DECRETO

Expediente nº: 6115/2025
Resolución con número y fecha establecidos al margen
Procedimiento: Solicitud licencia Obra Mayor

A la vista de los antecedentes reflejados en este expediente y como Alcalde de esta entidad, **RESUELVO:**

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ASUNTO: CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por Providencia de Alcaldía de fecha 24 de septiembre de 2025 se dispone que por el Servicio de Disciplina Urbanística se evacuen los trámites legales oportunos con la finalidad de aprobar una ordenanza municipal que desarrolle y complemente los aspectos relacionados con la edificación en el suelo urbano establecida en el PGOU vigente en el término municipal de El Campello y solicitando que por la Secretaría se emita informe sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

En particular, se pretende concretar y precisar determinados parámetros fijados en dicho Plan con el objetivo de resolver situaciones de incoherencia urbanística, dar respuesta a las continuas reclamaciones vecinales y regular tanto los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones como, en general, las condiciones aplicables a las obras de edificación.

Segundo.- Conforme a la Providencia indicada en el punto anterior, por el Servicio de Disciplina Urbanística se ha procedido a iniciar los trámites para elaborar propuesta de Proyecto de Ordenanza Reguladora de Edificación del suelo urbano del término municipal de El Campello.

Tercero.- En fecha 26 de septiembre de 2025 se emite informe jurídico por la Secretaria municipal sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La legislación aplicable es la siguiente:

LOURDES LLOPIS SOTO (1 de 2)
Alcaldesa por Delegación
Fecha Firma: 22/10/2025
HASH: 6d64bd1b273f392fdb6b1fe0b22917eb

Maria Teresa Lloret Congost (2 de 2)
Secretaria General
Fecha Firma: 22/10/2025
HASH: 6c8faef969949e9c312e65ab24df3a41

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10

- Los artículos 4, 22.2.d), 25, 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL)

- Los artículos 128 a 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC)

- El artículo 56 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (en adelante, TRRL)

- El artículo 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (en adelante, LTAIPBG)

- 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 (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO.- Con carácter previo a la elaboración del proyecto de Ordenanza, procede sustanciar una Consulta Pública, a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Se adjunta como ***Anexo 1*** al presente el **Anuncio-Memoria** para realizar la consulta pública previa para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

TERCERO.- Con la consulta pública previa de la ordenanza que se pretende aprobar, se va a dejar sin efecto los criterios interpretativos publicados en el BOPA núm. 160 de fecha 21 de agosto de 2024, que fueron aprobados de conformidad con las exigencias contenidas en los arts. 239.4 y 57.10 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, al no estar siendo aplicados por la totalidad de los técnicos municipales que informan las solicitudes de licencias y provocar situaciones conflictivas con los interesados por emisión de informes técnicos de contenido dispar y no ajustados a dicho documento que se encuentra publicado y es de conocimiento general. Dicha circunstancia está provocando falta de seguridad jurídica y merma de predecibilidad, elemento que debe primar cuando la Administración interviene a través de procedimientos reglados. La finalidad es incorporar las aclaraciones expresamente en la regulación del nuevo texto normativo, sin necesidad de recurrir a interpretaciones complementarias, garantizando la eficacia, transparencia y seguridad jurídica.

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 10

CUARTO.- Sin perjuicio de la consulta previa, se procede a dar traslado por idéntico plazo a los servicios municipales cuyas competencias se puedan ver afectadas, con la finalidad de que colaboren en la redacción de la presente Ordenanza, así como realicen las aportaciones, sugerencias o indiquen las incorporaciones y aclaraciones que consideren pertinentes, con carácter previo a formular el proyecto de ordenanza.

QUINTO.- De acuerdo con la memoria que se acompaña a la presente resolución queda acreditada y motivada la justificación de la actuación conforme a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia; conforme a lo establecido en el art. 129 de la LPAC.

