



Roj: **STSJ CV 1363/2026 - ECLI:ES:TSJCV:2026:1363**

Id Cendoj: **46250330012026100125**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Valencia**

Sección: **1**

Fecha: **04/05/2026**

Nº de Recurso: **71/2024**

Nº de Resolución: **173/2026**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **INMACULADA GIL GOMEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA
COMUNITAT VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA
PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 71/2024**

Ilmos./Ilmas.Sres./Sras.:

Presidenta:

DÑA. DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ

Magistrados/as

DÑA. INMACULADA GIL GÓMEZ

DÑA. ROCÍO BARNÉS PORTILLO

SENTENCIA Nº 173

En Valencia, a cuatro de mayo de dos mil veintiséis.

VISTO los presentes AUTOS DE JUICIO ORDINARIO núm. 71/2024, promovido por la Comunidad de Propietarios LA VILA PARADÍS, representada por la Procuradora Dña. Rosa Correcher Pardo, y defendida por el Letrado D. Pedro Llinares Cervera, siendo parte demandada el Ayuntamiento de Villajoyosa, representado por la Procuradora Dña. Cristina Campos Gómez y defendido por el Letrado D. Vicente Francisco Orivay Gimeno e interviniendo como codemandada la mercantil HOTEL SOL Y SOMBRA SL, representada por la Procuradora Dña. Pilar Ibáñez Martí y defendida por el Letrado D. Rubén Navarro Tudela.

Ha sido ponente la Magistrada Dña. Inmaculada Gil Gómez, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Interpuesto el recurso se emplazó a la demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito solicitando se dictara sentencia estimatoria del recurso.

SEGUNDO.-La Administración demandada contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitó el dictado de sentencia que declarase la conformidad a derecho de la resolución impugnada de adverso, e impusiese las costas a la parte recurrente. La codemandada comparecida contestó, asimismo a la demanda

TERCERO.-Por la Sala se acordó el recibimiento del pleito a prueba, admitiéndose y practicándose las pruebas propuestas por las partes que fueron estimadas pertinentes. Finalizado el trámite de conclusiones, se declaró el pleito concluso, quedando los autos pendientes de votación y fallo.



CUARTO.-Se señaló la votación y fallo del asunto para el día 16 de abril de 2026.

QUINTO.-En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Son objeto del presente recurso contencioso administrativo:

-El Decreto de Alcaldía nº202400460, de fecha 31 de enero de 2024, que aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa

- El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de 2 de mayo de 2024 por el que se aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa

SEGUNDO.-La parte actora funda su demanda en los siguientes motivos de impugnación:

i. Nulidad del estudio de detalle por haber sido aprobado definitivamente por órgano manifiestamente incompetente.

Alega al respecto que el órgano competente para la aprobación de disposiciones generales es el Pleno del Ayuntamiento en virtud del artículo 22.2.c) de la LBRL, siendo indelegable esta competencia (ex art. 22.4 LBRL), como así el artículo 9.2.b) de la LRJSP que dispone que en ningún caso podrán ser objeto de delegación las competencias relativas a la adopción de disposiciones de carácter general.

Invoca asimismo el artículo 61.1.d) del TRLOTUP que establece que el plan debe ser sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se modifique la ordenación estructural, en cuyo caso corresponde la competencia a la Conselleria competente en urbanismo.

En el presente caso señala que el Estudio de Detalle fue aprobado en fecha 31 de enero de 2024 por Decreto del Alcalde de Villajoyosa, mediante el cual se avocaba la competencia de la Junta de Gobierno Local, al objeto de la aprobación citada, motivo por el que el ED es nulo de pleno derecho.

Argumenta que esta aprobación era definitiva y no inicial tal y como se desprende de la dicción literal del propio acto, y del hecho que se publicase en el BOP y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento como aprobación definitiva.

Conforme a ello añade que el Acuerdo del Pleno de fecha 2/5/2024, es también nulo de pleno derecho por haber sido dictado prescindiendo totalmente del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) LPAC, 47.2 LPAC o, subsidiariamente, anulable ex art. 48 LPAC, por infracción del art. 52.1 LPAC, al pretender convalidar un acto administrativo nulo de pleno derecho, lo cual ha generado una palmaria indefensión a la recurrente.

ii. Omisión del procedimiento legalmente establecido.

Funda tal motivo de nulidad, ex artículo 47.1.e) y artículo 47.2 de la Ley 39/2015 en tres causas:

1ª) El Estudio de Detalle no ha sido sujeto a aprobación inicial.

Alega al respecto que, Si bien el trámite de aprobación inicial no está previsto expresamente en el actual TRLOTUP, sí que se debe dar, de acuerdo con legislación estatal supletoria vigente, e invoca al respecto los artículos 27, 40.2 y 41 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y artículos 120 y 140 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Y reitera que el Decreto de Alcaldía de 31 de enero de 20224 es un acto de aprobación definitiva y no inicial.

2ª) La documentación preceptiva para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental y territorial fue aportada extemporáneamente.

Alude al artículo 52.1 del TRLOTUP y señala que la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica fue aportada por el promotor del Estudio de Detalle el 7 de febrero de 2023 una vez finalizado el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Añade que el Ayuntamiento debió requerir las memorias de viabilidad y sostenibilidad económica una vez presentada la solicitud y no al momento de resolver el procedimiento, así como el resto de documentación adicional ex art-52.2 TRLOTUP, vulnerando así el procedimiento previsto en el artículo 52 del TRLOTUP.

Y asimismo señala que el artículo 52.2 TRLOTUP establece que en casos de procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial debe incluirse documentación adicional que no consta aportada junto a la

solicitud, entre otros, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas, sin que conste ningún análisis de las alternativas.

3ª) Falta del cumplimiento del trámite de consultas previsto en el artículo 61.1 del TRLOTUP.

Manifiesta la parte que el Ayuntamiento de Villajoyosa no contestó al requerimiento del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante para que aclarase qué elementos patrimoniales podían resultar afectados por el Estudio de Detalle y, en caso de que requiriese informe, que se completara la documentación con un apartado relativo al impacto patrimonial sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano.

Ni tampoco se ha cumplido adecuadamente el trámite previsto en el artículo 61 TRLOTUP al no cumplirse los requerimientos de i-DE Grupo Iberdrola.

iii. Infracción del artículo 41 del TRLOTUP y artículo 7 del PGOU, y consiguiente nulidad ex artículo 47.2 de la Ley 39/2015 .

Alega la recurrente que de conformidad con los citados artículos los Estudios de Detalle deben comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Y en el presente caso el Estudio de Detalle aprobado, si bien en su denominación refiere a la "manzana TI-12", lo cierto es que tan sólo ordena la parcela nº2 de uso turístico-hotelero.

iv. Nulidad ex artículo 47.2 LPAC en relación con el artículo 30 de la Ley de Costas .

