunes y accesos de la edificación residencial, y ajustar el fondo de los locales resultantes a actividades terciarias que demandan mayor profundidad. Se propone en este sentido introducir en la parte con eficacia normativa la posibilidad de prolongar este fondo edificable hasta los 25 metros, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad de la parcela, de forma que se otorgue una mayor libertad en el diseño arquitectónico a nivel de planta baja, reduciendo también ligeramente (por el aumento de ocupación) la superficie de ajardinamiento obligatorio para esta parcela concreta del 30 % al 20 % de la superficie de la misma, motivado en la mayor ocupación potencial resultante y a la disminución de superficie global introducida por la modificación puntual y destinada a la dotación cultural. El fondo



edificable de planta baja que supere los 15,20 m deberá guardar un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a las parcelas colindantes.

Se considera procedente introducir en la parte con eficacia normativa la necesidad de solicitar informe previo a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana en la fase de tramitación de licencia o autorización de las obras que se desarrollen en la parcela afectada por la modificación.

Conclusión

En consecuencia se propone:

1.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa presentada por registro de entrada Nº 2025027661, con las modificaciones indicadas en este informe: flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los

25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20 %; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

2.- Requerir al redactor de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa para que presente el instrumento de planeamiento adaptado al contenido de este informe, en archivo único formato PDF protegido contra modificaciones, firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación; así como toda la documentación en formatos editables (dxf, dwg, doc o compatibles) para su incorporación al archivo de planeamiento municipal.

Lo que informo en Villajoyosa a los efectos oportuno....”

CONSIDERANDO, el informe jurídico emitido por el técnico urbanista municipal de fecha de

30 de abril de 2025, que literalmente establece:

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

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Mediante resolución del Sr. Alcalde nº 202404768 de 15/11/2024, se resolvió, se transcribe la parte dispositiva:



“...PRIMERO.- Considerar que la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP.

SEGUNDO.- Resolver que la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

TERCERO.- Proseguir la tramitación del expediente de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa. A estos efectos se deberá presentar el instrumento de planeamiento con su documentación completa en archivo único en formato PDF y con la indicación de documento en tramitación en todas sus páginas. Deberá incorporar toda la documentación preceptiva según el TRLOTUP para la tramitación del instrumento de planeamiento, estudio de integración paisajística, estudio de impacto por razón de género, estudio de impacto sobre la familia, infancia y adolescencia y memoria de sostenibilidad económica; así como las modificaciones indicadas en este informe..”

SEGUNDO.- El Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa en sesión celebrada el día 19/12/2024, adoptó entre otros el siguiente acuerdo, se transcribe su parte dispositiva:

“PRIMERO.- Aprobar inicialmente la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA”, incorporado al expediente mediante registro de entrada 2024027661 de 4/12/2024.

SEGUNDO.- Abrir un periodo 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. Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento (dirección <https://villajoyosa.com>).

TERCERO.- Someter la modificación puntual del PGOU de Ordenación Pormenorizada a consulta de los organismos afectados, con petición de los



informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas que se regirán por lo establecido en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO.- Suspender la tramitación y del otorgamiento de licencias en el ámbito de la parcela 2, manzana 4 del Sector PP-3 de Villajoyosa, hasta la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU que mediante la presente se tramita o, en su caso, por el transcurso del plazo máximo de dos años.

QUINTO.- Notificar el correspondiente acuerdo a las personas interesadas, a los efectos de que puedan alegar y presentar las justificaciones que estimen pertinentes.”