SEXTO.- La ordenanza que se pretende tramitar no afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, por lo que no requiere de informe económico que cuantifique y valore las repercusiones o efectos en relación con el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

SÉPTIMO.- De acuerdo con el informe jurídico emitido por la Secretaria municipal, el procedimiento para la aprobación de la ordenanza municipal pretendida se ajustará a la siguiente tramitación:

A. Con carácter previo a la elaboración del proyecto de Ordenanza, se realizará la **Consulta Pública previa,** a través del portal web del Ayuntamiento, señalando expresamente que dicha publicidad se realiza a los efectos de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. El plazo de la consulta pública previa, por analogía con el artículo 83.2 de la Ley 39 /2015, no será inferior a veinte días.

El Ayuntamiento publicará un **Anuncio-Memoria** en la que recogerá los extremos previstos en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015.

B. A la vista del resultado de la consulta pública previa, por Providencia de Alcaldía, se solicitará a los Servicios Municipales competentes, en razón de la materia, la **elaboración del Proyecto de Ordenanza municipal** reguladora de edificación del suelo urbano del término municipal de El Campello.

C. Elaborado y recibido el proyecto de Ordenanza, corresponderá la **aprobación inicial de la misma por el Pleno** (artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), previo Dictamen de la Comisión Informativa, y se abrirá período de información pública, por un plazo mínimo de treinta días, para que los interesados puedan presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas. El Acuerdo de aprobación inicial, junto con el texto íntegro de la Ordenanza, se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Simultáneamente, se publicará en el portal web del Ayuntamiento con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 10

D. Concluido el período de información pública, si se han presentado reclamaciones y/o sugerencias, deberán resolverse éstas, incorporándose al texto de la Ordenanza las modificaciones derivadas de la resolución de las alegaciones. La **aprobación definitiva** corresponde al Pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, previo Dictamen de la Comisión Informativa.

E. En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en relación con la aprobación inicial de la Ordenanza en el plazo de información pública, se entenderá definitivamente adoptado el Acuerdo hasta entonces provisional, extendiéndose por esta Secretaría la certificación que acredite la elevación a definitiva de la aprobación inicial.

F. El Acuerdo de **aprobación definitiva **de la Ordenanza, con el texto íntegro de la misma, debe publicarse para su general conocimiento en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el *Boletín Oficial de la Provincia,* tal y como dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

G. El Ayuntamiento ha de remitir a la Administración del Estado y al Departamento correspondiente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de quince días desde la aprobación, copia del Acuerdo definitivo de aprobación y copia íntegra del texto de la Ordenanza o, en su caso, la certificación que acredite la elevación a definitiva de la aprobación inicial, así como copia íntegra autenticada de los mismos.

OCTAVO.- De acuerdo con el Decreto de Alcaldía con n.º 2023-2127, de fecha 19 de junio de 2023, la Alcaldía-Presidencia se reserva las competencias en materia de Territorio y Vivienda, por lo que es el órgano competente para promover el presente expediente.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/4789 de 22 de octubre de 2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Realizar **consulta pública para la elaboración de la Ordenanza Municipal de Edificación del suelo urbano del término municipal de El Campello**, de acuerdo con lo establecido en el art. 133.1 de la LPAC, por plazo de **VEINTE (20) DÍAS HÁBILES**, desde el siguiente a la publicación del Anuncio-Memoria que contiene la presente resolución como *Anexo 1.*

SEGUNDO.- Dejar sin efecto los criterios interpretativos publicados en el BOPA núm. 160 de 21 de agosto de 2024, al proceder la incorporación de su contenido de manera expresa en el nuevo texto normativo objeto de consulta, sin necesidad de mantener interpretaciones complementarias, conforme a la motivación expuesta en el fundamento tercero de la presente.

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 10

TERCERO.- Dar traslado del contenido íntegro de la presente junto con el Anuncio-Memoria que contiene la misma, con la finalidad de que en el plazo de **VEINTE (20) DÍAS HÁBILES** procedan a aportar, indicar o sugerir las incorporaciones, aclaraciones o modificaciones que consideren pertinentes con carácter previo a formular el proyecto de Ordenanza, a la Oficina Técnica, al servicio de Gestión Urbanística y Planeamiento, al servicio de Infraestructuras, servicio de Medioambiente y a Servicios Públicos y a las entidades colaboradoras urbanísticas valencianas debidamente registradas y que colaboran con este ayuntamiento, así como a los colegios profesionales de Arquitectura, Aparejadores y Arquitectura Técnica, Ingeniería Técnica de Obras Públicas, Ingeniería en Telecomunicación, Ingeniería Industrial, Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en la web municipal y en la sede electrónica junto con el Anuncio-Memoria que contiene la presente resolución como *Anexo 1* previa la elaboración del Proyecto de Ordenanza que forma parte de la presente resolución, por el plazo establecido en el apartado anterior.