Con apoyo en el dictamen pericial adjunto a la demanda, alega la parte recurrente que la volumetría aprobada por el Estudio de Detalle habilita la edificación de un hotel en zona de influencia conformado por dos bloques anchos de 9 alturas, que crean una pantalla arquitectónica frente al mar.

Respecto al informe favorable emitido por Costas alega que los edificios de 9 y 10 plantas a que se alude se encuentran fuera de la manzana al otro lado de la carretera, a 200 y 400 metros de distancia de media, algunos situados en un terreno más elevado, a diferencia de los edificios colindantes al hotel de 2 y 5 plantas que se sitúan al mismo nivel, siendo el impacto de pantalla en éstos, mayor.

v. Nulidad ex artículo 47.2 LPAC correlacionado con el artículo 41 TRLOTUP, artículos 7, 18 y 22 del PGOU.

Igualmente, con apoyo en el informe pericial aportado, argumenta la recurrente que el Estudio de Detalle modifica parámetros urbanísticos propios del PGOU que desarrolla:

1ª) Incremento de la edificabilidad máxima asignada por el PGOU.

Alega que a edificabilidad máxima asignada por el planeamiento vigente es de 7.778 m² conforme al artículo 2.3 de la modificación puntual del PGOU, que alcanzaría una edificabilidad real máxima de 8.555,80m², resultado de sumar 778m² (10% elementos de circulación) a los 7.778m² (del 100% de los elementos privativos y 50% terrazas cubiertas y plantas bajas diáfanas).

Pero la edificabilidad propuesta y aprobada realmente es, de al menos 9.813,71m², debido a la desacertada cota de la planta baja escogida por el promotor.

Con remisión al contenido de su dictamen pericial señala que el promotor del ED establece una cota única de implantación de la planta baja del hotel en el punto superior de la parcela en +8,35 metros, pese a que el 85% de la parcela se encuentra a una cota muy inferior, por debajo de 3,40m, y concluye que el establecimiento de la cota en dicho punto incumple lo dispuesto por el artículo 22 del PGOU.

Y conforme a ello señala que la planta baja no cumple con los parámetros exigidos por el artículo 22 del PGOU para considerarse planta baja, sino que sería planta primera. Y la planta sótano tampoco cumple los parámetros urbanísticos para ser considerada planta sótano conforme al artículo 18 del PGOU, siendo realmente una planta baja.

De manera que, según la actora, esos incumplimientos implican que el edificio se habría proyectado con una planta más sobre las plantas permitidas, de forma que el hotel tendría realmente 10 plantas en lugar de 9.

2ª) Incremento de las alturas máximas libres fijadas por planta.

Alega que, para la planta baja, el ED fija una altura de 5.50m, mientras que el PG la fija en un mínimo de 3.25m y máximo de 4.75m; o, para el caso de la planta sótano el ED fija una altura de 4m con posibilidad de atrium hasta 10m, mientras que el PG la fija en un mínimo de 2.5m y máximo de 3m.

3ª) Reducción de retranqueo en el punto de acceso al edificio.



Señala la recurrente que se incumple el parámetro de los retranqueos determinados por el PGOU, señalados en el apartado 1.3 del ED, ya que establece un retranqueo en el punto de acceso al edificio de mínimo 4 metros cuando el mínimo previsto por el artículo 22 del PGOU es de 5 metros.

vi. Fraude de ley y desviación de poder en la actuación del Ayuntamiento de Villajoyosa en el Acuerdo Plenario de fecha 2 de mayo de 2024 por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle.

Alega la parte actora que concurre en el citado acuerdo nulidad de pleno derecho ex artículo 47.2 y 48 LPAC, infracción del artículo 6.4 del Código Civil, artículo 70.4 LJCA, artículos 9.3 y 103.1 CE.

Funda tal motivo argumentando que el Acuerdo Plenario de fecha 2 de mayo de 2024 no responde en su motivación interior a la aprobación del ED habida cuenta que el mismo ya fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 31 de enero de 2024.

De forma que el Acuerdo Plenario tiene un fin instrumental de legalizar los vicios invalidantes de nulidad de pleno derecho incurridos en el procedimiento de aprobación y así evitar la revisión jurisdiccional de la Sala, puesto que lo propio hubiera sido que el Ayuntamiento tramitara, en todo caso, una revisión de oficio del ED en virtud del artículo 106 de la LPAC.

vii. El Estudio de Integración Paisajística vulnera el artículo 6.4.b) del TRLOTUP.

El EIP es un instrumento de paisaje previsto en el artículo 6.a.b) del TRLOTUP que debe ajustar su contenido al Anexo II del TRLOTUP y en el presente caso no se cumple por cuanto no recoge:

-El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta.

- El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

-Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

viii. Nulidad ex artículo 47.2 LPAC correlacionado con el artículo 18 CE y la legislación estatal supletoria.

Argumenta la recurrente que la solución aprobada por el Estudio de Detalle ocasiona perjuicios a la Comunidad de Propietarios La Vila Paradís, lo que basa en el contenido del informe pericial que aporta, conforme al cual el insuficiente retranqueo propuesto en el ED afecta a la ventilación y soleamiento de las viviendas de la comunidad de propietarios.

TERCERO.-El Ayuntamiento de Villajoyosa con carácter previo señala, primero que el Estudio de detalle del sector TI-12 del P.G.O.U. dispone del sustento legal de la aprobación de la modificación puntual del P.G.O.U. de Villajoyosa conforme al acuerdo de Pleno de 19 de diciembre de 2013, publicado en el BOP N.º 25 de 6 de febrero de 2014. Y segundo que los Estudios de detalle en la legislación de la Comunidad Valenciana, actualmente, no se someten a evaluación ambiental e invoca el artículo 46.4 del TRLOTUP.

Respecto a los concretos motivos de impugnación alegados de adverso se opone en los siguientes términos.

En cuanto a la nulidad por haber sido aprobado el Estudio de Detalle por órgano incompetente, alega que existe una aprobación inicial del Estudio de Detalle y, luego, una aprobación definitiva por la Corporación. Añade que el segundo acto administrativo, en este caso el del Pleno del Ayuntamiento, no convalida nada sino que es un acto administrativo autónomo, cumple con todos los informes y todos los requisitos procedimentales, no tiene ningún sentido que se anule, ya que se vulneraría, entre otros, el principio de economía procesal.

Especto a los vicios en la tramitación del procedimiento, se remite al contenido del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e infraestructuras del Ayuntamiento de 24 de enero de 2024.

