

BORRADOR DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA EN EL ÀMBITO PP-1 “CALES I ATALAIES”



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Abril 2020

Redactores del presente documento:

Jose Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. CAINUR
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

INDICE

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	4
I. MEMORIA INFORMATIVA	5
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	6
1.1.1.- Iniciativa.	6
1.1.2.- Antecedentes y contexto.	6
1.1.3.- Situación actual del ámbito objeto de modificación de planeamiento.	7
1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.	10
1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado en fecha 7 abril de 1999.	10
1.2.2.- Plan de Reforma Interior parcela "M19bc1".	11
1.2.3.- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.	11
1.2.4.- Síntesis del planeamiento y ordenación vigentes, y sus magnitudes.	13
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	15
1.3.1.- Objeto.	15
1.3.2.- Ámbito y alcance.	15
1.3.3.- Síntesis.	16
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.	17
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	18
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	19
2.1.1.- Interés particular.	19
2.1.2.- Interés público.	20
2.1.3.- Realidad fáctica.	20
2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	21
2.2.1.- Consideración previa sobre las alternativas y la finalidad de la modificación.	21
2.2.2.- La modificación propuesta y su relación con la ordenación estructural.	22
2.2.3.- Ordenación pormenorizada.	26
2.3.- RED DE ESPACIOS COMUNES.	32
2.4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	33
2.5.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.	34
2.5.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.	34
2.5.2.- Procedimiento y competencias administrativas.	34
2.6.- SISTEMA DE GESTIÓN.	36
III.- PLANOS.	37
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	38

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

I. MEMORIA INFORMATIVA



1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Iniciativa.

El presente documento de modificación puntual del sector PP-1 es de iniciativa municipal, habiendo sido formulado por el presente equipo redactor a instancias de la empresa ALEXIA GESTIÓN INTRA PACTUM, S.L., con C.I.F B- B87615340, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Calle Las Norias 80, 2H, 28221, Majadahonda, Madrid. Esta entidad es propietaria de la parcela con referencia catastral 6482802YH4668S0001LE, coincidente con la parcela denominada M13b del PP-1 "Cales i Atalaies" del PGOU de La Vila Joiosa.

La situación jurídico-urbanística que seguidamente se describirá impide que, en la actualidad, esta mercantil pueda materializar el aprovechamiento urbanístico patrimonializado en virtud de instrumentos de gestión urbanística aprobados por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa. Por esta razón, y con el fin de colaborar para resolver este problema, ha encargado la redacción del presente instrumento de planeamiento, que se pone a disposición del Ayuntamiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 y concordantes del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), para su impulso y tramitación municipal.

1.1.2.- Antecedentes y contexto.

Para poder contextualizar y entender la necesidad y justificación del presente borrador de modificación puntual, resulta aconsejable conocer los siguientes antecedentes:

- a) El Acuerdo de programación del sector "Cales i Atalaies" fue adoptado en diciembre de 1997 una vez ya entrada en vigor la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, y estando todavía vigente el Plan General de 1980, pero ya en redacción el nuevo PG que se aprobaría en 1999. Como parte integrante del PAI se aprobó un planeamiento parcial que modificaba en parte otro anterior, de 1989 y, el correspondiente proyecto de reparcelación.
- b) En abril de 1999 se aprobó el Plan General vigente en la actualidad, en el que, para el ámbito que nos ocupa, se recoge el planeamiento aprobado en diciembre de 1997, con ciertas alteraciones en cuanto a zonificación necesarias para encajar su ordenación en el contexto de las directrices de carácter estructural del planeamiento general municipal.
- c) Posteriormente, se produjo la aprobación de varias modificaciones del planeamiento parcial, a través de planes parciales de mejora (PPM-1 y PPM-2), cuyo objeto principal era ajustar la ordenación a las exigencias normativas de cumplimiento de estándares mínimos dotacionales.
- d) Por otro lado, también se aprobó un Plan de Reforma Interior para posibilitar la construcción de un hotel en la parcela "m19bc1". El citado PRI fue aprobado durante la vigencia del PPM-2 en desarrollo de la previsión normativa contemplada en el Plan General referente a bonificación hotelera.

- e) En base a los planeamientos señalados anteriormente fueron otorgadas licencias para las edificaciones hoy existentes en el ámbito, habiéndose alcanzado un muy alto grado de ocupación.
- f) Tras varios avatares judiciales, finalmente mediante sentencia núm. 435/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso administrativo, sección quinta, se falló que no había lugar al Recurso de Casación núm. 2510/2014 formulado por la Generalidad Valenciana y el Ayuntamiento contra la sentencia núm. 410/2014, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que declaraba nulos y dejaba sin efectos los acuerdos de aprobación municipal y autonómica del Plan Parcial de Mejora 2 del sector de suelo urbanizable "PP-1", "Cales i Atalaies".
- g) Las obras de urbanización fueron ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2000, hoy recibidas por el ayuntamiento y en uso público. En cuanto a las parcelas lucrativas, se encuentra construida casi la totalidad de la edificabilidad residencial y terciaria que se prevé en dicho ámbito.

1.1.3.- Situación actual del ámbito objeto de modificación de planeamiento.

La situación actual de este ámbito, físicamente, es la que se describe en las siguientes imágenes:





Figura nº 1. Imágenes aéreas obtenida de Google Maps en el que se observa el alto grado de consolidación del Sector PP-1.

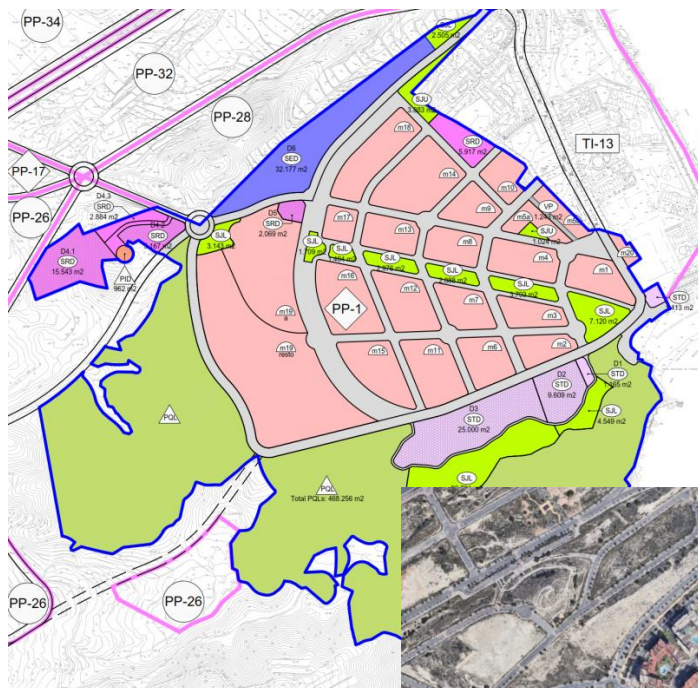
El planeamiento anulado modificaba sustancialmente la ordenación inicial en cuanto a trazado de calles y a la disposición de parcelas lucrativas privadas que ya han sido construidas. Por tanto, resulta necesario fijar una ordenación urbanística del ámbito acorde con la realidad ejecutado conforme a instrumentos urbanísticos aprobados por la administración.

En la siguiente secuencia de imágenes vemos más clara la problemática que se pretende resolver:

- a) Un Plan Parcial de Mejora aprobado en 2003.
- b) Una urbanización que se ejecuta y edifica siguiendo las pautas de este Plan Parcial.
- c) Resoluciones judiciales que anulan el Plan Parcial de Mejora.
- d) Ordenación del Plan General de 1999 que "revive" tras la nulidad del Plan Parcial de 2003 y que es incompatible con la "realidad" ejecutada y edificada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
 BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

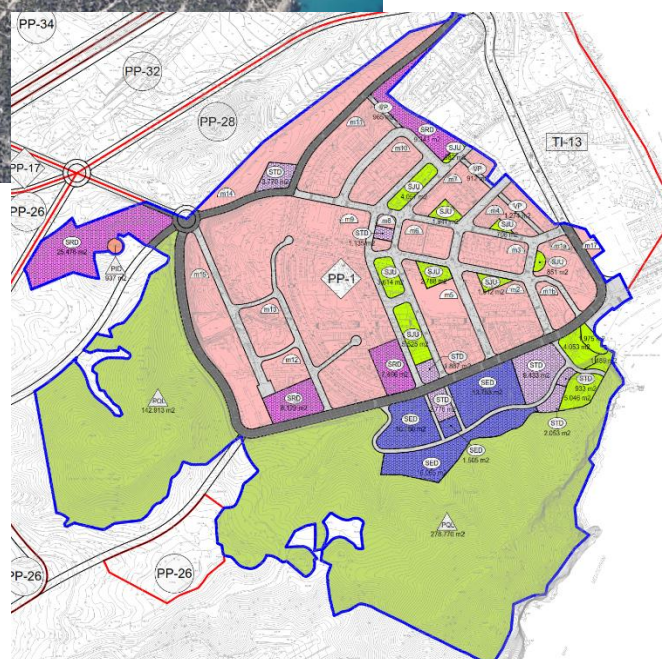


Plan Parcial de 2003, anulado en 2014



Urbanización ejecutada conforme a Plan Parcial 2003

Ordenación de Plan General de 1999
 (además de PATIVEL) resucitada desde
 2014, e incompatible con la "realidad"
 ejecutada y edificada



1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.

Para determinar el planeamiento vigente al momento de formular el presente instrumento de planeamiento, y anulados los planes parciales de mejora PPM-1 y PPM-2, procede remitirse al Plan General vigente. El Plan General vigente ordena pormenorizadamente el sector en 1999 y le asigna una serie de determinaciones urbanísticas. No obstante, el ámbito del sector ha sido afectado con posterioridad por otros instrumentos urbanísticos (PRI de la manzana M9bc1) y territoriales (PATIVEL) que no están condicionados por las sentencias citadas y alteran parcialmente su ordenación.

Seguidamente, pues, exponemos las principales determinaciones de este conjunto de instrumentos que conforman el planeamiento vigente aplicable en el ámbito del sector.

1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado en fecha 7 abril de 1999.