RECURSOS/ALEGACIONES

Lo que se notifica a los efectos oportunos, haciéndole saber, que este acto, al tratarse de un acto de trámite, no es susceptible de recurso, sin perjuicio de las acciones que los interesados puedan interponer contra la resolución que ponga fin al procedimiento que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 y el artículo 112 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar los recursos que estime procedentes en defensa de sus intereses.

En El Campello, a la fecha de la firma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 10

ANEXO 1
ANUNCIO-MEMORIA

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXGYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 10

Negociado: 122 - DISCIPLINA URBANÍSTICA

N.º de expediente: 6115/2025

Asunto: Consulta pública previa a la redacción del proyecto de Ordenanza Municipal de Edificación del suelo urbano del término municipal de El Campello.

ANUNCIO-MEMORIA

1. ¿En qué consiste la consulta previa?

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de posibilitar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de la Ordenanza Municipal sobre Edificación aplicable al suelo urbano del término municipal de El Campello, se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados o afectadas por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Es por ello que se precisa someter a consulta pública previa la decisión de elaborar una nueva ordenanza municipal particular en materia de edificació del suelo urbano en el término municipal de El Campello.

2. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

En la actualidad, el Ayuntamiento carece de una ordenanza específica que regule de forma integral las normas en materia de edificación. Las disposiciones existentes se encuentran recogidas de manera parcial y dispersa en el Plan General de Ordenación Urbana de El Campello (en adelante, PGOU), redactadas con un nivel de concreción insuficiente y falta de la claridad necesaria para su correcta interpretación y aplicación.

La presente Ordenanza tiene como finalidad desarrollar y complementar la normativa edificatoria establecida en el PGOU vigente. En particular, persigue concretar y precisar determinados parámetros fijados en dicho Plan con el objetivo de adaptar sus previsiones a la realidad climática, social y económica, incorporando el desarrollo y la evolución acontecida en los más de cuarenta años transcurridos desde su redacción, resolviendo situaciones de incoherencia urbanística y dando respuesta a continuas reclamaciones vecinales. Así, se pretende regular tanto los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones como, en general, las condiciones aplicables a las obras de edificación.

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 10

A tal efecto, y en relación con las materias actualmente reguladas en el Plan General de Ordenación Urbana de El Campello que se prevé revisar, se encuentra en tramitación el correspondiente expediente de modificación puntual del Plan General. Este expediente tiene por objeto actualizar las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de El Campello a la legislación urbanística y del suelo vigente, incorporar regulaciones que amparen los nuevos usos, tipologías y formas de actividad generados por los continuos avances sociales y tecnológicos y adaptar las regulaciones existentes a las demandas de la sociedad en relación con los nuevos modos de vida, formación, comunicación y relación.

Adicionalmente, mediante esta Ordenanza se regularán condiciones específicas de los usos conforme al artículo 40 del PGOU, pudiendo introducir determinaciones más restrictivas respecto a la localización y características de los usos admitidos, con especial atención a los usos turísticos (o también denominado uso residencial público) en coherencia con el citado expediente de modificación puntual. En tal sentido, en virtud del artículo 68 del TRLOTUP, se prorrogará la suspensión de la emisión de certificados de compatibilidad urbanística para el uso residencial público hasta la aprobación definitiva de la Ordenanza.

3. Necesidad y Oportunidad de su aprobación.

El Pleno del Ayuntamiento de El Campello, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, aprobó de forma definitiva la Ordenanza de Edificación del término municipal. No obstante, dicha normativa quedó sin efecto tras la declaración de nulidad de pleno derecho del Plan General de Ordenación Urbana de El Campello, por Sentencia nº 725/2016 de 31 de marzo de 2016 del Tribunal Supremo.