TERCERO.- En cumplimiento del anterior acuerdo se verificaron las siguientes actuaciones:

- Inserción de anuncio de Información Pública en la sede electrónica del Ayuntamiento de Villajoyosa.*
- Anuncio de Información Pública en el DOGV nº 10027 de 17/01/2025.*
- Anuncio de Información Pública en el periódico “LAS PROVINCIAS” el 20/01/2025.*
- Consulta a los organismos afectados, con petición de informes, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos.*
- Notificación a las personas interesadas...”*

CUARTO.- Se han emitido informes por los siguientes organismos:

- Informe de I-DE redes eléctricas, con registro de entrada 2025002269 de 4/02/2025.*
- Informe de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, con registro de entrada 2025002537 de 6/02/2025.*
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, registro de entrada 202503711 de 19/02/2025.*



- *Informe de la Conselleria de Sanidad, registro de entrada 2025004427 de 27/02/2025.*
- *Informe de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo, registro de entrada 2025004427 de 10/04/2025.*

QUINTO.- No consta la presentación de alegaciones por parte de los interesados, si bien en el escrito presentado por el representante de la “ASOCIACIÓN OLIVERA GROSSA”, mediante registro de entrada 2025009319 de 29/04/2025, no se formaliza oposición al planeamiento que se propone.

SEXTO.- En fecha de 30/04/2025 se ha emitido informe técnico por parte del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras, donde en la parte conclusiva y en el apartado que interesa reseñar se propone:

“1.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa presentada por registro de entrada Nº 2025027661, con las modificaciones indicadas en este informe: flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los 25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20 %; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Considerando la normativa de aplicación:

— 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.



SEGUNDO.- Considerando el informe técnico emitido por parte del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 30/04/2025.

TERCERO.- Considerando que la tramitación, tal y como se ha relacionado en los antecedentes de hecho ha sido esencialmente correcta.

CUARTO.- Considerando 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 del Régimen Local, el documento de planeamiento debe ser aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación.

Por lo que,

VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Procede aprobar definitivamente la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA”, incorporado al expediente mediante registro de entrada 2024027661 de 4/12/2024, con las modificaciones indicadas en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 30/04/2025: “flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los 25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20 %; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.”

SEGUNDO.- Procede tramitar la inscripción de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA” en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO.- Procede publicar el correspondiente acuerdo plenario de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, deberá estar 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.- Aprobar definitivamente la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-

3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA”,

incorporado al expediente mediante registro de entrada 2024027661 de 4/12/2024, con las modificaciones indicadas en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 30/04/2025: “flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los 25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20 %; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.”

SEGUNDO.- Requerir al redactor de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa para que presente el instrumento de planeamiento adaptado al contenido de este informe, en archivo único formato PDF protegido contra modificaciones, firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación; así como toda la documentación en formatos editables (dxf, dwg, doc o compatibles) para su incorporación al archivo de planeamiento municipal.

TERCERO.- Tramitar la inscripción de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-

3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA” en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- Publicar el correspondiente acuerdo plenario de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, deberá estar 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.

Por todo ello, SE ACUERDA POR: 19 votos a favor de Partido Popular (Sr. Marcos Enrique Zaragoza Mayor, Sr. Pedro Ramis Soriano, Sra. Rosa María 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), Partido Socialista Obrero Español (Sr. Andrés Verdú Reos, Sra. Isabel Vicenta Perona Alitte, Sr. Francisco Carreres Llorente, 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), Gent per la Vila (Sr. Pedro Alemany Pérez) y 2 abstenciones de Vox (Sr. David Moreno Narganes, Sr. Moises Oliver Rianza).

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-

3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA”,

incorporado al expediente mediante registro de entrada 2024027661 de 4/12/2024, con las modificaciones indicadas en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 30/04/2025: “flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los 25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20 %; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.”

SEGUNDO.- Requerir al redactor de la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa para que presente el instrumento de planeamiento adaptado al contenido de este informe, en archivo único formato PDF protegido contra modificaciones, firmado digitalmente, sin la indicación de documento en tramitación; así como toda la documentación en formatos editables (dxf, dwg, doc o compatibles) para su incorporación al archivo de planeamiento municipal.

TERCERO.- Tramitar la inscripción de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-

3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA” en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- Publicar el correspondiente acuerdo plenario de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor. Asimismo, deberá estar 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...”