El Plan General ordena pormenorizadamente el Sector PP 1/1 y establece su ficha de planeamiento y gestión. A continuación se reproduce imagen con la zonificación:

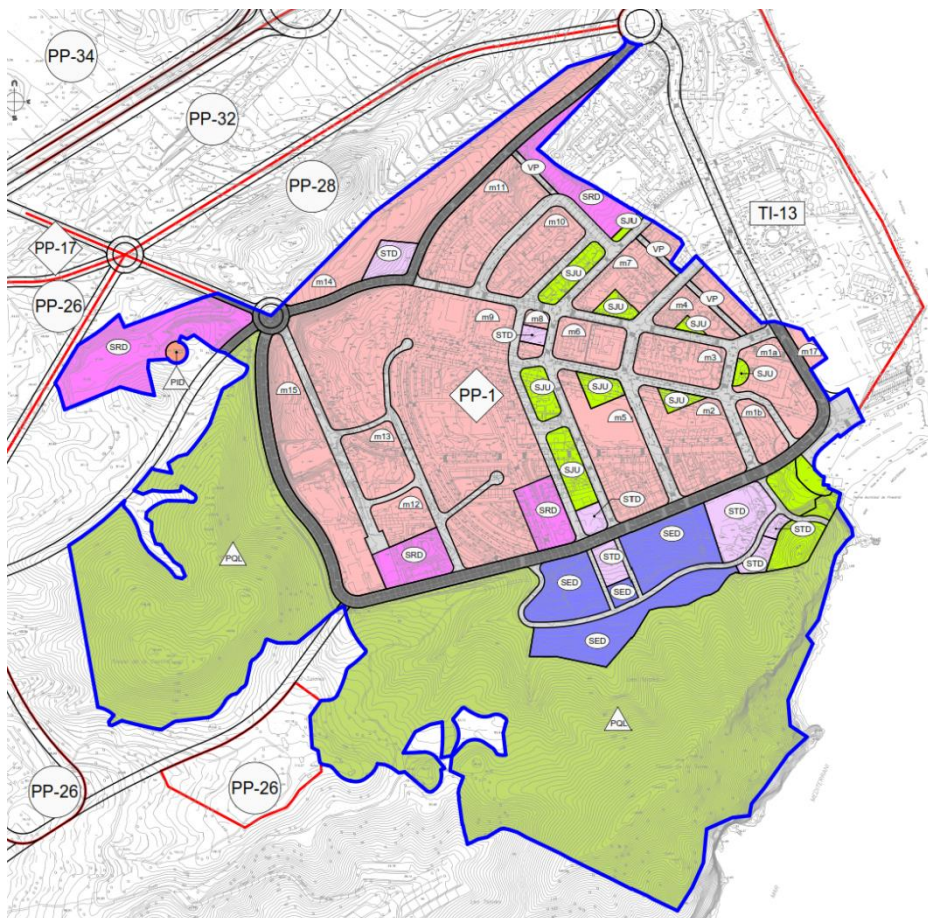


Figura nº 2. -Ordenación vigente en el ámbito PP-1 (PG 1999)

Esta ordenación, no obstante, fue modificada por los instrumentos que a continuación se describen.

1.2.2.- Plan de Reforma Interior parcela "M19bc1".

De otro lado, para la parcela denominada M19bc1 (en el PG vigente estaría formada por parte de la M12, M13, M15 y espacio SRD) situada en el extremo oeste del ámbito del PP-1, el planeamiento vigente aplicable es el Plan de Reforma Interior que se tramitó y aprobó para posibilitar la construcción de un hotel en la referida parcela y, al no haber sido anulado, la ordenación fijada por el mismo permanece inalterable. El citado PRI fue aprobado durante la vigencia del PPM-2 en desarrollo de la previsión normativa contemplada en el Plan General referente a bonificación hotelera y su ordenación.

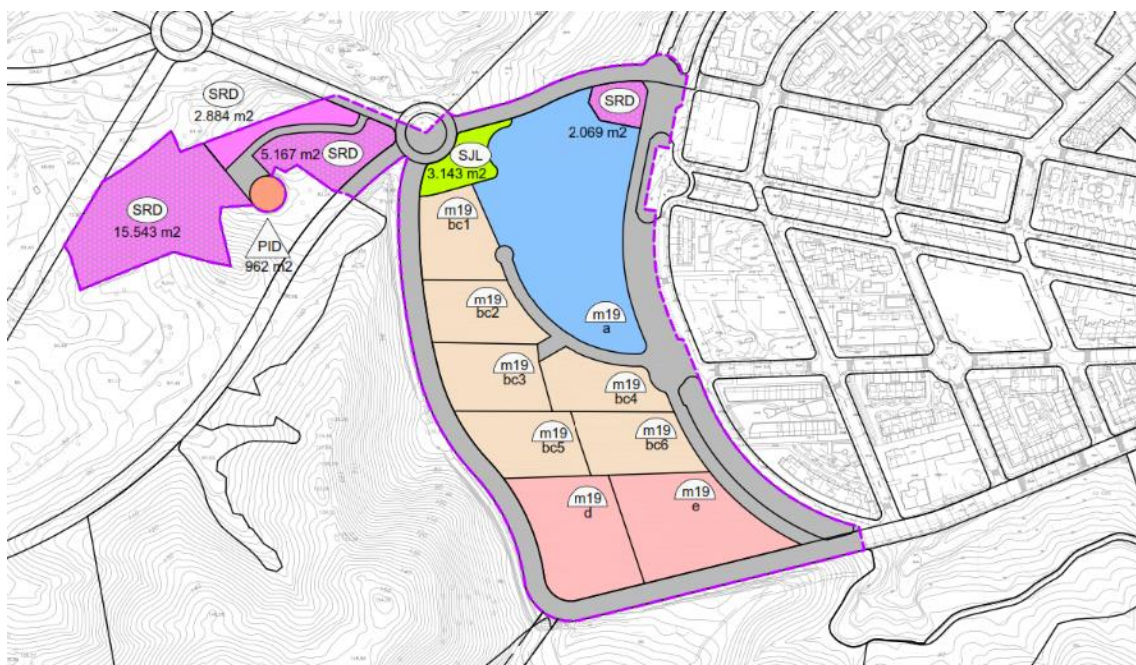


Figura nº 3. -Ordenación vigente en la parcela denominada M19bc1 del PP-1, según PRI.

Los terrenos objeto del PRI estaban desarrollados urbanísticamente conforme al PPM2 del Sector PP-1 "Cales i Atalaies".

1.2.3.- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

Otra de las afecciones que ha tenido el ámbito del Sector PP-1 se produce con la aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (en adelante PATIVEL), aprobado por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio. Este instrumento territorial modifica directamente el Plan General de La Vila Joiosa en varias de sus determinaciones gráficas, afectando a la ordenación de los sectores 1, 30 y 31.

En lo que se refiere al Sector PP-1, que es el que nos ocupa en el presente documento, el PATIVEL dispone que una importante superficie clasificada inicialmente como urbanizable, incluida en el ámbito del sector, con la consideración de suelo dotacional, y de propiedad pública, se clasifique como Suelo No Urbanizable Protegido, con una doble consideración:

- Suelo Tipo 1, de Protección Litoral (primera franja de 500 metros desde el litoral).
- Suelo Tipo 2, de Refuerzo del Litoral (segunda franja de 500 metros desde el litoral).

En la siguiente imagen se reproduce uno de los planos de ordenación de este PATIVEL:



Figura nº 4. -Ordenación del PATIVEL en el entorno del Sector PP-1 de La Vila Joiosa

Según los artículos 9 y 11 de las Normas del PATIVEL, estos suelos tipo 1 (Protección del Litoral) y 2 (Refuerzo del Litoral) podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con el planeamiento municipal siempre que se garantice su funcionalidad con la Infraestructura Verde. Dado que el suelo tenía la condición de dotacional público, de propiedad municipal, y formaba parte de la red primaria de parque público municipal, se considerará en el presente documento que mantiene la misma condición de dotación pública de red primaria de zonas verdes, compatible con las determinaciones del PATIVEL, siendo su régimen de usos el previsto para cada categoría de suelo protegido (lo que se deberá verificar en la normativa urbanística).



Figura nº 5. -Comparación Sector PP-1 (PG 1999) con PATIVEL

En la anterior comparativa de imágenes, observamos cómo el PATIVEL afecta a espacios dotacionales del Plan General vigente, en su mayor parte Parque Público, pero también equipamientos y zonas verdes pertenecientes a la red secundaria, además, de red viaria tanto estructural (externa al sector) como pormenorizada (interna).

1.2.4.- Síntesis del planeamiento y ordenación vigentes, y sus magnitudes.

Para su mejor análisis, se ha confeccionado un plano que refunde las anteriores determinaciones de planeamiento vigente, así como sus magnitudes, lo que nos permitirá evaluar y comparar con la nueva propuesta de ordenación.

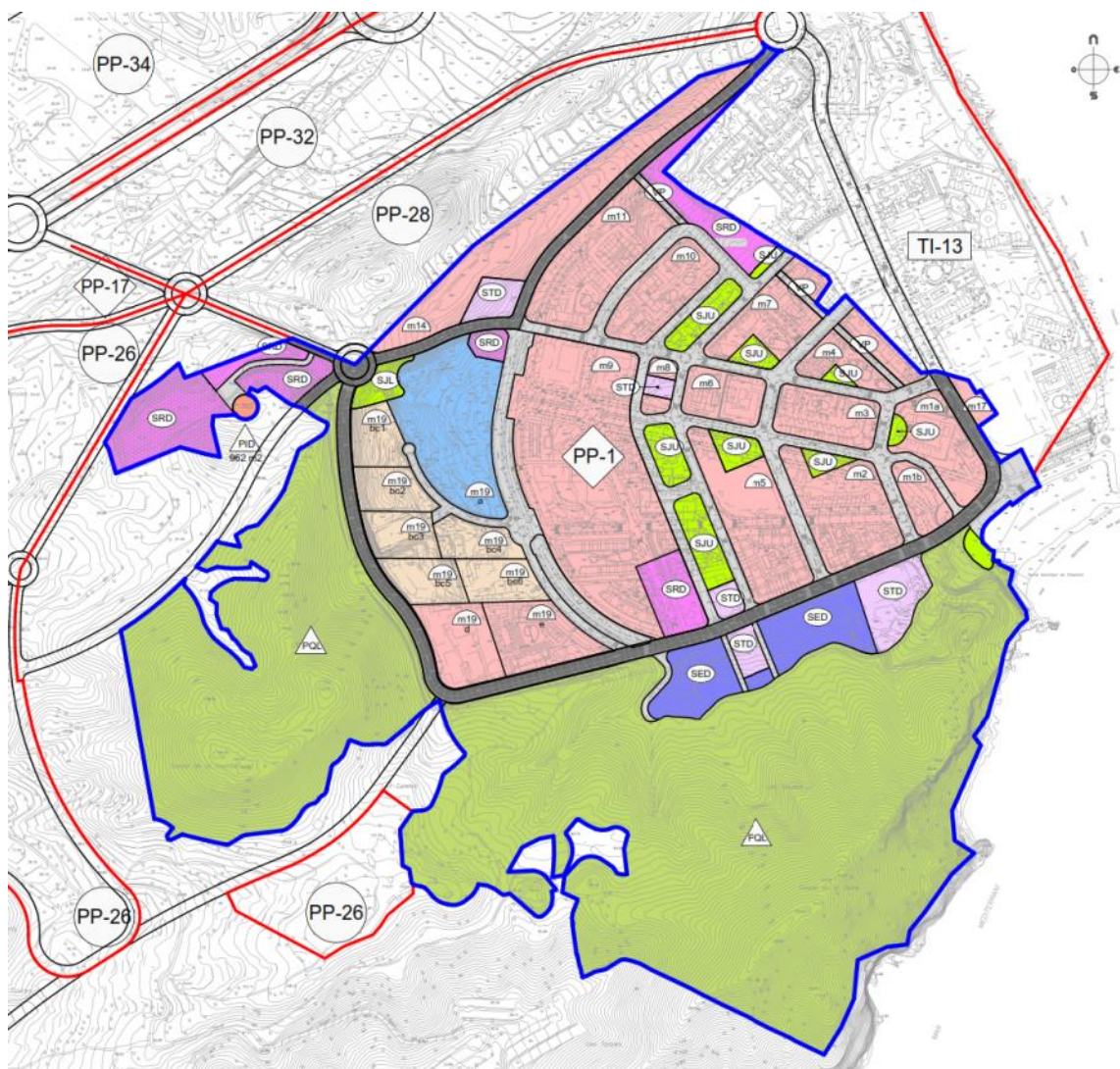


Figura nº 6. -Plano que refunde la ordenación vigente en el ámbito de lo que se denomina PP-1