E igualmente se remite a dicho informe respecto de la impugnación por cuestiones técnicas.

En relación con la existencia de desviación de poder alega que no hay fines distintos ni del interés público ni de los fijados por el Ordenamiento Jurídico al aprobar definitivamente un Estudio de Detalle. Y concluye que sí hay un fin particular interesado en la actora que, tras sacar rédito a la Modificación Puntual del Plan General y poder edificar en el lugar en que se halla, no quiera que se complete, por intereses privativos o particulares, el resto del planteamiento que debe ejecutarse.

CUARTO.-La codemandada se opone igualmente a la demanda formulada de adverso.

En cuanto al primer motivo de impugnación, al igual que el Ayuntamiento, señala que nos encontramos ante una aprobación inicial y otra definitiva y que no estamos ante una convalidación, por cuanto entre Alcalde y



Pleno no hay dependencia jerárquica. Alude igualmente a razones de economía procesal para no anular el Acuerdo del Pleno.

Respecto a los vicios procedimentales se opone con la siguiente argumentación:

-El Estudio de Detalle, aunque no era necesario, sí fue objeto de aprobación inicial.

-El ED, aunque no está sometido a evaluación ambiental, sí que obtuvo pronunciamiento favorable. Y así se refiere al Informe Técnico Favorable de Evaluación Ambiental y Territorial del Ayuntamiento 20 de septiembre de 2022 y la Resolución Favorable de la Regidora de Urbanismo, Patrimonio y Servicios Técnicos de 24 de octubre de 2022.

-Se ha cumplido el trámite de consultas.

Respecto al requerimiento del Servicio Territorial de Cultura y Deporte, solo requiere de contestación municipal en el caso de que el Consistorio considere que existen elementos patrimoniales que pueden resultar afectados por el estudio de detalle y por tanto, si el Ayuntamiento, con base en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Vila Joiosa, consideró que no existen elementos patrimoniales que pudieran resultar afectados por el estudio de detalle; no tiene por qué solicitar ni contestar a dicho Servicio Territorial.

Y respecto a falta de respuesta municipal a I-De Redes Eléctricas Inteligentes SAU, indica que las exigencias expuestas por I-De Redes Eléctricas Inteligentes SAU se refieren al momento de la edificación.

En cuanto al tercer motivo de impugnación, alega que conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo la exigencia de manzanas o unidades urbanas equivalentes completas es para los supuestos en que por primera vez se va a intervenir urbanísticamente por medio de un instrumento de planeamiento en una determinada manzana o unidad urbana equivalente o a sustituir la integridad del desarrollo urbanístico ya planeado o ejecutado en estas últimas. Es decir, dicha exigencia no es aplicable para una concreta finca de una manzana que cuenta ya con una urbanización y una edificación consolidada en el tiempo. Y concluye que es el caso de autos, el ED afecta a la Manzana TI-12, pero establece la regulación volumétrica de la parcela hotelera TH del Sector TI-12 de suelo urbano en tanto en cuanto el resto ya estaban construidas.

Respecto a la infracción del artículo 30 de la Ley de Costas, alega que se dispone del informe favorable del Ministerio para la Transacción Ecológica y el Reto Demográfico de 28 de noviembre de 2024 y se remite al contenido del informe pericial que adjunta a la contestación para defender que no se crea pantalla arquitectónica ni por tanto se incumple la normativa de Costas.

Se opone igualmente al quinto motivo de impugnación, con sustento en el informe pericial que adjunta y los informes favorables emitidos por las Administraciones en la tramitación del procedimiento.

Respecto de la edificabilidad, alega que el ED trae su causa de la aprobación de la MP del Sector TI-12 del PGOU de Villajoyosa conforme al Acuerdo de Pleno de 19 de diciembre de 2013, la cual ordena el Sector TI-12 del PGOU en el que no sólo está la parcela de la codemandada, sino que están las parcelas de la actora. En el marco de dicha MP PGOU, se configuró la parcela hotelera de 7.922 m², para la que se previó un ED que, respetando los parámetros urbanísticos de aplicación definiera el volumen de la edificación. Así, según la MP, el Techo edificable de uso hotelero y terciario: 7.778 m². IEN: 0.98182 m²t/m²s, y se respecta en el ED.

Respecto al retranqueo, señala que no es aplicable el artículo 22 del PGOU, sino el artículo 23, pero que pese a ello se respecta en el ED las determinaciones del artículo 22.

En cuanto a las alturas señala que el dictamen de la contraparte afirma el respeto del ED a la altura y número de plantas permitidas por el PGOU; no obstante, considera que la metodología empleada para realizar la medición no es la más adecuada. Alega la codemandada que ello es una opinión subjetiva y que sí es la adecuada.

Y así señala que la parte actora y su dictamen parten de un error al aplicar las determinaciones del artículo 18 del PGOU que fueron modificadas posteriormente, ajustándose el ED a la actual redacción.

En cuanto al contenido del Estudio de Integración Paisajística, alega que la parte actora se refiere a las irregularidades del EIP presentado inicialmente, el cual fue objeto de correcciones, cumpliendo el finalmente aprobado con todas las exigencias del Anexo II del TRLOTUP

QUINTO.- Nulidad de pleno derecho, ex artículos 47.1.b) y 47.2 de la Ley 39/2015 , por haberse aprobado por órgano manifiestamente incompetente.

Expuestas las posiciones de las partes entraremos a resolver cada uno de los motivos de impugnación invocados por la parte recurrente.

Y así el primero de ellos viene referido a la incompetencia del Alcalde para aprobar el Estudio de Detalle.



Debemos comenzar recordando las competencias en materia de planeamiento previstas en la LBRL, y así el artículo 21.j) atribuye al alcalde competencia para *"Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización."*

Por su parte el artículo 22.2.c) otorga al Pleno competencia para *"La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos"*

Habida cuenta que el Estudio de Detalle en un instrumento de planeamiento regulado en la legislación urbanística, actualmente en el 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, la competencia es del Pleno.

Visto lo anterior, resulta clara la incompetencia del Alcalde para aprobar el Estudio de Detalle de autos.

Atendidas las alegaciones del Ayuntamiento y la codemandada, hay que aclarar la naturaleza del decreto de Alcaldía de 31 de enero de 2024. Y en contra de lo mantenido por los codemandados no puede considerarse como un acto de aprobación inicial.

En primer lugar, porque para los instrumentos de planeamiento cuya aprobación es competencia municipal la legislación urbanística, TRLOTUP, no prevé un trámite previo de aprobación inicial.

