

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

04267-2026-U

VILLAMALUR

ANUNCIO de aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villamalur.

Dña. Rosa María Gómez Sancho, Alcaldesa del Ayuntamiento de Villamalur, en virtud de las facultades que le confiere el Art. 21.1.r) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de las normas urbanísticas con eficacia normativa objeto del presente y del siguiente acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2026:

"APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º. 2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUEO URBANO (PDSU).

Se ha tramitado expediente 73/2025 para la modificación puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villamalur (PDSU), cuyo objeto principal consiste en corregir ciertas inconcreciones y errores detectados en el PDSU, en aras de clarificar la ordenación pormenorizada vigente y adaptarla a la realidad física del núcleo urbano de Villamalur.

Conforme al Informe-propuesta de Secretaría, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, por afectar la modificación exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.6 del TRLOTUP y en los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) simplificada de la Modificación Puntual finalizó con la emisión, por parte del órgano ambiental municipal, de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable, por considerar que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo el Ayuntamiento Resolución de IATE favorable el 10 de abril de 2026 y publicándose esta resolución en el DOGV de fecha 21 de abril de 2026.

Finalizada la evaluación ambiental de la Modificación Puntual, el Pleno del Ayuntamiento de Villamalur celebrado el 8 de junio de 2026 acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual, someterla a información pública por un período de 45 días hábiles, suspender la tramitación de licencias en el ámbito afectado por la modificación, publicar el anuncio correspondiente en el DOGV e insertar en la página web municipal la documentación sometida a información pública.

El anuncio de información pública fue publicado en el DOGV de fecha 16 de junio de 2026, constando diligencia de Alcaldía de 17 de junio de 2026 de exposición de la documentación en la página web municipal.

Durante dicho periodo se formularon alegaciones por parte de COMAYPA S.A. y por los Herederos de Julio Pradas. A la vista de las alegaciones formuladas y del informe técnico de respuesta a alegaciones emitido por PLANIFICA, y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se somete al Pleno la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Estimar la alegación formulada por COMAYPA S.A., y desestimar la alegación formulada por los Herederos de Julio Pradas.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Villamalur.

TERCERO.- Remitir una copia digital de la Propuesta Final del plan a la Conselleria competente en materia de Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en los términos previstos en el artículo 180 y Anexo IX del TRLOTUP y en el artículo 4 y la Norma 4 del Anexo I del 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, y ello con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia junto con sus normas urbanísticas, así como en la web municipal.

CUARTO.- Notificar este acuerdo a los interesados que consten en el expediente y, en todo caso, a los alegantes, dándoles traslado del correspondiente "informe técnico de respuesta a alegación" elaborado por Planifica.

QUINTO.- Extinguir la suspensión de licencias adoptada en virtud del apartado resolutivo tercero del acuerdo plenario de fecha 8 de junio de 2026, para la tramitación y el otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes, de parcelación de terrenos, edificación, demolición y cambio de uso, durante la tramitación de la Modificación Puntual.

SEXTO.- Advertir que contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de dos meses contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

SÉPTIMO.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa urbanística de la Modificación Puntual n.º 2, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.2 del TRLOTUP.»

Que asimismo y en cumplimiento de la normativa urbanística vigente, se ordena la publicación para su entrada en vigor, además del acuerdo de aprobación definitiva, de la normativa urbanística de la modificación.

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 12, 13, 17 Y 29 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PDSU DE VILLAMALUR

Artículo 12.- SOLAR

Tendrán la calificación de solar, las superficies de suelo urbano aptas para edificar que cumplan con una serie de condiciones como son: Acceso para vial, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y encintado de aceras.

La parcela mínima edificable deberá verificar las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 50 m²
- Frente mínimo de parcela 5 m
- Ángulo medianero entre 60º y 120º

Los parámetros de parcela mínima se podrán excepcionar cuando las parcelas colindantes se encuentren ya edificadas y la parcela edificable entre ellas no ofrezca problemas sanitarios o funcionales para su destino a vivienda. No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

Artículo 13.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Sólo se podrá edificar en suelo urbano, cuando los terrenos obtengan la calificación de solar, o cuando se garantice la urbanización simultánea.

El tipo de edificación en suelo urbano es cerrada, entre medianeras. Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo o patio abierto a la misma.

Podrán construirse edificaciones destinadas a actividades industriales siempre que cumplan las condiciones de uso establecidas en las ordenanzas y cumplan con las normas de seguridad, salubridad y no contaminación.

Artículo 17.- ALTURA REGULADORA

Habiéndose señalado en el capítulo de definiciones, se puntualizará en los casos excepcionales. En fachadas en pendiente ningún punto superará la altura reguladora en 1,8 m.

No contarán a la hora de medir la altura del edificio, las piezas citadas en el artículo anterior y que estén retiradas de la fachada en más de 3,5 m.

Se mantendrán una altura máxima de planta baja y dos alturas, con una altura máxima de 10 m.