El cuadro de magnitudes de este planeamiento vigente sería el siguiente:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"**

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)		IEN	Edif. Total (m2t)
1	16.540,00		1,560	25.795,00
2	17.866,00		1,046	18.690,00
3	10.112,00		1,513	15.296,00
4	9.848,00		1,631	16.062,00
5	19.985,00		1,404	28.058,00
6	7.917,00		1,626	12.871,00
7	12.287,00		1,594	19.589,00
8	2.027,00		2,087	4.230,00
9	63.319,00		1,872	118.519,00
10	11.967,00		1,771	21.190,00
11	20.892,00		1,680	35.106,00
14	30.927,00		1,940	60.011,00
17	2.035,00		1,773	3.609,00
19a	27.798,18		0,126	3.500,00
19bc1	6.542,62		0,986	6.448,00
19bc2	6.243,06		1,646	10.278,00
19bc3	6.388,03		1,609	10.278,00
19bc4	6.242,61		1,646	10.278,00
19bc5	6.771,83		1,518	10.278,00
19bc6	6.771,83		1,518	10.278,00
19d	10.732,00		1,378	14.791,00
19e	11.824,00		1,378	16.296,00
	315.36,16			471.451,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Clave	Superf. (m2s)		Edif. Total (m2t)
SRD	22.779,00		3.253,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
337.815,16	474.704

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
PID	962,00	Infraestructuras
STD	18.400,00	Asistencial
SED	22.157,00	Cultural Docente
SRD	33.203,00	Recreativo Deportivo
	74.722,00	

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SJL-SJU	26.322,00	Jardines
PQL	446.782,00	Parque Litoral - PATIVEL
	473.104,00	

RED VIARIA

Clave	Superf. (m2s)	
PRV	46.055,00	Red viaria estructural
VP	3.151,00	RV prioridad peatonal
SRV	112.122,84	Red viaria pomenorizada
	161.278,84	

**TOTAL
DOTACIONES
PÚBLICAS**

Superf. (m2s)
709.104,84

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
1.046.920,00	0,4534	474.704

1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1.3.1.- Objeto.

Como hemos señalado en el apartado de consideraciones previas, desde la declaración de nulidad del PPM-2, no existe actualmente una ordenación acorde con la realidad física materializada en el ámbito del Sector PP-1 "Cales i Atalaies".

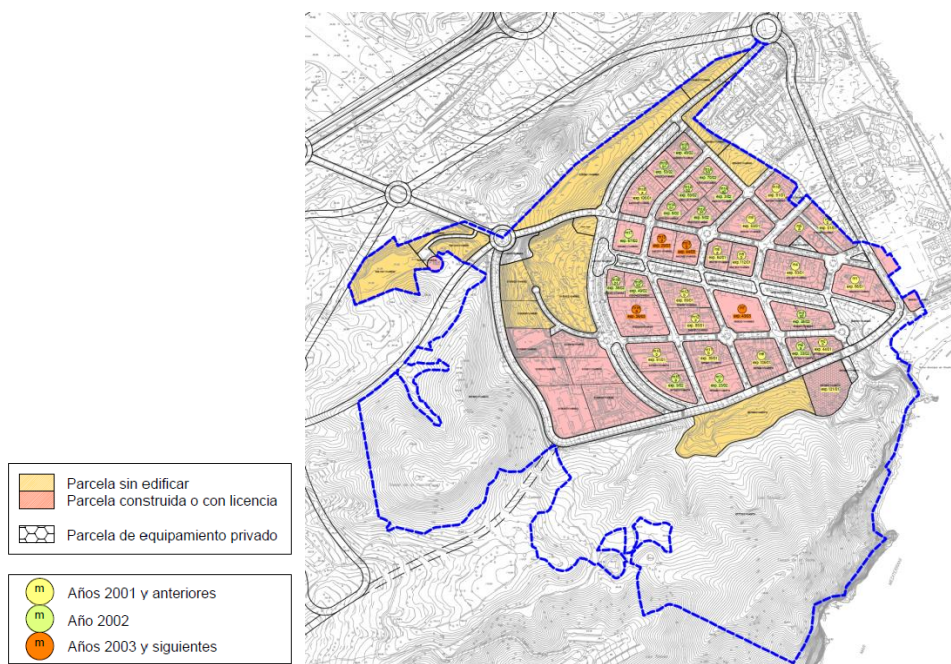
Considerando que casi la totalidad de la edificabilidad residencial del Sector PP-1 está ya materializada y que las obras de urbanización están concluidas, recibidas y en uso público normalizado, con las infraestructuras en servicio, resulta adecuado que el objetivo del presente expediente sea el de adaptar la ordenación prevista en el planeamiento vigente a la realidad jurídica y material existente.

1.3.2.- Ámbito y alcance.

El ámbito de la presente modificación puntual está conformado básicamente por el Sector PP-1 "Cales i Atalaies" en su versión original del Plan General de 1999, que en la actualidad se superpone con una superficie de suelo cuya situación actual es la de SUELO URBANIZADO al disponer de todos los servicios urbanísticos conforme prescribe el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El ámbito incluye:

- a) Suelo privado: en su mayor parte, superficies con edificios ya terminados en uso, con licencia municipal, aunque queda algún solar privado con edificación sin concluir. Los usos son predominantemente residenciales, además de terciarios de diferente naturaleza (comercial, servicios, asistencial).



- b) Suelo público: se trata de dotaciones públicas como viales, zonas verdes, parques, equipamientos. Todos inscritos a nombre del Ayuntamiento y afectos a su destino.

El alcance de la modificación es gráfico y normativo:

- a) Gráfico: porque pretende sustituir/complementar la ordenación del Plan General de 1999, por una ordenación que se ajuste a la realidad urbanística existente (suelos privados y públicos a los que hacíamos referencia antes), clasificando el suelo ya como urbano/urbanizado dada su situación física actual y que las propiedades privadas actuales ya han asumido sus deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) Normativo: porque fijarán una normativa urbanística acorde con la realidad existente, y coherente con el planeamiento municipal, que asegure la normalidad en la gestión administrativa de los espacios privados y públicos, y permita concluir procesos de edificación pendientes, o cambios de uso, rehabilitaciones, etc.

1.3.3.- Síntesis.

La modificación afectará a la totalidad del ámbito del sector PP-1 del Plan General, si bien se establecerán 3 entornos de ordenación:

- a) En primer lugar, el del PRI de la manzana M19bc1, que mantiene su ordenación vigente (no afectada por las sentencias que anulan los PPM ni por el PATIVEL). El ámbito será tratado como suelo urbanizado, estableciendo una ordenanza reguladora acorde con los usos implantados.
- b) En segundo lugar, el entorno afectado por el PATIVEL, que prima sobre la ordenación urbanística. Este ámbito se considerará Suelo No Urbanizable en las categorías previstas en dicho instrumento territorial, formando parte de la red primaria de zonas verdes del Plan General.
- c) En tercer lugar, el último entorno será el resto del sector PP-1, cuya ordenación se ajustará a la realidad material y demanial existente, considerando el suelo en situación de urbanizado, y dotándolo de una ordenanza reguladora acorde con sus usos.

En consiguiente, desaparecerá la ficha de planeamiento y gestión del Sector PP-1 tal y como hoy la conocemos, sustituyéndose por determinaciones específicas de la Normativa Urbanística del Plan General (una Zona de Ordenación específica para este ámbito), que se sumarán como anexo al mismo a fin de generar la suficiente seguridad jurídica a los diferentes operadores públicos y privados.

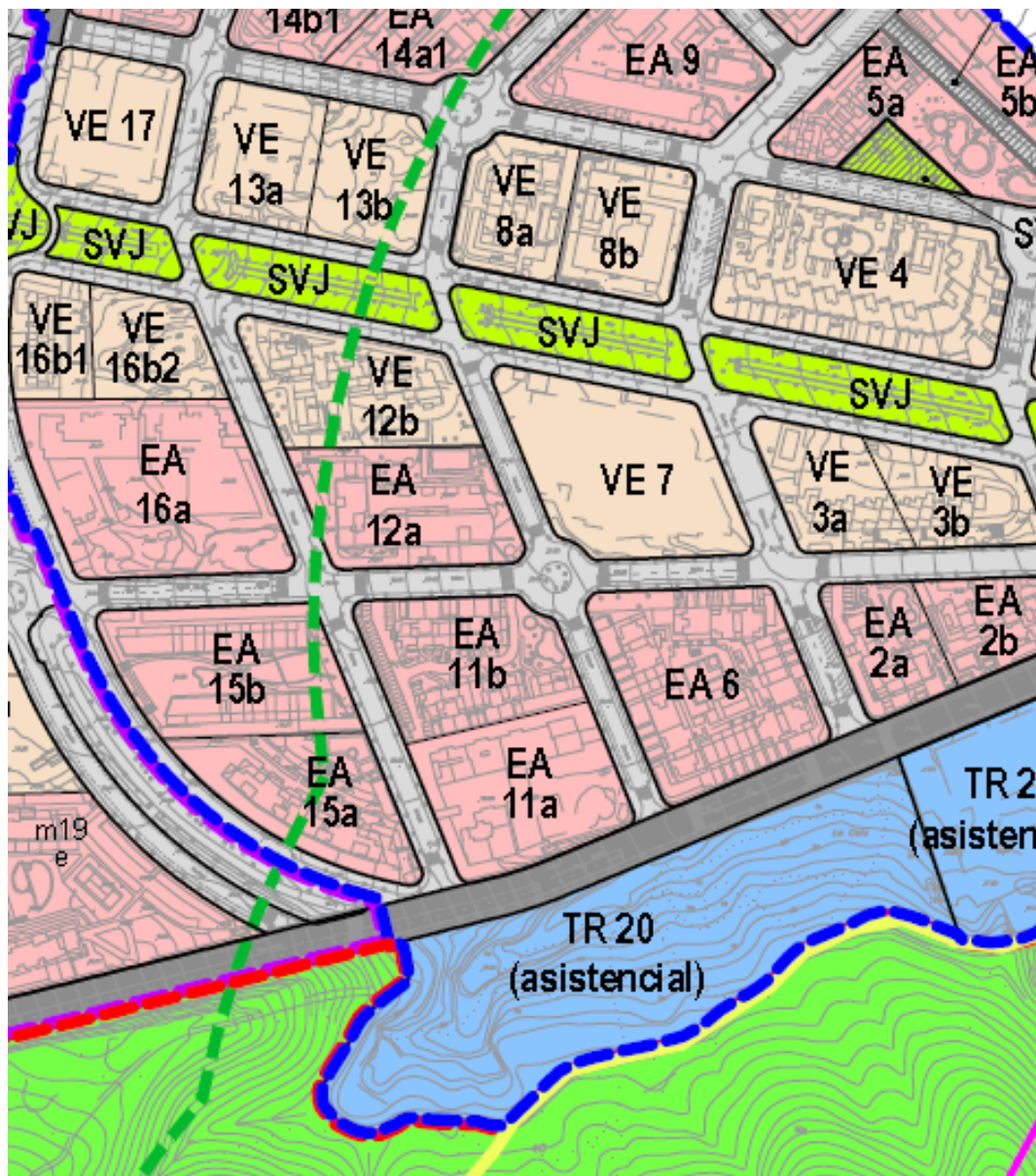
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

En el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se acompaña a este borrador de modificación de planeamiento se hace una razonable descripción de las principales determinaciones ambientales y territoriales que pueden condicionar la ordenación de este ámbito.