En consecuencia, se considera necesaria y oportuna la aprobación de una nueva Ordenanza que regule, de forma clara, estructurada y conforme al planeamiento vigente, los aspectos relacionados con la edificación en suelo urbano. Mantener el marco normativo actual, completamente desactualizado, no puede ser una opción válida ante las exigencias urbanísticas y administrativas del municipio.

Tras el análisis de la situación y la inexistencia de una alternativa reguladora eficaz, se concluye la conveniencia de establecer un nuevo marco normativo municipal, mediante una Ordenanza redactada con un lenguaje accesible y preciso. Este nuevo texto permitirá, por una parte, que los técnicos y funcionarios municipales apliquen la normativa de forma uniforme, objetiva y garantizando la igualdad de trato a todos los administrados; y, por otra, facilitará a la ciudadanía y a los profesionales del sector la comprensión de las obligaciones y requisitos establecidos, favoreciendo así su cumplimiento voluntario y efectivo.

En este sentido, con la consulta pública previa de la presente ordenanza, se procederá a dejar sin efecto los criterios interpretativos publicados en el BOPA núm. 160 de fecha 21 de agosto de 2024, que fueron aprobados de conformidad con las exigencias contenidas en los arts. 239.4 y 57.10 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, al no estar siendo aplicados por la totalidad de los técnicos municipales que informan las solicitudes de licencias y provocar situaciones conflictivas con los interesados por emisión de informes técnicos de contenido dispar y no ajustados a dicho documento que se encuentra publicado y es de conocimiento general. La finalidad es incorporar las aclaraciones expresamente en la regulación del nuevo texto normativo, sin necesidad de recurrir a interpretaciones complementarias.

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 10

4. Objetivos de la norma.

Partiendo del análisis realizado, la futura Ordenanza tendrá los siguientes objetivos:

- Unificar en un mismo cuerpo normativo toda la regulación relativa a los aspectos edificatorios, y dotar al municipio de El Campello de una ordenanza municipal específica y actualizada
- Servir de instrumento para la correcta interpretación del contenido y alcance del articulado del planeamiento urbanístico del municipio. También pretende concretar criterios que no aparecen en la normativa y que se consideran de necesidad para complementar y clarificar para la correcta redacción de los proyectos.
- Complementar y concretar los parámetros establecidos en el PGOU para clarificar su aplicación práctica.
- Establecer condiciones específicas para la localización, delimitación y condiciones del uso residencial público, garantizando su coherencia con el planeamiento y con el expediente de modificación puntual del PGOU en tramitación, a fin de configurar un marco de convivencia equilibrado entre los usos vecinales y los usos turísticos, en coherencia con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (TRLOTUP) y los principios de sostenibilidad y convivencia recogidos en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana.
- Resolver las incongruencias urbanísticas detectadas y atender las continuas reclamaciones vecinales sobre parámetros urbanísticos incoherentes a fin de adaptarnos lo más rápido posible a la coyuntura y a la reforma legal.
- Regular los aspectos morfológicos, ornamentales y técnicos de las construcciones, así como las condiciones generales aplicables a las obras de edificación.
- Garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en la tramitación y aplicación de la normativa urbanística municipal.

5. Cómo participar:

1. ¿Qué aspectos urbanísticos considera necesario actualizar o corregir en la futura Ordenanza Municipal de Edificación para adecuarla a las necesidades actuales y garantizar la coherencia normativa?

2. ¿Qué criterios o condiciones deberían establecerse para los usos turísticos a fin de asegurar su correcta implantación y un adecuado marco de convivencia con los usos vecinales?

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Igualmente, las sugerencias y aportaciones a esta consulta pública previa se podrán formular mediante escrito dirigido al Registro General del Ayuntamiento de El Campello de forma presencial o mediante sede electrónica, con referencia al número de expediente *(6115/2025)* y asunto que figuran en el encabezado, **en el plazo de 20 días hábiles** a contar desde el día siguiente a la publicación que se producirá en la siguiente dirección web:

• Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal:

https://elcampello.sedelectronica.es

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 10

Cód. Validación: 7KL4DPQ6AYXNN54NXCYDD5CCD
Verificación: https://elcampello.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10