Y en segundo lugar porque la naturaleza de acto de aprobación definitiva subyace en el propio texto del decreto, que recoge el informe jurídico de 30 de enero de 2024 emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo (folios 3082-3088 del expediente administrativo) que propone la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y en cumplimiento de las previsiones del artículo 61.2 del TRLOTUP, se inscribió en fecha 21 de febrero de 2024 en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Autonómico, como resulta de la inscripción obrante al folio 3.244 del expediente administrativo

Así las cosas, nos encontramos con que, efectivamente, el Decreto de Alcaldía de 31 de enero de 2024 es un acto radicalmente nulo, ex artículo 47.1.b) de la Ley 39/2015, por haberse dictado por órgano manifiestamente incompetente, y sin posibilidad de convalidación, conforme al artículo 52.3 de la citada Ley, al ser radicalmente nulo y no haber superior jerárquico que pueda convalidar, por no serlo el Pleno.

Ahora bien, en contra de lo mantenido por la parte actora, la nulidad del decreto de Alcaldía por incompetencia del órgano no arrastra al Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024. Y así resulta de la STS 15 de junio de 2012, recurso 2025/2009, invocada por la recurrente para fundamentar la nulidad del decreto de Alcaldía.

La propia sentencia del Tribunal Supremo en su Fundamento de Derecho Cuarto resume:

"Esta Sala entiende acertadas las razones por las que la Sala de instancia considera que el Acuerdo de 20 de octubre de 2005, de la Junta de Gobierno, de aprobación del Plan Parcial, no se ajusta al Ordenamiento jurídico:

- 1) Es un acto nulo de pleno derecho, por incompetencia del órgano que lo adoptó;
- 2) No es susceptible de convalidación, por ser un acto nulo de pleno derecho;
- 3) No fue un acto de trámite, porque se adoptó con la "inequívoca voluntad de constituir un acto definitivo";
- 4) La ampliación del recurso al Acuerdo plenario de 23 de diciembre no impide apreciar la nulidad del Acuerdo de 20 de octubre anterior, ni determina la inadmisibilidad del recurso sobre este último; y,
- 5) *La anulación del Acuerdo de 20 de octubre es independiente de la validez del acuerdo de 23 de diciembre, ambos de 2005."*

Por tanto, el Acuerdo del Pleno, en cuanto que emana del órgano competente conforme al artículo 22.2.c) de la LBRL, es independiente del decreto de Alcaldía y su legalidad debe examinarse entrando a conocer del resto de los motivos de impugnación invocados en la demanda.

Todo lo expuesto hasta ahora en el presente fundamento nos lleva a estimar el motivo de impugnación respecto del Decreto de Alcaldía nº202400460, de fecha 31 de enero de 2024, que declaramos nulo de pleno derecho por haber sido dictado por órgano manifiestamente incompetente, desestimando el motivo en relación con el Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024, cuya legalidad será objeto de examen al resolver el resto de motivos aducidos en la demanda y que veremos a continuación.

SEXTO.- Nulidad de pleno derecho del Estudio de Detalle por omisión del procedimiento legalmente establecido, conforme al artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015 .

Lo concreta la parte actora en tres aspectos:



a) *Omisión del trámite de aprobación inicial.*

No puede tener acogida la argumentación de la parte actora que se funda en la necesidad de aprobación inicial por aplicación de la normativa estatal, RD 1346/1976, 9 de abril y RD 2159/1978, 23 de junio, que sí prevén dicho trámite y que es de aplicación supletoria.

Ello es así por cuanto la legislación urbanística valenciana regula el procedimiento íntegro de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y planeamiento, por lo que no cabe acudir a la legislación estatal puesto que no hay vacíos que deban integrarse.

Vamos a remitirnos al respecto a lo resuelto por el Tribunal Supremo en sentencia de 6 de febrero de 2023, recurso 1337/2022, que si bien dictada en relación a la aplicabilidad del trámite de consultas previas previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 a los procedimientos para la aprobación de instrumentos urbanísticos, resulta aplicable al caso de autos en cuanto que establece en su Fundamento de Derecho Tercero "(...)en el ámbito urbanístico, la legislación sectorial, ahora competencia de las Comunidades Autónomas, contempla una normativa que regula pormenorizadamente la materia, de tal forma que la regulación de un procedimiento específico para la aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación comporta la no aplicación de la normativa general de aprobación de las disposiciones generales."

En definitiva, hay que estar al procedimiento específico establecido en la normativa autonómica, en nuestro caso el TRLOTUP, que no prevé el trámite de aprobación inicial, por lo que no existe el vicio procedimental denunciado.

b) *Aportación extemporánea de la documental preceptiva para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental.*

Refiere la parte este vicio a la aportación extemporánea del estudio de viabilidad y sostenibilidad económica al haberse presente en fecha 7 de febrero de 2023 (folios 1505-1523 expediente administrativo) con posterioridad a la finalización del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, que finalizó con informe favorable del Concejal de Urbanismo de fecha 24 de octubre de 2022, emitido de conformidad con el artículo 53.2.b) del TRLOTUP, siguiendo el procedimiento simplificado.

Aclarar que la previsión del artículo 46.4 del TRLOUP que exime a los estudios de detalle de evaluación ambiental es introducida por la ley 8/2022, 29 de diciembre, posterior al inicio de la tramitación del presente estudio de detalle.

Pues bien, el estudio de detalle se ha sometido a evaluación ambiental y territorial simplificada, conforme al artículo 46.3 del TRLOTUP, por lo que de acuerdo con las fases previstas en el artículo 50 del TRLOTUP, el informe ambiental y territorial emitido por el Ayuntamiento, artículo 50.1.c), es anterior al inicio de la tramitación del instrumento de planeamiento:

"1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

a) *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*

b) *Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.*

c) *Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental, en el caso del procedimiento simplificado.*

d) *Formulación, por el órgano promotor, de una versión inicial del plan, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico (...)"*

Una vez emitido el informe ambiental y estratégico se procede conforme al artículo 53.7) TRLOTUP "La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente.(...)"

El procedimiento, por tanto, es el seguido en el artículo 61 del TRLOTUP y la documentación a incorporar la prevista en el artículo 41.4 del TRLOTUP -*Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano-donde se incluye la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.*

En nuestro caso, el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica se aportó con carácter previo a que se aprobara el Estudio de Detalle por Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024 y fue informado por los servicios

municipales, consta informe técnico de 24 de enero de 2024, folios 3078 a 3088 expediente, y el informe jurídico de 30 de enero de 2024, folios 3089 a 3095, por tanto, no puede hablarse de aportación extemporánea.

c) *Incumplimiento del trámite de consultas previsto en el artículo 61.1 del TRLOTUP.*

Imputa la parte el incumplimiento del trámite previsto en el artículo 61.1.b) del TRLOTUP a dos motivos:

c.1 -Falta de contestación al requerimiento del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante de 12 de septiembre de 2023 para que aclarase qué elementos patrimoniales podían resultar afectados por el Estudio de Detalle (folios 1930-1931)

El citado informe dice *En la documentación que acompaña al escrito en el apartado 5 del Estudio de integración paisajística se señala "Según el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Vila Joiosa, no existe elemento catalogado alguno en el seno del ámbito en el que se pretende desarrollar la modificación..." por lo que ese ayuntamiento debe aclarar qué elementos patrimoniales pueden resultar afectados por el estudio de detalle y en caso de que requiera informe de esta administración se deberá completar el documento remitido por el ayuntamiento..."*

Respecto de tal cuestión, el informe técnico municipal de 24 de enero de 2024 informa que *"No se indican afecciones al patrimonio cultural valenciano a considerar."*(folio 3083 del expediente administrativo).