Es relevante destacar, como hemos hecho, que el ámbito del sector PP-1 se encuentra totalmente urbanizado, y casi consolidado por la edificación, formando un conjunto urbano en plena explotación y actividad.

Por lo tanto, la modificación de planeamiento, en sentido estricto, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues no supone la implantación de usos que alteren la situación natural del entorno, ni nuevas emisiones o inmisiones diferentes a las actuales.

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.1.1.- Interés particular.

La situación de actual, que hemos descrito en el apartado anterior, está generando una serie de problemas que deben ser corregidos para que la potestad de planeamiento y los derechos de los propietarios puedan conjugarse con la necesaria seguridad jurídica que debe presidir cualquier instrumento urbanístico.

Desde una perspectiva de los derechos de los propietarios, puede comprobarse que la mayoría de las parcelas privadas del sector se encuentran edificadas con viviendas y complejos hoteleros y terciarios, que da lugar a diferentes regímenes de tenencia (propiedad y alquiler). Sin edificar, o a medio proceso, se encuentran escasos solares, uno de los cuales ha sido adquirido por la mercantil que está instando esta modificación puntual.

Todos estos espacios y edificios privados requieren ser armonizados urbanísticamente, pues la ordenación urbanística, superpuesta con ellos, genera evidentes disfunciones que impide el ejercicio soberano de su derecho de propiedad, plenamente consolidado si consideramos que los propietarios originales del sector soportaron sus obligaciones básicas de cesión, equidistribución y urbanización.

Como ejemplo de lo que comentamos, interesa traer aquí el caso de la parcela denominada 13 B del PP-1 "Cales i Atalaies", propiedad privada, y que se encuentra sin edificar en su totalidad, con una estructura iniciada (su licencia original data de 2005 pero fue caducada por paralización de las obras durante la crisis inmobiliaria iniciada en 2008). Esta parcela ha sido recientemente adquirida, y sobre la misma se ha solicitado la posibilidad de obtener licencia para culminar su proceso edificatorio con las determinaciones previstas en su ficha reparcelatoria, incorporada al Registro de la Propiedad, pero el planeamiento vigente carece de cobertura necesario para ello, pues está parcialmente calificada como suelo dotacional público.



Figura nº 7. -Ordenación urbanística en la parcela conforme al PPM-2 anulado y Proyecto de Reparcelación.



Figura nº 8. -Ordenación urbanística vigente en la parcela según planos del PGOU de abril de 1999.



Figura nº 9. –Imagen aérea de obtenida de Google Earth en la que observamos el estado actual de la parcela M13b y su entorno completamente urbanizado y edificado de conformidad con la ordenación anulada.

Esta situación, y alguna otra parecida, así como la de eventual fuera de ordenación de muchos otros edificios privados, requiere ser subsanada y corregida a la mayor brevedad, en evitación de daños y perjuicios a los propietarios afectados.

2.1.2.- Interés público.

Como se ha explicado en la Memoria Informativa, la mera necesidad de actualizar las determinaciones de planeamiento, a la vista de la situación actual, ya es de por sí una motivación pública más que razonable para su modificación.

Además, la aprobación del PATIVEL implica, de suyo también, la necesidad de armonizar sus determinaciones con el planeamiento urbanístico municipal.

2.1.3.- Realidad fáctica.

La situación descrita nos pone ante un espacio completamente urbanizado, que forma una malla urbana convencional de espacios públicos y privados en fase de explotación ordinaria. Un espacio de esta naturaleza y condición no puede mantener una ordenación como la prevista en el Plan General actual. Por tanto, esta realidad fáctica impone la necesidad y conveniencia de una modificación de planeamiento como la que se propone en este documento.

2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.2.1.- Consideración previa sobre las alternativas y la finalidad de la modificación.

Atendiendo al objeto de la propuesta de modificación de planeamiento, y el contexto en el que se encuentra su ámbito, es evidente que las alternativas se limitan a dos:

- a) La alternativa 0, que es mantener la situación actual, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues el suelo se encuentra urbanizado y en carga, y por ello no es una opción que mejore el medio natural existente, o las afecciones territoriales, o la situación de riesgos naturales o inducidos. Por el contrario, esta situación genera una importante incertidumbre jurídica tanto a la administración como a los propietarios afectados, además de eventuales daños y perjuicios.
- b) La alternativa 1, que consiste en solucionar el problema existente, dotando al ámbito de una ordenación urbanística coherente con la realidad fáctica existente, que fue desarrollada de forma integrada y sistemática, habiéndose garantizado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización con cargo a los propietarios. Esto permitirá:
 - i. Resolver la incertidumbre jurídica actual;
 - ii. Eliminar daños y perjuicios y;
 - iii. Facilitar la explotación normalizada de los usos urbanísticos existentes.

No hay más alternativas racionales, pues no parece admisible plantear opciones como la desclasificación del suelo y su paso a no urbanizable (supondría asumir un proceso de indemnizaciones costoso, además de la reposición del suelo a su estado original), ni incrementar la edificabilidad del ámbito (el suelo ya está en carga y con una intensidad razonable, que no parece aconsejar una redensificación de usos).

En este orden de cosas, parece lógico desarrollar la alternativa 1, y solucionar el problema existente, y hacerlo de un modo sensato y sensible con la realidad fáctica y jurídica existente.

Como destacamos anteriormente, el suelo que nos ocupa está en situación de urbanizado, y como tal, no es susceptible de conformar un sector de suelo urbanizable (que es como está en el Plan General vigente).

Esto implica que el nuevo planeamiento dote al ámbito de una ordenación estructural y pormenorizada coherente con esta situación fáctica, eliminando la previsión de ficha de planeamiento y gestión, o la delimitación de unidades de ejecución, que son exclusivas para ámbitos que van a requerir una programación urbanística.

2.2.2.- La modificación propuesta y su relación con la ordenación estructural.

La modificación de planeamiento plantea respetar, en la medida de lo posible, la ordenación estructural del planeamiento vigente (conformado por ese *mix* al que hacíamos referencia, que es el Plan General de 1999, el PRI de la manzana M19bc1 y el PATIVEL), adaptada a la realidad fáctica del ámbito ordenado. De este modo, podemos considerar los principales elementos de la ordenación estructural (artículo 21.1 LOTUP):

a.- Clasificación de suelo (artículo 28 LOTUP).

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se clasifica como suelo no urbanizable protegido.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como suelo urbano en situación de urbanizado.

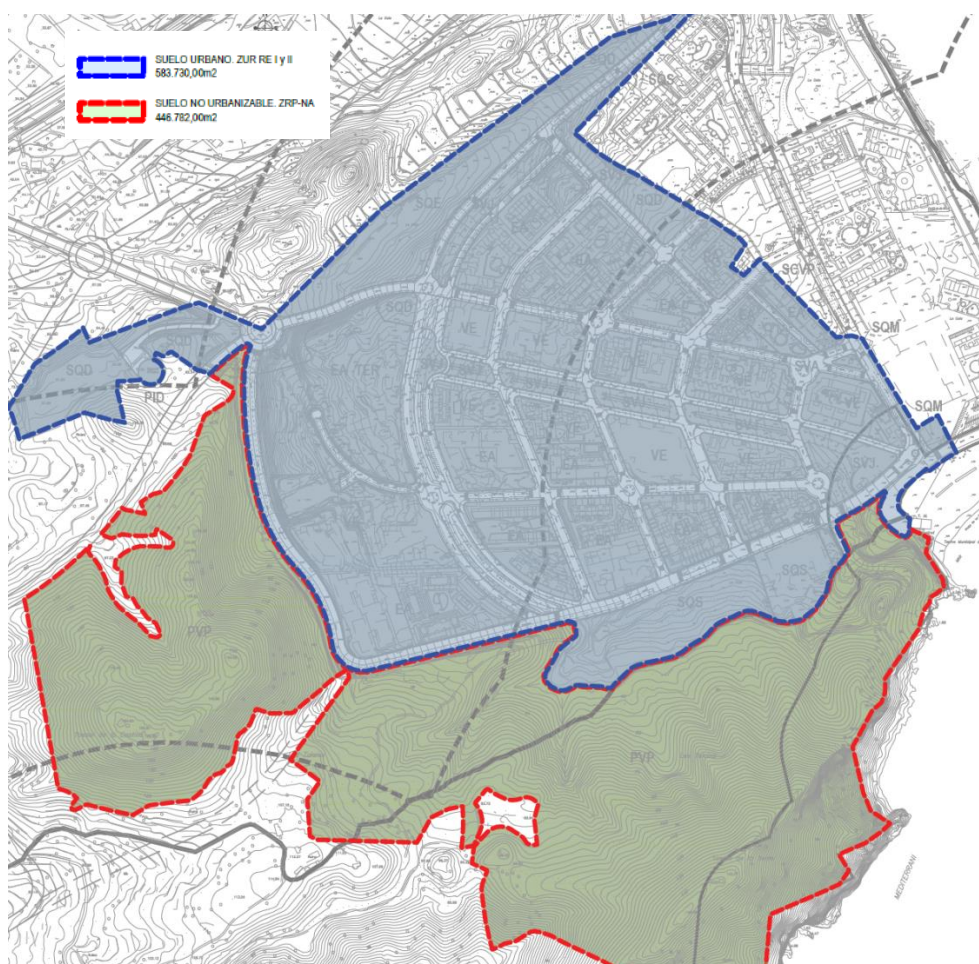


Figura nº 10.- Propuesta de clasificación de suelo.

b.- Zonas de ordenación estructural (artículos 25, 26 y 27 LOTUP).

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se clasifica como Suelo Rural de Especial Protección (ZRP), siendo su régimen de usos el previsto en dicho instrumento de ordenación territorial.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como zona urbanizada (ZU), siendo sus usos los siguientes:
 - Característico o predominante: residencial.
 - Compatible: terciario (los usos dotacionales privados previstos se considerarán como suelos terciarios).
 - Incompatible: industrial.