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:

Artículo 1. Campo de aplicación y alcance

La Ordenanza particular de edificación y usos del suelo definida será de aplicación para el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual, consistente en la Parcela número 2 modificada de la Manzana número 4 y la nueva Manzana número 6 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa.

Y se integra dentro de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Artículo 2. Parámetros de la edificación. Parcela nº2 Manzana nº4 modificada.

2.1. Tipo de Ordenación:

Tipología de Edificación Abierta.

2.2. Parcela mínima:

1.000 m2s.

2.3. Edificabilidad:

Edificabilidad Total: 13.946,37 m2c

Índice de Edificabilidad: 2,6745 m2c/m2s

Edificabilidad Total uso Residencial: 12.203,08 m2c

Índice de Edificabilidad Residencial: 2,3402 m2c/m2s

Edificabilidad Total uso Terciario: 1.743,29 m2c

Índice de Edificabilidad Terciario: 0,3343 m2c/m2s

2.4. Usos:

Nivel b. Residencial en planta piso. Terciario en planta baja y primer piso.

Plantas bajas destinadas a uso terciario.

2.5. Ocupación:

- **Ocupación en planta baja:** Fondo edificable mín.15,20 m - máx.25,00 m.

- **Ocupación en planta piso:** Vuelo máximo de 1,10 m. sobre la planta baja. Fondo máximo edificable de 16,30 m.

- **Ocupación en planta sótano:** Separación mínima de 1 metro al espacio público.



- **Ajardinamiento:** mínimo 20% de la superficie de la parcela.

2.6. Retranqueos:

- **Retranqueo en planta baja a vial sur y oeste:** 8,10 m.
- **Retranqueo en planta baja a colindantes:** 5,00 m cuando el fondo edificable de planta baja supere los 15,20 m.
- **Retranqueo en plantas piso a vial sur y oeste:** 7 m.

2.7. Altura máxima edificable:

IX plantas (PB+8).

2.8. Condiciones estéticas de las edificaciones:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

2.9. Previsión de aparcamientos:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

Artículo 3. Parámetros de la edificación. Manzana nº6.

3.1. Usos:

Dotacional público red secundaria equipamiento educativo-cultural.

3.2. Altura máxima:

VI plantas (PB+5)

3.3. Retranqueos:

- **Retranqueo Linde Sur** (a Calle Dra. Damiana Zaragoza): 7 m. en plantas piso y de 8,10 m. en planta baja
- **Retranqueo Linde Oeste** (a nuevo vial peatonal): mínimo de 2 m.
- **Retranqueos en Linde Este** (a Calle Concepción Aragonés) **y Linde Norte** (a nuevo vial peatonal): no se establece un retranqueo mínimo, permitiéndose la alineación de la edificación a vial y los vuelos en plantas piso.

En este caso, la distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente al espacio público no será superior a una décima parte de la anchura de dicho espacio público, con un máximo de 1,10 metros y sin que en ningún punto sobrepase la vertical del bordillo de la acera o línea que delimite las zonas de circulación peatonal y rodada.

3.4. Otros parámetros de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 77 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

Artículo 4. Mecanismo de gestión del nuevo suelo dotacional público.

Se establece como mecanismo de gestión del nuevo suelo dotacional público (Equipamiento y Viario), la asignación de un aprovechamiento subjetivo a favor del propietario del suelo de 1.194,63 m²t y su reserva y transferencia a cargo de los excedentes del diez por ciento de cesión de las unidades de ejecución de los suelos urbanizables según lo establecido en el art. 97 del PGOU para el suelo urbano.

Artículo 5. Solicitud de informe previo a FGV.



En la fase de tramitación de licencia o autorización de las obras que se desarrollen en la parcela afectada por la modificación, será necesaria la solicitud de informe previo a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

- **El número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico es el 03139-1101.**

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.