Igualmente, el Estudio de Integración Paisajística aprobado recoge que no hay elemento catalogado alguno en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (folios 2333 y 2348 del expediente administrativo)

Coincidimos con la parte codemandada puesto que, si no hay elementos patrimoniales afectados, la falta de atención al requerimiento no es relevante. Sin que por otro lado la parte actora haya justificado o identificado algún elemento patrimonial que quede afectado por el Estudio de Detalle aprobado.

c.2- No cumplimiento requerimiento de I-DE (folio 1880 del expediente administrativo).

Veamos cual es el contenido del informe de la compañía eléctrica:

"Nuestros Servicios Técnicos nos indican que ante el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la PARCELA 2 DEL T.I.-12 DEL P.G.O.U DE VILLAJOSYOSA, y dado que estas parcelas ya se encuentran electrificadas con el SECTOR T.I.-12 DEL P.G.O.U., el alcance de la actuación deberá contar con el correspondiente informe técnico-económico de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en lo que se refiere al suministro eléctrico necesario para atender la nueva potencia de energía eléctrica que se requiera, recogiendo la solución técnica consensuada con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en los proyectos a presentar, así como la partida presupuestaria correspondiente a este apartado en los costes de la actuación.

Asimismo, las instalaciones eléctricas de distribución existentes en el ámbito de este Plan Especial, propiedad de esta Empresa Distribuidora, deberán ser integradas en la actuación resultante, siendo necesaria la comunicación con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. antes de cualquier actuación en este sentido. Para ello deberá formularse por parte del promotor de las actuaciones indicadas en su oficio la correspondiente solicitud de suministro y desvíos de líneas existentes, en su caso."

Las exigencias de I-DE, como alega la codemandada viene referidas al momento de la edificación y no a la aprobación del estudio de detalle, así el informe técnico municipal de 24 de enero de 2024 recoge *"Se indica que las parcelas ya se encuentran electrificadas, siendo que la obra de edificación deberá formular la solicitud de suministro y desvíos de líneas existentes en su caso."*

El análisis de todas las cuestiones formales planteadas por la parte actora en el presente motivo de impugnación nos lleva a la desestimación del motivo en los términos que hemos expuesto.

SEPTIMO.- Infracción del artículo 41.2 del TRLOTUP y artículo 7 del PGOU, y consiguiente nulidad ex artículo 47.2 de la Ley 39/2015 .

Alega la parte que el Estudio de Detalle aprobado, sólo ordena la parcela nº2 de uso turístico-hotelero y no la manzana completa que incluye la parcela residencial donde se ubica la comunidad de propietarios recurrente.

Basa la parte tal motivo de impugnación únicamente en la consideración genérica expuesta en su dictamen pericial, página 6 donde se dice *"En ningún apartado del Estudio de Detalle se menciona la primera parcela de uso residencial y la tercera del sistema de zonas verdes. No se analiza sus edificabilidades ni su estado de desarrollo ni si se ha agotado la edificabilidad o todavía hay edificabilidad sobrante., ciñéndose estrictamente a la parcela de uso hotelero y olvidando la parcela residencial que constituye el 80% de la totalidad de la manzana y la parcela del sistema de zonas verdes."*

El motivo carece de argumento jurídico o técnico que lo sustente.



El Estudio de Detalle no infringe el precepto invocado porque el ámbito delimitado es la manzana TI-12, pero dada la finalidad de los estudios de detalle, ordenar volúmenes y alineaciones, únicamente establece dicha ordenación respecto de la parcela de uso hotelero que es la única que resta por edificar.

El propio perito de la parte actora afirma en la página 5 de su informe que la parcela catastral 9348504YH3694N PD PARAISO 55 PARCELA 1 VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE), de uso residencial y con una superficie de 33.624 m² está totalmente construida. Igualmente, el informe técnico municipal de 24 de enero de 2024 señala que la parcela residencial está totalmente edificada conforme al Plan, folio 3086 del expediente administrativo.

La misma cuestión ha sido resuelta por esta Sala en el recurso contencioso nº 64/2018, sentencia nº 159/2020, de 6 de marzo, invocada por la codemandada, donde en el Fundamento de Derecho Decimoquinto dijimos *"Misma suerte desestimatoria debe correr el último de los motivos alegados en la demanda, relativo a la solicitud de nulidad del estudio de Detalle por no respetar el ámbito mínimo legalmente exigido para este tipo de planes. Como ya se ha expuesto, el estudio de Detalle objeto de recurso afecta a la manzana 29, pero reordena la volumetría y tipológicamente la parcela 29.4, pues las otras tres parcelas ya estaban construidas."*

Por tanto, vamos a desestimar el motivo.

OCTAVO.- Nulidad ex artículo 47.2 LPAC en relación con el artículo 30 de la Ley de Costas .

Argumenta la parte actora que la volumetría aprobada por el Estudio de Detalle crea una pantalla arquitectónica.

Tenemos que comenzar con el texto del artículo 30.1.b) de la Ley 22/1988, 28 de julio de Costas que establece como criterio para la construcción en la zona de influencia *"Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado a apto para urbanizar en el término municipal respectivo."*

Obra al expediente administrativo sendos informes del Servicio Provincial de Costas de 14 de noviembre de 2022 (folios 542-546) y 1 de junio de 2023 (1912-1915), que informan desfavorablemente el estudio de detalle por formar pantalla arquitectónica los edificios proyectados en la alternativa nº 3 que es la elegida, a la vista de las composiciones fotográficas aportadas en el estudio de integración paisajística.

Con fecha 30 de octubre de 2023 se emite informe técnico municipal que a la vista del informe de junio de 2023 de Costas y tras aportarse en fecha 20 de octubre de 2023 el Estudio de Integración paisajística actualizado (folios 2280-2968) señala:

"En relación con este informe, en fecha 20 de octubre de 2023 (RE Nº 2023022130) se presenta nueva documentación, estudio de detalle y estudio de integración paisajística, en el que se viene a profundizar en las opciones y alternativas posibles para la ubicación de los volúmenes edificables, y se realiza un estudio de integración con el entorno inmediato de más amplitud."