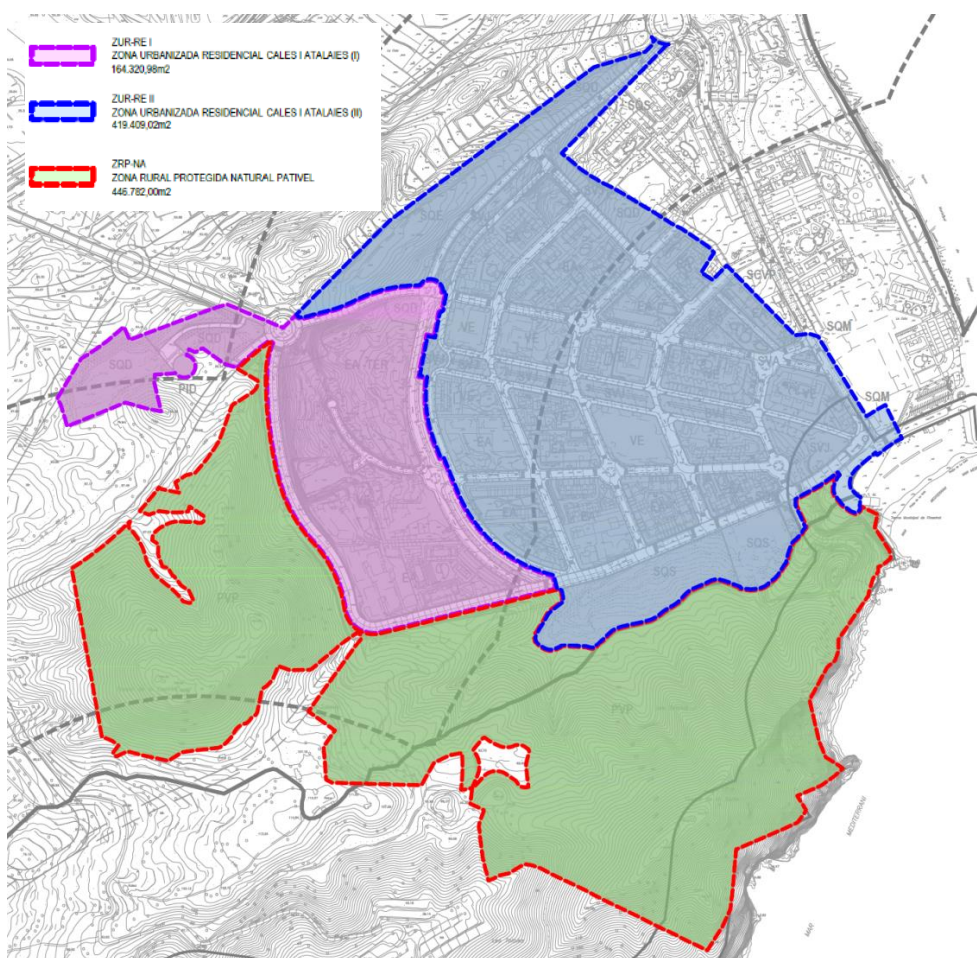


Figura nº 11.- Propuesta de zonas de ordenación estructural.

Se creará un capítulo específico de las Normas Urbanísticas del Plan General para este ámbito específico de suelo urbano que denominaremos Zona Urbanizada ZUR-RE "Cales i Atalaies", con dos subzonas:

- Subzona 1: antiguo PRI manzana M19bc1.
- Subzona 2: antiguo PP-1 (de esta, se excluye de esta modificación de planeamiento la parte del sector que fue ordenada en el PRI del ámbito TI-13 del Plan General).

c.- Red Primaria de dotaciones públicas (artículo 24 LOTUP).

Se considerará como elemento perteneciente a la red primaria toda la superficie calificada como Suelo No Urbanizable de Protección y Refuerzo del Litoral, incluida en el PATIVEL.

Tiene una superficie de 446.782 m², por lo que satisface un estándar aplicable a una población de 89.356 habitantes si se atiende al indicador de 5 metros cuadrados por habitante, mientras que el ámbito que nos ocupa tiene una capacidad de alojamiento poblacional de entre 11.000 y 12.000 personas.

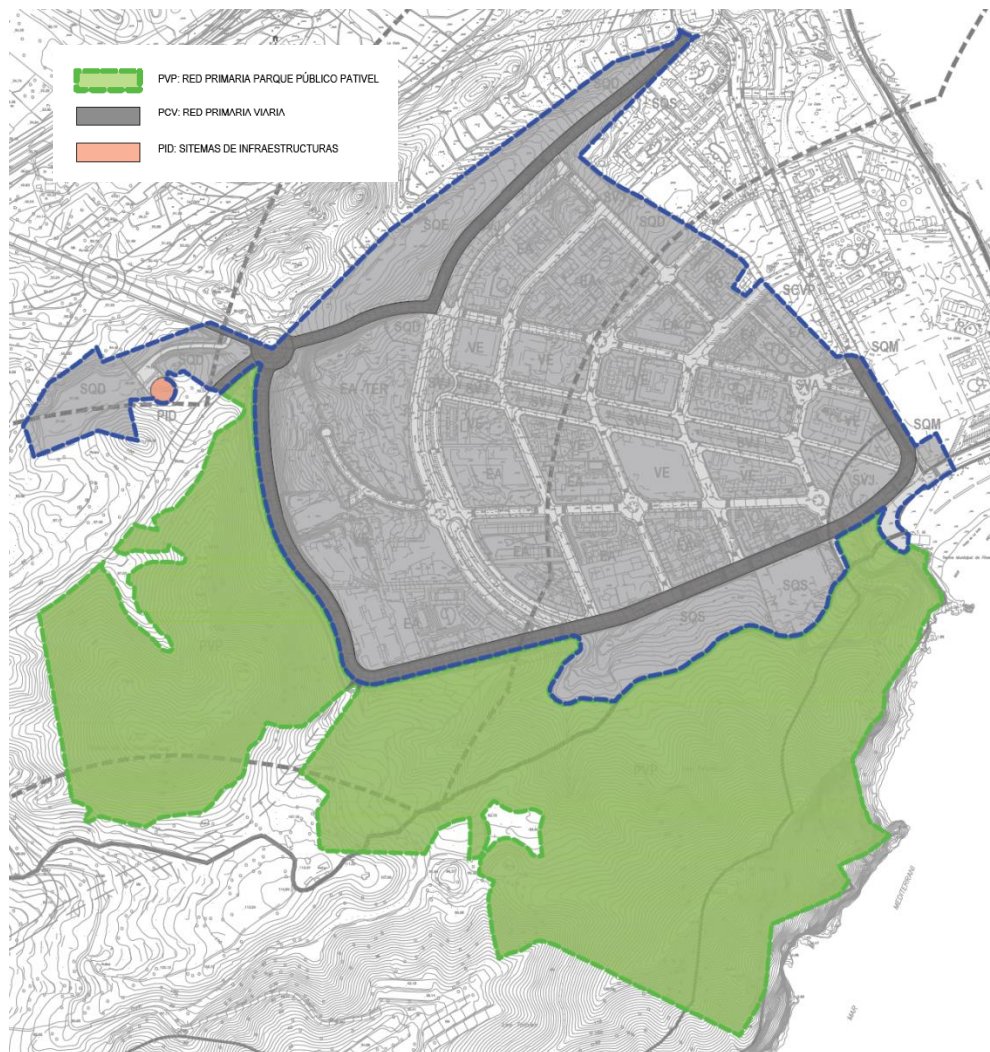


Figura nº 12. - Propuesta de red primaria dotacional pública.

d.- Condiciones de desarrollo del ámbito (artículo 31 LOTUP).

No son precisas dado que estamos ante un suelo urbanizado.

e.- Criterios para delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo (artículo 32 LOTUP).

No son precisos dado que el ámbito ha sido objeto de equidistribución de cargas y beneficios, y la totalidad del suelo dotacional público está inscrito a nombre del Ayuntamiento y adscrito a uso y/o dominio público.

f.- Delimitación de la Infraestructura Verde Municipal (artículo 23 LOTUP).

La Infraestructura Verde del ámbito objeto de reordenación se compone de los siguientes elementos:

- Suelos de Protección y Refuerzo del Litoral incluidos en el PATIVEL, de carácter no urbanizable.
- Red de espacios libres (zonas verdes) públicos afectos a uso y dominio público.
- Vía pecuaria.

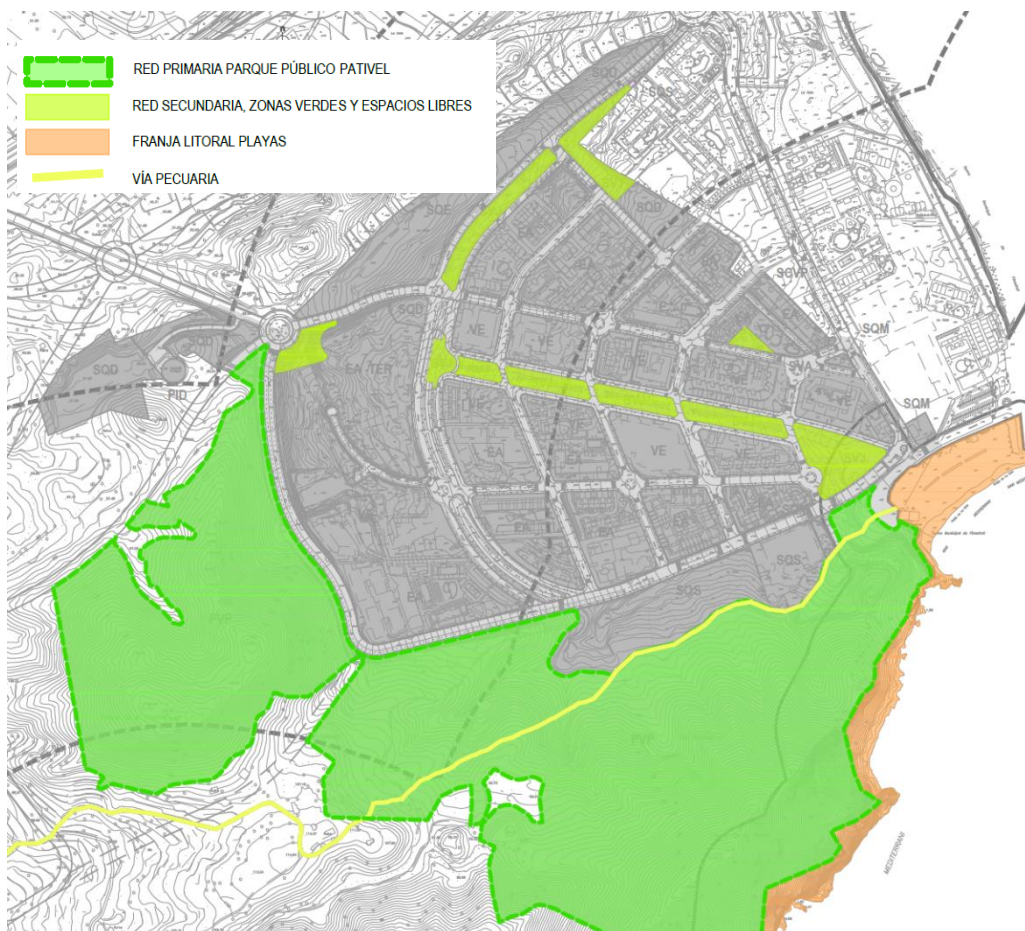


Figura nº 13.- Propuesta de Infraestructura Verde municipal

2.2.3.- Ordenación pormenorizada.

2.2.3.1.- Consideración previa.

La ordenación pormenorizada se limita exclusivamente al ámbito de suelo urbano que se propone clasificar en el presente documento de modificación de Plan General (Zona Urbanizada Residencial).