El volumen máximo vendrá limitado por:

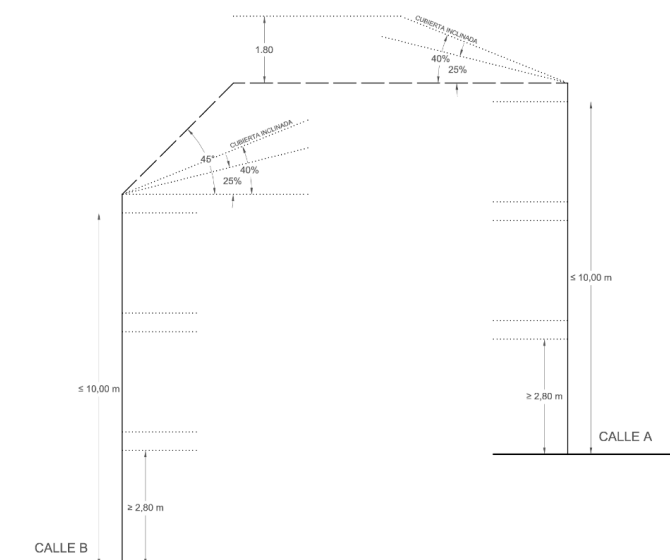
a) En todo caso, por el plano horizontal que pase por la altura reguladora en el tramo de la fachada de mayor altura.

b) Si, debido a las distintas rasantes en el mismo solar existen tramos con altura reguladora más baja, por el plano trazado a 45° desde la coronación de cada tramo de fachada, exceptuando el más alto, que quedará limitado como se indica en el punto a) anterior.

En ningún punto de la fachada se superarán las tres plantas.

Para los equipamientos la altura así como el volumen máximo edificable, tendrá que cumplir las condiciones antes citadas.

Esquema aclaratorio de alturas



Artículo 29.- FACHADAS, COMPOSICIÓN, VOLADIZOS Y CUBIERTAS

Las nuevas construcciones de carácter privado y aquéllas sobre las que se solicite licencia de reforma que supere el límite del deber normal de conservación o que se circunscriba a actuaciones sobre determinados elementos regulados por este artículo, deberán cumplir con las siguientes condiciones estéticas:

1. Los huecos en fachada de los edificios cumplirán las siguientes reglas:

a. En la composición de las fachadas prevalecerán los huecos verticales frente a los horizontales, con un factor de forma resultante tal que la altura sea un 50% superior a su anchura.

b. La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40% de la superficie de la misma.

2. El acabado será preferentemente enfoscado pintado en colores blancos, claros, ocre o tierra, utilizándose carpintería de acabado madera, con cerrajería en los balcones. Se prohíben taxativamente las fábricas de ladrillo y los aplacados.

3. Se permitirán voladizos siempre que se cumpla:

- En todos sus puntos su altura sea de 3,50 m., sobre la rasante de la acera.

- No sobresalgan de la edificación más de 1/10 de la anchura de la calle, ni superen la cara exterior del bordillo de la acera.

- Estos voladizos se separarán como mínimo 60 cm de la medianera.

- Los voladizos serán abiertos, no permitiéndose de esta forma los miradores ya que rompen con el entorno.

- Se evitará el vuelo del forjado, prevaleciendo las soluciones constructivas tradicionales.

4. Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe al menos 3,5 m, contados desde la línea de fachada y en toda la longitud de la misma, con un mínimo del 30% de la superficie en planta del solar. La pendiente será constante en el desarrollo de todo el faldón, de forma continua e ininterrumpida, evitando huecos alineados a la pendiente o apertura para terraza. Su pendiente se encontrará entre el 40 % y el 25%. No son permisibles las cubiertas de planchas prefabricadas o técnicas similares, ni las claraboyas armadas o de plástico.

5. No se permite el remarcado en aristas verticales u horizontales, para acusar volúmenes o composición de ellas, a excepción de soluciones tradicionales, tales como los dinteles vistos de madera.

6. En la medida de lo posible, se evitarán todo tipo de cables y dispositivos en fachada recayente a vial. Los contadores deberán alojarse en receptáculos habilitados para ello.

8. En los proyectos en que se agreguen varios solares, se deberá expresar la conformación del parcelario original, evitando la visión unitaria de las parcelas agregadas.

9. Los paneles solares solo se autorizarán, en su caso, si se instalan coplanares con los faldones de cubierta y siempre que no sean visibles desde el espacio público."

Se pueden consultar composiciones orientativas, ejemplos de actuaciones en edificación existente y composiciones a evitar, en la versión completa de la Modificación Puntual publicada en el portal de transparencia de la página web del Ayuntamiento, accesible desde el siguiente enlace:

<https://villamalur.sedelectronica.es/transparency/bcfcff15-4959-48d1-b01f-469ef83ba18e/>

Villamalur, a 28 de septiembre de 2026

Rosa María Gómez Sancho

Alcaldesa