Añade que *"quien suscribe que esta nueva documentación justifica de manera más exhaustiva que la opción seleccionada sí queda integrada en su entorno inmediato y supone la menor formación de pantallas arquitectónicas en relación con el litoral de las posibles opciones que permiten materializar el aprovechamiento urbanístico ya establecido por el planeamiento de rango superior."*

Y asimismo informa que *"Que en el entorno inmediato existen edificaciones de la misma altura o superior, tal y como se representa en la nueva documentación presentada."*

A la vista de la nueva documentación aportada, en fecha 28 de noviembre de 2023 el Servicio Provincial de Costas de Alicante emite nuevo informe, folios 2272 a 2275, en sentido favorable, que respecto a la formación de pantalla arquitectónica recoge:

"6.2 Respecto a la zona de influencia regulada en el artículo 30 de la Ley de Costas y 59 del Reglamento General de Cotas, en el artículo 3 de la Normativa se establece el cumplimiento de dichos artículos."

De la documentación ahora aportada, en la que se prevé para la justificación del cumplimiento del citado artículo 30 un entorno más amplio que el estudiado en el informe anterior, se observa que la altura de las edificaciones propuestas sería similar a la del precitado entorno, ya que se proponen 9 alturas en un entorno de 9-10 alturas, por lo que no se rompería la perspectiva del litoral."

En relación con la posible pantalla frente las edificaciones ya existentes de 5 alturas, en la documentación aportada se observa que se han dispuesto las nuevas edificaciones de tal manera que respeten la proyección de vistas, por lo que a priori se daría cumplimiento a lo regulado en la normativa de Costas para la zona de influencia."



Pues bien, a la vista del citado informe y de la prueba practicada, debemos concluir que no se vulnera el transcrito artículo 30.1.b) de la Ley de Costas.

Ciertamente el informe de Costas emitido de conformidad con los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas en materia de ordenación urbanística en la zona de influencia si bien es preceptivo no es vinculante, como ha reiterado el Tribunal Supremo en su sentencia de 13 de febrero de 2024, dictada en el recurso 3290/2022.

Ello no impide que se valore sus conclusiones cuando, como en el caso de autos, las mismas viene avaladas por la prueba practicada, valorada en su conjunto por la Sala.

Y así, el dictamen pericial aportado por la parte actora con el escrito de demanda y elaborado por el arquitecto D. Bernabe aborda tal cuestión en sus páginas 17 a 26. Examinado el mismo lo único que hace el perito es analizar las fotografías que se incorporan al Estudio de Integración Paisajístico para concluir *"el perito que suscribe el presente informe estima que se han producido manipulaciones en la representación del resultado final de la propuesta con el único objetivo de convencer a las autorizades de la bondad de la propuesta que anteriormente había sido rechazada por falta de integración con el entorno, y que tras esta nueva presentación manipulada ha obtenido el informe favorable de Costas."*

No se aporta por el perito informante ningún dato o estudio técnico que permita corroborar que se infringe el artículo 30.1.b) de la Ley de Costas limitándose a un análisis fotográfico para concluir que la documentación fotográfica aportada está manipulada y ello ha inducido a error a las Administraciones.

No podemos compartir esa opinión, porque el hecho de que en el EIP finalmente aprobado se realice un análisis de una zona más amplia para incluir en el objeto de estudio relativo al impacto visual unas edificaciones próximas a la manzana TI-12 no es manipulación, es intentar justificar el cumplimiento del artículo 30.1.b) de la Ley de Costas para acreditar que los edificios que se proyecten y construyan en virtud del estudio de detalle se integran en el paisaje y no forman la tan citada pantalla arquitectónica.

Si nos vamos a las imágenes incluidas en el informe de Costas de 14 de noviembre de 2022, en concreto folio 560, vemos como la zona analizada se limita al tramo de la manzana TI-12, que no permite apreciar la línea de costa continua y próxima a la misma.

Por el contrario, vemos como ampliando el objeto de análisis a la manzana contigua en el EIP actualizado y presentado en octubre de 2023 y finalmente aprobado, se justifica el informe técnico municipal de 30 de octubre de 2023, al que antes nos hemos referido cuando señala *Que en el entorno inmediato existen edificaciones de la misma altura o superior, tal y como se representa en la nueva documentación presentada.*

Efectivamente del examen de las infografías obrante a los folios 2609 y 2610 del expediente administrativo, que forman parte del Estudio de Integración Paisajístico se aprecia como en la manzana contigua a la TI-12, también en la primera línea de playa, las construcciones del Residencial Playa Paraíso tiene también 9 alturas.

E incluir ese estudio más amplio no puede considerarse manipulación.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la primera exigencia que contiene el artículo 30.1.b) de la Ley de Costas es que *Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.*

Al respecto, frente al dictamen de la parte actora, que como hemos señalado no hace ningún análisis técnico, se aportó por la codemandada dictamen pericial emitido por el arquitecto D. Octavio que analiza este motivo de impugnación en sus páginas 23 a 31 y que sí hace un análisis técnico de los edificios proyectados en relación con las normas urbanísticas aplicables. En concreto respecto del artículo 23 del PGOU de Villajoyosa relativo a la volumetría específica de la edificación y los criterios de la disposición de la edificación en la parcela que según el perito vendría a justificar viene a justificar *cuándo se produce o podría producirse una barrera o pantalla arquitectónica frente al mar.*

El perito recoge los siguientes parámetros previstos en el artículo 23 del PGOU:

- La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.
- La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros
- El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Y aplicados esos parámetros a la solución nº3 que es la propuesta y aprobada señala *"La solución propuesta no supera en ningún caso las longitudes máximas de fachada de 120 metros, siendo la propuesta de 45,26 m. y 21,00 m. para cada uno de los bloques, así como, tampoco la condición de proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros. Se produce un corte*



en el volumen edificatorio para la evitar una posible pantalla edificatoria entre bloques ambos bloques dentro de la misma parcela de 8 metros entre líneas perpendiculares a la línea de costa."

Asimismo el perito dice el perito, *cabe indicar, además, sobre la solución 3, que el efecto de pantalla o barrera frente al mar se reduce ostentadamente teniendo, no solo el número de plantas, que se ha escogido la más alta posible PB+8 (9 plantas), para realizar bloques lo más esbeltos posibles, en lugar de otras posibles alternativas que se han descartado en el análisis, como son soluciones de menores plantas, que aumentan su longitud de fachada y por lo tanto su anchura, provocando mayor efecto pantalla al reducir dicha relación altura frente anchura, partiendo de obtener un volumen semejante, quedando una solución más abrupta y poco integradora con el entorno.*

En conclusión, no apreciamos la vulneración del artículo 30.1.b de la Ley de Costas y vamos a desestimar el motivo.