Este ámbito de suelo urbano, que integra una única zona ZU-RE, lo hemos dividido en dos subzonas, con la finalidad de salvaguardar las determinaciones específicas establecidas en el PRI de la manzana M19bc1, evitando así la generación de algún tipo de confusión.

En cualquier caso, a la hora de establecer a continuación la descripción de la ordenación pormenorizada, lo haremos considerando todo el espacio urbano como una unidad homogénea, dada su interrelación funcional y visión unitaria.

2.2.3.2.- Criterios inspiradores de la ordenación pormenorizada y su relación con la ordenación estructural.

La ordenación pormenorizada propuesta en esta modificación del Plan General tiene como principal criterio de orientación la adaptación a la realidad fáctica existente, que a su vez se sustenta en el PPM-1 y PPM-2 anulados por los tribunales de justicia. Hay que destacar a este respecto que la nulidad de dicho planeamiento fue declarada exclusivamente por motivos formales, concretamente relacionados con el quórum del órgano plenario que aprobó provisionalmente dicho instrumento. Esto es relevante señalarlo, toda vez que el plan fue aprobado por la Consellería competente en materia de urbanismo previos los informes sectoriales oportunos, que verificaron el cumplimiento de las reglas y criterios formales sobre ordenación de espacios públicos y privados.

En cualquier caso, la nueva ordenación sí se ajusta y respeta, como es lógico, las determinaciones del PATIVEL y las derivadas de la normativa sectorial (Costas).

2.3.3.3.- Descripción de la ordenación pormenorizada: usos y magnitudes.

Conforme a lo expuesto, la ordenación pormenorizada de la zona ZUR-RE se ajustará en la mayor medida posible a la zonificación aprobada y vigente del PRI de la manzana M19bc1 y la del anulado PPM-1 y PPM-2, y se vincula funcionalmente con la zona ZRP-NA formada por los antiguos suelos del sector PP-1 afectados por el PATIVEL.

Esta ordenación tan sólo tiene los siguientes ajustes:

- a) Los usos dotacionales privados se califican como terciarios.
- b) El antiguo suelo dotacional privado en torno al elemento de red primaria PID se califican como suelo dotacional público, dado que es de propiedad municipal.

En la siguiente imagen resumimos esta ordenación, que se refleja en el plano nº O-3.

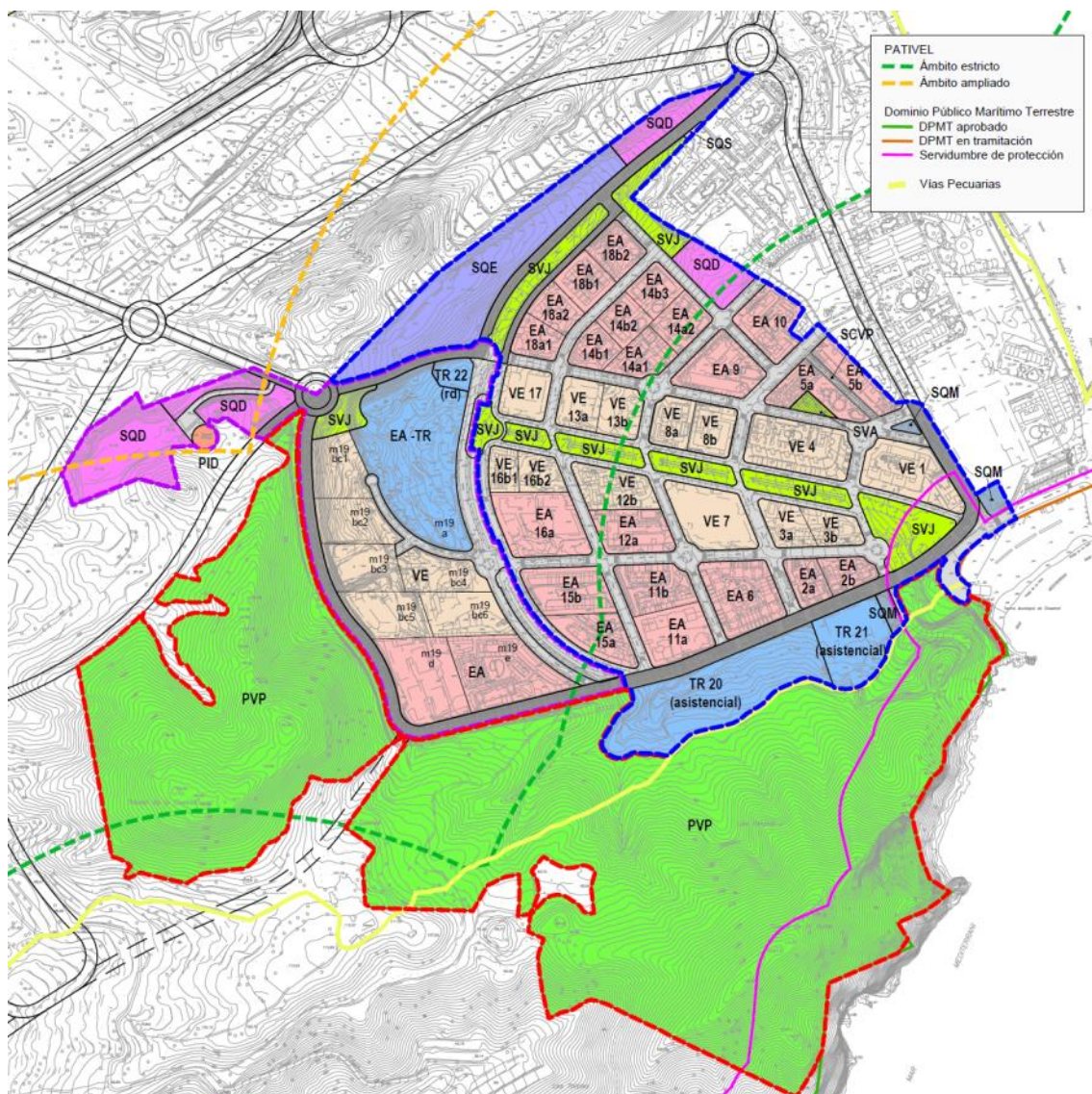


Figura nº 14. – Plano de ordenación estructural y pormenorizada propuesto

Los usos y magnitudes que se reflejan en el citado plano son los siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIAS"

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m2t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0,986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1,609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1,378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1,378	XIV	16.296,00
	242.437,97				469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m2s)		Alturas max.	Edif. Total (m2t)
m19a	27.798,18	EA-Ter	II	3.500,00
20	25.237,00	Asistencial	IV	45.000,00
21	9.525,00	Asistencial	IV	45.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
	64.629,18			49.088,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
307.067,15	518.344,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist. Infraestructuras	
SQD	23.594,00	Recreat. Deport.	
	67.845,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	125.429,85	Red viaria secundaria
	172.719,85	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	446.782,00	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
723.444,85

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.030.512,00

De este modo, podemos resumir las siguientes magnitudes:

- Suelo Urbano (ZUR-RE): 583.730 m².
 - Suelo lucrativo: 307.067 m²
 - Suelo dotacional público: 276.663 m².
- Suelo No Urbanizable (ZRP-NA-PVP): 446.782 m².
- Dominio público afecto a uso y servicio público:
 - Vía Pecuaria Colada de la Costa: 5.742 m².

Los espacios privados se dividen en residencial y dotacional. El uso residencial se ubica en manzanas con dos tipologías: (a) edificación abierta EA; y (b) volumetría específica VE. El uso dotacional tiene carácter asistencial, y se ubica en la zona sur del ámbito.

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m ² s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m ² t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0,986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1,609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1,378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1,378	XIV	16.296,00
	242.437,97				469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m ² s)		Alturas max.	Edif. Total (m ² t)
m19a	27.798,18	EA -Ter	II	3.500,00
20	25.237,00	Asistencial	IV	45.000,00
21	9.525,00	Asistencial	IV	45.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
	64.629,18			49.088,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m ² s)	Edif. Total (m ² t)
307.067,15	518.344,99

Los espacios públicos son de carácter: dotacional público, zonas verdes y movilidad-viario.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
SQD	23.594,00	Recreat. Deport.	
	67.845,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	125.429,85	Red viaria secundaria
	172.719,85	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	446.782,00	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
723.444,85

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.030.512,00

Todos estos espacios, públicos y privados, están ya urbanizados.

Las parcelas privadas residenciales se encuentran en casi su totalidad edificadas, mientras que en el plano público, restan por consolidar algunas de las parcelas destinadas a equipamiento público o privado (estas últimas ahora terciarias).

Las condiciones de uso y edificación de cada uno de estos espacios públicos y privados se establecen en una propuesta de ordenanza reguladora para esta Zona ZUR-RE "Cales i Atalaies", tomando como referencia el planeamiento vigente y las previsiones del planeamiento anulado que sirvieron de soporte para la edificación de usos actualmente implantados.

2.2.3.4.- Justificación de estándares de dotaciones públicas de red secundaria.

La red de espacios públicos que se propone en el presente sector fue objeto justificación, a efectos de estándares, en sus respectivos instrumentos de ordenación (PRI vigente y PPM-2 anulado). La situación fáctica actual y su condición de suelo urbano, junto al hecho de que el ámbito ya ha sido objeto de urbanización y equidistribución, hace innecesario que deba justificarse formalmente que la ordenación propuesta satisface los estándares aplicables a sectores de nueva ordenación.

No obstante, y a meros efectos ilustrativos, el ámbito cumpliría con bastante holgura los estándares mínimos de planeamiento, considerando que el suelo dotacional público de Red Primaria (PATIVEL) se computaría como tal en el ámbito (téngase en cuenta que se cedió al Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el seno del expediente reparcelatorio).

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES	AMBITO	SALDO
Estándares mínimos según Anexo IV LOTUP		
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.239,95	530.015,00
Zonas Verdes		
15% zv sobre ER	70.388,55	
4% sobre ET	1.963,52	
Zona Verde mínima	72.352,07	
	483.583,00	411.230,93

Como puede observarse en la tabla adjunta, el saldo dotacional es claramente superior al mínimo exigido.

2.3.- RED DE ESPACIOS COMUNES.

En relación con la normativa en materia de género, se ha incorporado en la relación de planos uno específico de Red de Espacios Comunes (Anejo XII de la LOTUP) y en la Versión Preliminar se incluirá como complemento un Informe específico.

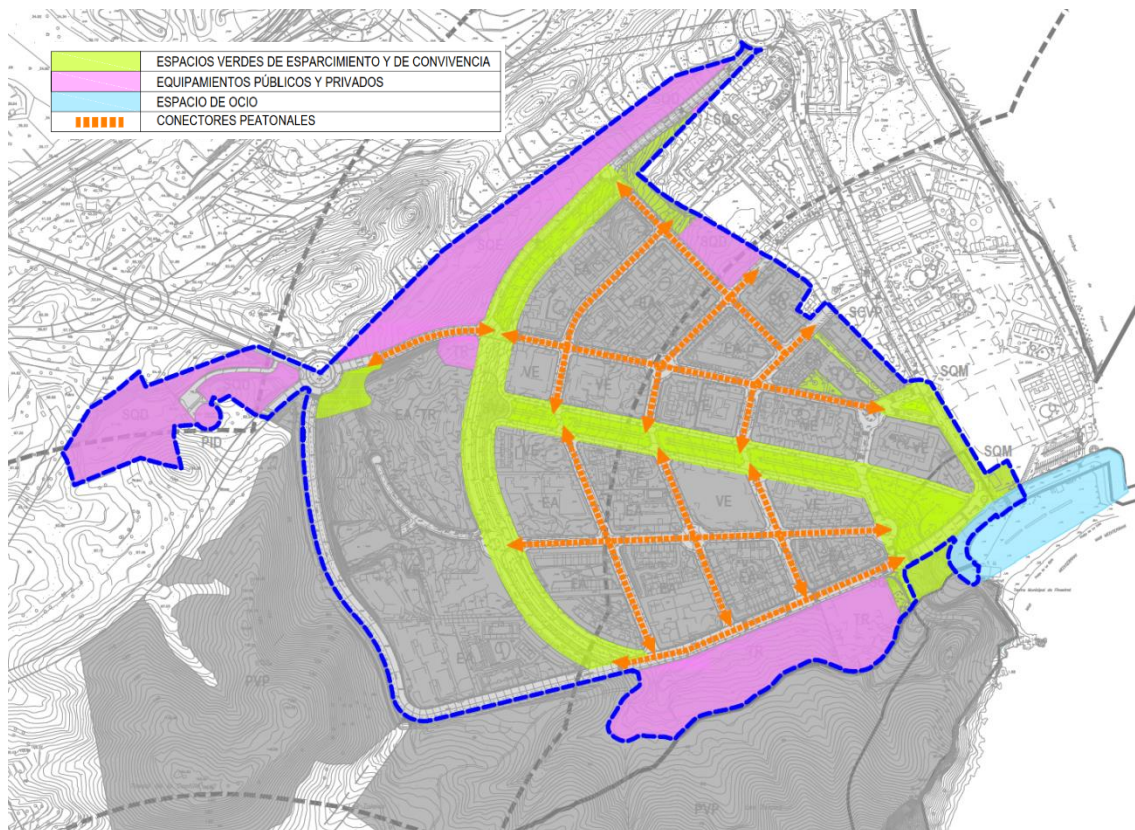


Figura 15.- Red de Espacios Comunes

Dado que la ordenación no innova, sino refleja la realidad existente, el informe de género intentará reflejar la dinámica demográfica existente en el ámbito (población estable, población vacacional, usos y actividades recreativas y terciarias) y las circunstancias de género (sexo, edad, diversidad funcional) que tengan que ser atendidas y analizadas. El escaso grado de maniobra que la ordenación tiene en un entorno ya urbanizado y consolidado nos llevará a concretar las medidas necesarias en un formato de recomendaciones de carácter municipal, a desarrollar en espacio público (movilidad sostenible, accesibilidad, seguridad, integración).

2.4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, y sin perjuicio de que en la Versión Preliminar se acompañe el preceptivo documento, vamos a anticipar que la necesaria justificación de estos parámetros de sostenibilidad y viabilidad económica es más acusada cuando la ordenación es soporte para futuros instrumentos de transformación urbanística y actuaciones de urbanización (artículo 22 del TRLSRU estatal).

En el presente caso, estamos ante un instrumento de planeamiento que se limita a reconocer la situación fáctica de un suelo efectivamente urbanizado, cuyos propietarios han soportado debidamente sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y que en la actualidad se encuentra consolidado casi al 100% en cuanto a sus usos lucrativos.

De ahí que:

- a) No sea necesaria estrictamente una justificación de la viabilidad económica de la ordenación, pues no va a ser precisa inversión alguna por parte de la propiedad del suelo.
- b) La sostenibilidad económica sea evaluada considerando los usos ya consolidados y su impacto presupuestario a efectos de ingresos y gastos, lo que hará innecesario acudir a escenarios dinámicos complejos.

Como ya se ha señalado, estos parámetros se tratarán con mayor profundidad en fases futuras de la presente modificación puntual, de conformidad con el Anexo XIII de la LOTUP.

2.5.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

2.5.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.

Hemos expuesto a lo largo de este documento que la modificación propuesta pretende:

- a) Reconocer la condición de suelo urbano de un espacio ya urbanizado y consolidado conforme a un PRI (manzana M19bc1) y un PPM anulado (pero cuyo ámbito ha sido efectivamente objeto de cesión, equidistribución y urbanización)
- b) Reflejar y armonizar urbanísticamente el efecto del PATIVEL en el ámbito del actual Sector PP-1 del Plan General.

Para ello es necesario modificar las determinaciones del Plan General vigente, que están superadas a ambos niveles (fáctico y normativo), y ello implica:

- a) Dejar sin efecto la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector PP-1.
- b) Generar una ficha específica para una nueva zona de Suelo Urbano ZUR-RE "Cales y Atalaies", con dos subzonas, con su ordenanza reguladora de usos y edificación.
- c) En su caso, refundición de planos del Plan General vigente.

La ordenación no tiene efectos relevantes a nivel territorial (respecta el PATIVEL) ni urbanístico (concreta usos ya previstos en el instrumento vigente) ni ambiental (no supone ocupación de nuevos suelos ni recursos naturales).

Pero en el plano formal sí supone un complemento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, especialmente en materia de clasificación de suelo (se pasa de urbanizable a urbano), por lo que será necesario que el órgano competente en materia de urbanismo determine su posición durante la fase de consultas prevista en el artículo 51 de la LOTUP.

2.5.2.- Procedimiento y competencias administrativas.

La tramitación de esta modificación puntual del sector PP-1 "Cales i Atalaies" del PGOU de La Vila Joiosa se ajustará a los términos del artículo 50 y 51 de la LOTUP, iniciándose la fase de consultas para determinar si el procedimiento de evaluación ambiental es el ordinario o el simplificado. A estos efectos, se considera que el órgano ambiental coincide con el autonómico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la LOTUP, toda vez que la modificación afecta, si bien de manera formal, a la ordenación estructural del Plan General vigente.

Por tanto, debe ser el Ayuntamiento el que solicite al órgano ambiental que instruya la fase de consultas conforme a los criterios del artículo 51 de la LOTUP, ordenando su

exposición pública por plazo de 60 días y solicitando las consultas sectoriales que resulten preceptivas.

Tras ello, y emitidos los informes correspondientes, el órgano ambiental acordará, si se siguen las prescripciones del Documento Inicial Estratégico (DIE) que se acompaña, el sometimiento del instrumento de planeamiento al trámite de evaluación ambiental y territorial simplificada, emitiendo por tanto una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE).

Comunicada dicha resolución de IATE al Ayuntamiento, se presentará la propuesta (ya no borrador) de Modificación de Plan General, incorporando, en su caso, las consideraciones que se planteen en aquel. La modificación de plan presentada se tramitará conforme a las reglas del artículo 57 de la LOTUP (si se confirma el trámite simplificado).

De acuerdo con el artículo 44 de la LOTUP, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación estructural corresponde a la Consellería competente en materia de urbanismo.

De conformidad con el artículo 57.2 de la LOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Debiéndose remitir, antes de su publicación, una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

2.6.- SISTEMA DE GESTIÓN.

Debe tenerse en cuenta que el ámbito del PP-1 "Cales i Atalaies" cuenta con el correspondiente Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro, y las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad conforme al Proyecto de Urbanización aprobado en su día, siendo que únicamente quedan dos manzanas sin completar su edificación, por lo que procede que las mismas se desarrollen mediante el sistema de actuaciones aisladas, de conformidad con lo señalado en el artículo 69.3 de la LOTUP, mediante la solicitud de licencia de obras para la edificación de solares.

En la Vila Joiosa, a abril de 2020



Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Por el equipo redactor



Fdo.- Jose Ramón García Pastor
ICCP

III.- PLANOS.

Se adjuntan al presente documento la siguiente relación de planos de información y ordenación:

I.- INFORMACIÓN:

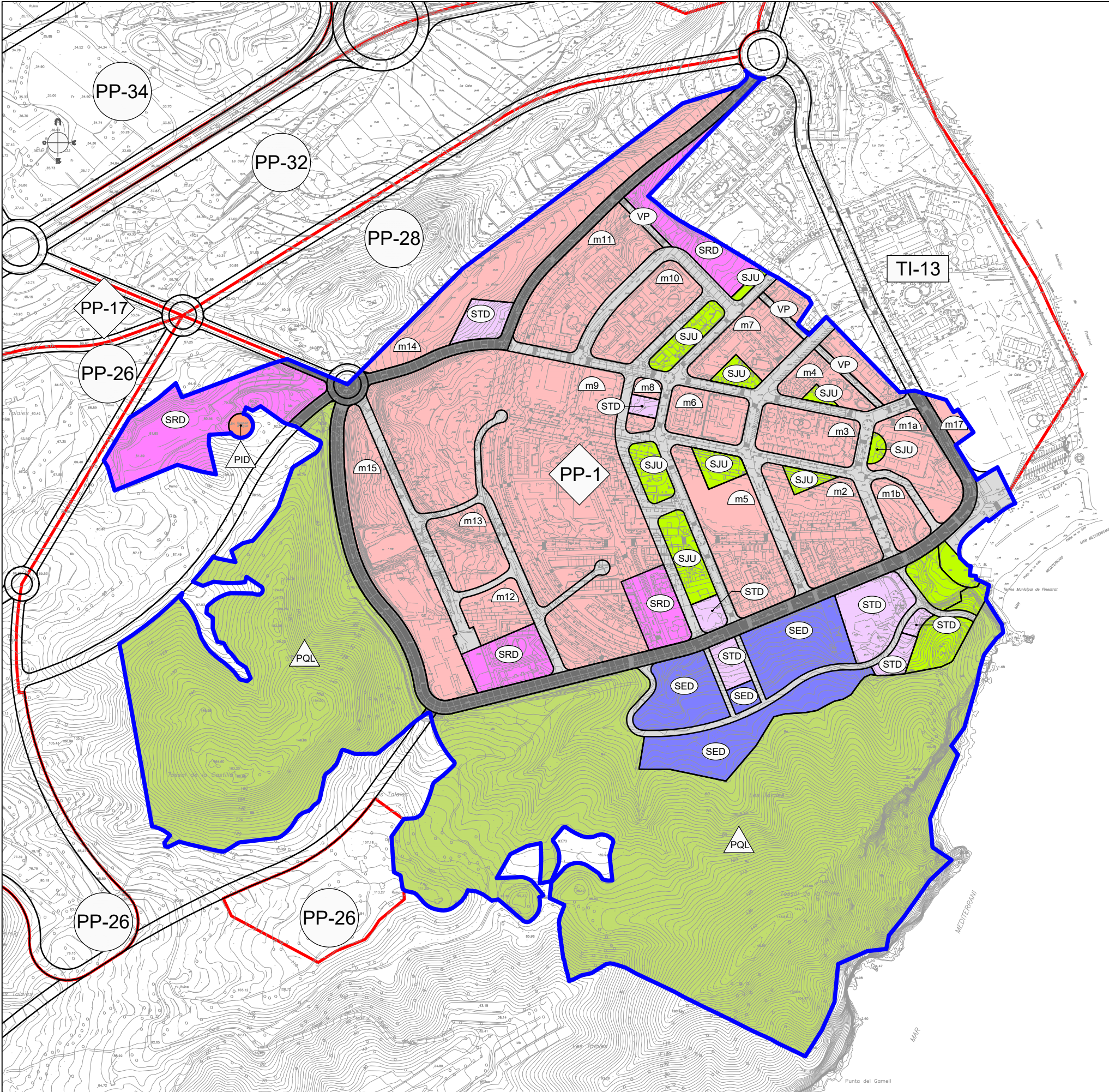
- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - I.2.1.- PLAN GENERAL VIGENTE (1999).
 - I.2.2.- PLAN DE REFORMA INTERIOR MANZANA M19bc1.
 - I.2.3.- PATIVEL.
 - I.2.4.- PLANO REFUNDIDO DE PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL PP-1.
- I.3.- USOS Y ESTADO ACTUAL.
- I.4.- PARCELARIO.
- I.5.- RED ESTRUCTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES.
- I.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE.