NOVENO.- Nulidad ex artículo 47.2 LPAC correlacionado con el artículo 41 TRLOTUP, artículos 7, 18 y 22 del PGOU, el Estudio de Detalle modifica parámetros urbanísticos propios del PGOU que desarrolla.

Veamos las tres cuestiones o infracciones que plantea la parte actora en este motivo de impugnación.

a) Incremento de la edificabilidad máxima asignada por el PGOU.

La modificación puntual del sector TI-12 del PGOU de Villajoyosa, aprobada por acuerdo del Pleno de 19 de diciembre de 2013(BOP nº 25 de 6 febrero de 2014) establece en su artículo 2.3 para la parcela de uso hotelero de la manzana TI-12 una edificabilidad neta de 7.778m²t

Por su parte, el estudio de detalle aprobado, folios 2551 a 2593 del expediente administrativo, establece la misma edificabilidad de 7.778m²t, folio 2581 del expediente administrativo.

Obra informe favorable de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 6 de marzo de 2023 (folios 1523 a 1526 del expediente administrativo)

La parte actora mantiene que se modifica y aumenta la edificabilidad permitida, en al menos 9.813?71m²t, con apoyo en el dictamen pericial complementario que adjunta a la demanda elaborado por el arquitecto D. Bernabe .

Sin embargo, no podemos valorar tal pericial por cuanto como recoge en la página 20 de su informe, el estudio de la superficie lo ha efectuado analizando el proyecto básico de edificación, que se adjunta como documento 4 de la demanda.

Tal documento no forma parte del expediente administrativo ni es documento que integre la documental preceptiva para la tramitación del Estudio de Detalle. Este último, y no el proyecto básico de edificación, es el documento de planeamiento aprobado y su edificabilidad coincide con la establecida en la modificación puntual, por lo que no hay vulneración al respecto.

Concluir que el proyecto básico de edificación es documental que se integra en el procedimiento para la obtención de la correspondiente licencia de obras, y por tanto es ahí donde deberá valorarse si se ajusta a los parámetros urbanísticos de edificabilidad previstos en la modificación puntual aprobada el 19 de diciembre de 2013 y en el Estudio de Detalle, objeto del presente recurso, que la desarrolla.

b) Incremento de las alturas máximas libres fijadas por planta.

El artículo 1.6 del Estudio de Detalle (folio 2584 expediente) establece:

"La altura libre máxima tendrá las siguientes dimensiones:

o Planta Baja: 5,50 m.

o Planta Piso: 4,00 m. Con posibilidad de realización de atrium hasta 8,00 m.

o Planta Técnica: 1,80 m.

o Planta Sótano: 4,00 m. Con posibilidad de realización de atrium hasta 10,00 m"

Alega la actora la infracción del artículo 18 del PGOU respecto de la altura máxima de la planta baja, fijada en un mínimo de 3.25m y máximo de 4.75m y la planta sótano la fija en un mínimo de 2.5m y máximo de 3m.

Efectivamente, como alega la codemandada, el artículo 18 del PGOU tenido en cuenta por la parte actora y su perito en el dictamen aportado como documento 2, página 33, fue modificado posteriormente, por Acuerdo de Pleno de 17 de mayo de 2012, siendo su actual redacción la siguiente:



"La altura libre de planta baja Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas. Edificaciones en zona industrial: En el caso de edificaciones en zonas calificadas como industriales la altura libre máxima de la planta baja será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso rigen para cada planta las alturas libres máximas estipuladas con carácter general (según criterio interpretativo acordado en el Pleno del Ayuntamiento el 3 de abril 2003).

Restantes usos: La altura libre mínima será de 3,25 metros y máxima de 5,50 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,95 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie, En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de piso Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas; estableciendo una altura libre máxima de 4,00 metros.

Restantes usos: La altura libre mínima será de 2,50 metros y máxima de 4,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de sótano será de 2,50 metros mínima y máxima de 3,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros."

Vemos, por tanto, como la altura libre máxima de la planta baja para restantes usos se modificó y el Estudio de Detalle se ajusta a la previsión del artículo 18 del PGOU, pero la altura libre máxima de la planta sótano fijada en 4,00m en el Estudio de Detalle sobrepasa la fijada en el artículo 18 del PGOU, 3,00 m, que no se vio variada por la modificación de 17 de mayo de 2012.

Se vulnera, por tanto, las previsiones del PGOU en este punto concreto, y el motivo de impugnación ha de ser estimado, declarando la nulidad del artículo 1.6 del Estudio de Detalle en cuanto a la altura libre máxima de la planta sótano.

c) Reducción de retranqueo en el punto de acceso al edificio.

El artículo 1.3 del Estudio de Detalle prevé un retranqueo a lindes de 5 metros, entre las edificaciones de la misma parcela de 8 metros y un retranqueo mínimo de 4 metros para facilitar el acceso a la edificación desde el espacio público en el norte de la parcela (folio 2583 expediente administrativo)

Según la parte actora este último sería el retranqueo que infringe el artículo 22 del PGOU al fijarlo el precepto en 5 metros, sin embargo, como resulta del citado artículo del PGOU, el retranqueo a la calle para edificios de 8 alturas, como es el caso, es de 4 metros mínimo y no de 5 como alega la actora, siendo ese mínimo para edificaciones de 2 y 4 alturas, por lo que no se da la infracción denunciada.

DECIMO.- Fraude de ley y desviación de poder en la actuación del Ayuntamiento de Villajoyosa en el Acuerdo Plenario de fecha 2 de mayo de 2024 por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle.

Vamos a recordar, con cita de la STS nº1889/2016, de 20 de julio, rec. 4229/2014, que la desviación de poder implica una infracción del Ordenamiento Jurídico que se produce en los actos que, ajustados a la legalidad extrínseca, están inspirados en consideraciones ajenas al interés del servicio por lo que la apreciación de este vicio requiere la investigación de las intenciones subjetivas del agente público.

Y, con remisión a la sentencia de 5 de diciembre de 2012, rec. 1314/2011 y posteriores, insiste el Alto Tribunal que el vicio de desviación de poder, consagrado a nivel constitucional en el artículo 106.1, precisa para poder ser apreciado que quien lo invoque alegue los supuestos de hecho en que se funde, los pruebe cumplidamente, no se funde en meras opiniones subjetivas ni suspicacias interpretativas, ni tampoco se base en una oculta intención que lo determine.

Pues bien, en el presente caso, no apreciamos ni se ha probado por la recurrente desviación de poder. El Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024 es independiente y autónomo respecto del decreto de Alcaldía, como ya razonamos, y su finalidad únicamente puede ser concluir la tramitación del instrumento de planeamiento de conformidad con la normativa local y urbanística en cuanto al órgano competente para su aprobación, sin que ello pueda considerarse desviación de poder ni pretender una finalidad ajena a esa, ni puede perseguir sustraer el control jurisdiccional del instrumento de planeamiento, al ser el Acuerdo del Pleno también susceptible de recurso contencioso administrativo, como en definitiva lo ha sido al haberse ampliado el recurso al mismo.

Por tanto, el motivo de impugnación no puede ser acogido.

**DECIMOPRIMERO.- El Estudio de Integración Paisajística vulnera el artículo 6.4.b) del TRLOTUP.**

Debemos comenzar recordando que el artículo 41.4 del TRLOTUP nos indica la documentación que debe integrar el Estudio de Detalle y que se limita a la *documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Asimismo el artículo 6.4.b) del TRLOTUP, invocado por la parte actora como precepto infringido, que recoge el los estudios de integración paisajística como unos de los instrumentos de paisaje nos dice *"Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje, así como en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada sin incidencia en el paisaje, no será exigible estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental."*

Por último, nos tenemos que remitir al Anexo II del TRLOTUP, cuyo contenido considera la parte recurrente también infringido en el Estudio de Integración Paisajística incorporado al Estudio de Detalle, y que comienza su redacción precisando *La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique(...)*

Pues bien, expuesta la anterior normativa, debemos tener en cuenta, como ya nos hemos hecho en sentencias anteriores, que el estudio de detalle es el último paso de la ordenación urbanística y tienen un contenido muy limitado que se circunscribe a desarrollar las determinaciones del planeamiento superior. Por tanto, y puesto en relación con la normativa antes expuesta, la información del Estudio de Integración Paisajística debe ponerse en relación con el alcance limitado del Estudio de Detalle.

Y dicho lo anterior, y visto el motivo de impugnación, ya podemos adelantar que no puede prosperar.

El Estudio de Detalle aprobado, obrante a los folios 2551 a 2593 del expediente administrativo incorpora en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa el análisis de su integración en el paisaje urbano, donde analiza las distintas alternativas propuestas y la escogida, subapartados 2.3.2 y 2.3.3, así como las medidas de integración paisajística, en el subapartado 2.3.4. Estas medidas se desarrollan en el Anexo II del Estudio de Detalle, que incorpora un estudio de integración paisajística que es complementado con el instrumento de paisaje propiamente dicho y obrante a los folios 2280 a 2422 del expediente. En el citado Anexo II (folios 2726 y ss del expediente) se incluye como apartado 3 Medidas de Integración Propuestas y el Programa de Implementación. Las Medidas de Integración se recogen igualmente en el apartado 9 del Estudio de Integración Paisajística.

Resulta indiferente que dicha información se recoja en el documento del Estudio de Detalle o en el del Estudio de Integración Paisajística, lo relevante es que obra incorporada en los documentos aprobados. Y que dicha información, a juicio de la Sala, es suficiente y acorde con el alcance del instrumento de planeamiento aprobado.

Hay que añadir que, el dictamen pericial aportado por la codemandada redundante en lo hasta aquí expuesto, haciendo en sus páginas 55 a 71 el análisis del contenido del estudio de integración paisajística aprobado puesto en relación con las previsiones del Anexo II del TRLOTUP.

Por último y en cuanto al catálogo de arbolado de gran porte a que alude el informe técnico municipal de 20 de septiembre de 2022, obrante a los folios 536 a 538, y que el Estudio de Detalle señala que se incorporará con el proyecto de edificación, folio 2735 del expediente administrativo, de la documental aportada, ex artículo 271 de la LEC, en fecha 12 de febrero de 2026 por la actora consta que efectivamente se ha aportado con el proyecto de edificación presentado en orden a obtener la licencia de obras, por lo que no siendo un documento esencial para aprobar el Estudio de Detalle y constando su aportación a posteriori con el proyecto de edificación, en modo alguno puede ser causa de nulidad del Estudio de Detalle.

En definitiva, el motivo de impugnación es desestimado.

DECIMOSEGUNDO.- Nulidad ex artículo 47.2 LPAC correlacionado con el artículo 18 CE y la legislación estatal supletoria.

Tras el examen minucioso que hemos efectuado de todos los anteriores motivos de impugnación alegado por la parte actora, el resultado del presente motivo de impugnación debe ser necesariamente desestimatorio.



Y ello es así porque, no infringiendo el Estudio de Detalle la normativa urbanística aplicable, más allá de la previsión de la altura libre máxima de la planta sótano, que en nada afecta a las alegaciones de la parte actora sobre los perjuicios invocados en este motivo de impugnación, ventilación y asoleamiento, las posibles inconveniencias o incomodidades que la edificación de la parcela de uso hotelero pueda ocasionar a los residentes de las edificaciones de la parcela de uso residencial son las propias de la colindancia entre edificaciones en el ámbito urbano, que son tolerables y no implican vulneración de derechos fundamentales al domicilio y la intimidad, como se alega por la parte actora.

DECIMOTERCERO.-Recapitulando, vamos a estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo y, en consecuencia:

i. Declaramos nulo de pleno derecho el Decreto de Alcaldía nº202400460, de fecha 31 de enero de 2024, que aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa.

ii. Declaramos nulo el artículo 1.6 del Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa aprobado por Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024, en relación con la altura libre máxima de la planta sótano.

DECIMOCUARTO.-De conformidad con el artículo 139.1 de la LJCA siendo parcial la estimación del recurso no se imponen las costas.

FALLAMOS

1.- Estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios LA VILA PARADÍS contra:

-El Decreto de Alcaldía nº202400460, de fecha 31 de enero de 2024, que aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa

- El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de 2 de mayo de 2024 por el que se aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa

2.- Declarar nulo de pleno derecho el Decreto de Alcaldía nº202400460, de fecha 31 de enero de 2024, que aprueba el Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa.

3.- Declarar nulo el artículo 1.6 del Estudio de Detalle de la manzana TI-12 parcela uso turístico-hotelero de suelo urbano de la modificación puntual de PGOU de Villajoyosa aprobado por Acuerdo del Pleno de 2 de mayo de 2024, en relación con la altura libre máxima de la planta sótano.

4.- No efectuar expresa imposición de costas.

Firme que sea la presente resolución procedáse, con certificación literal de la presente, a la devolución del expediente administrativo al Centro de su procedencia.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Iltrma. Sra. Magistrada Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.