II. ORDENACIÓN:

- O.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN.
- O.2.- CLASIFICACIÓN.
- O.3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PORMENORIZADA Y AFECCIONES SECTORIALES.
- O.4.- RED DE ESPACIOS COMUNES.
- O.5.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- O.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL.



Escala 1:15.000



PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)	IEN	Edif. Total (m2t)
m1	16.540	1,560	25.795
m2	17.866	1,046	18.692
m3	10.112	1,513	15.296
m4	9.848	1,631	16.062
m5	19.985	1,404	28.058
m6	7.917	1,626	12.871
m7	12.287	1,594	19.589
m8	2.027	2,087	4.230
m9	106.743	1,194	127.474
m10	11.967	1,771	21.190
m11	20.892	1,680	35.106
m12	6.334	1,861	11.790
m13	9.993	2,610	26.082
m14	30.927	1,940	60.011
m15	29.094	1,679	48.851
m17	2.035	1,773	3.609
314.567			474.704

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
314.567	474.704

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
STD	21.067	Asistencial
SED	42.382	Cultural Docente
SRD	55.982	Recreat. Deport.
PID	937	Sistema de Infraestructuras
120.368		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
PQL	469.652	Parque Litoral
SJU	21.891	Zona Verde
491.543		

RED VIARIA

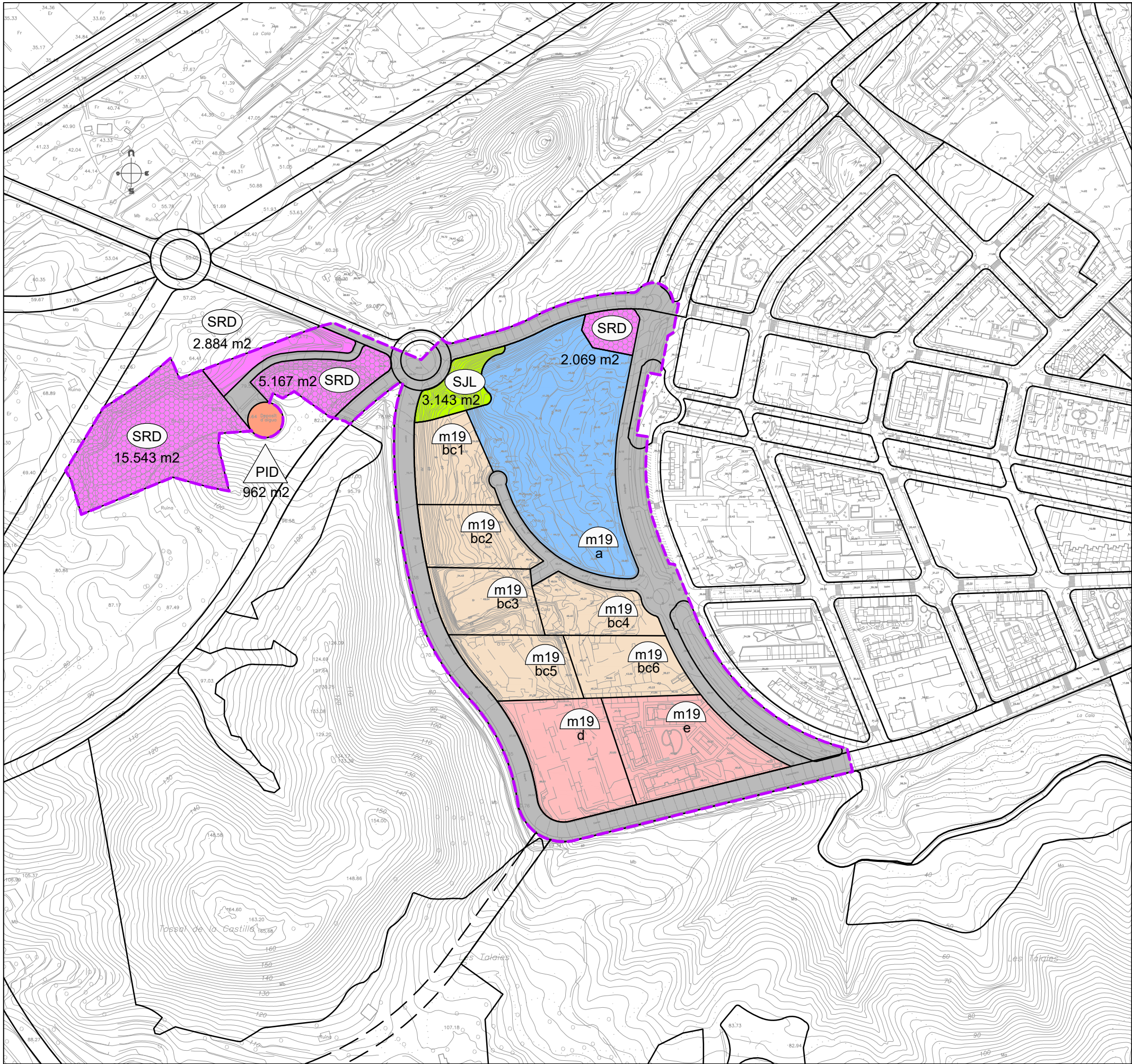
Clave	Superf. (m2s)	
PRV	46.005	Viario Red Primaria
SRV	71.286	Viario Red Secundaria
VP	3.151	Viario Red Secundaria Peatonal
120.442		

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
732.353

TOTAL SCS

Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
1.046.920	0,4534	474.704



PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)		IEI	Edif. Total (m2t)
m19a	27.798,18	EA-Terciario	0,126	3.500,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turístico	0,986	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Residencial	1,646	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Residencial	1,609	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Residencial	1,646	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Residencial	1,518	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Residencial	1,518	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Residencial	1,378	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Residencial	1,378	16.296,00
	89.314,16			92.425,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Clave	Superf. (m2s)		Edif. Total (m2t)
SRD	22.779	Recreat. Deport.	3.253,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
112.093,16	95.678,00

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
PID	962	Sistema de Infraestructuras
SRD	2.884	Recreat. Deport.

TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Superf. (m2s)
3.846,00

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	Superf. (m2 computable)	
SJU	3.143	2.975	Jardines

RED VIARIA

Clave	Superf. (m2s)	
	45.406,82	Red Viaria

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

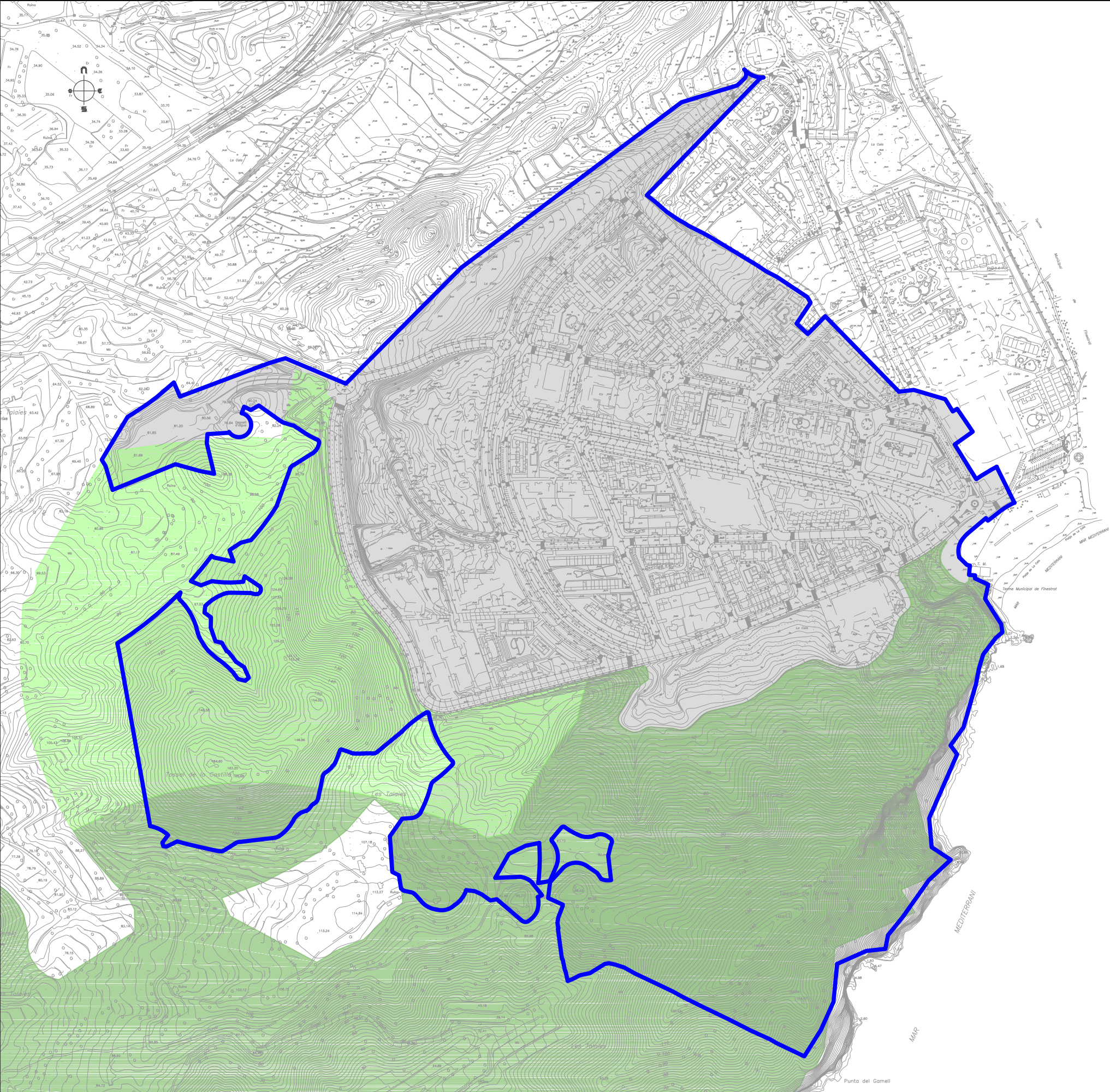
Superf. (m2s)
52.395,82

TOTAL SBS

Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
164.488,98	0,582	95.678,00

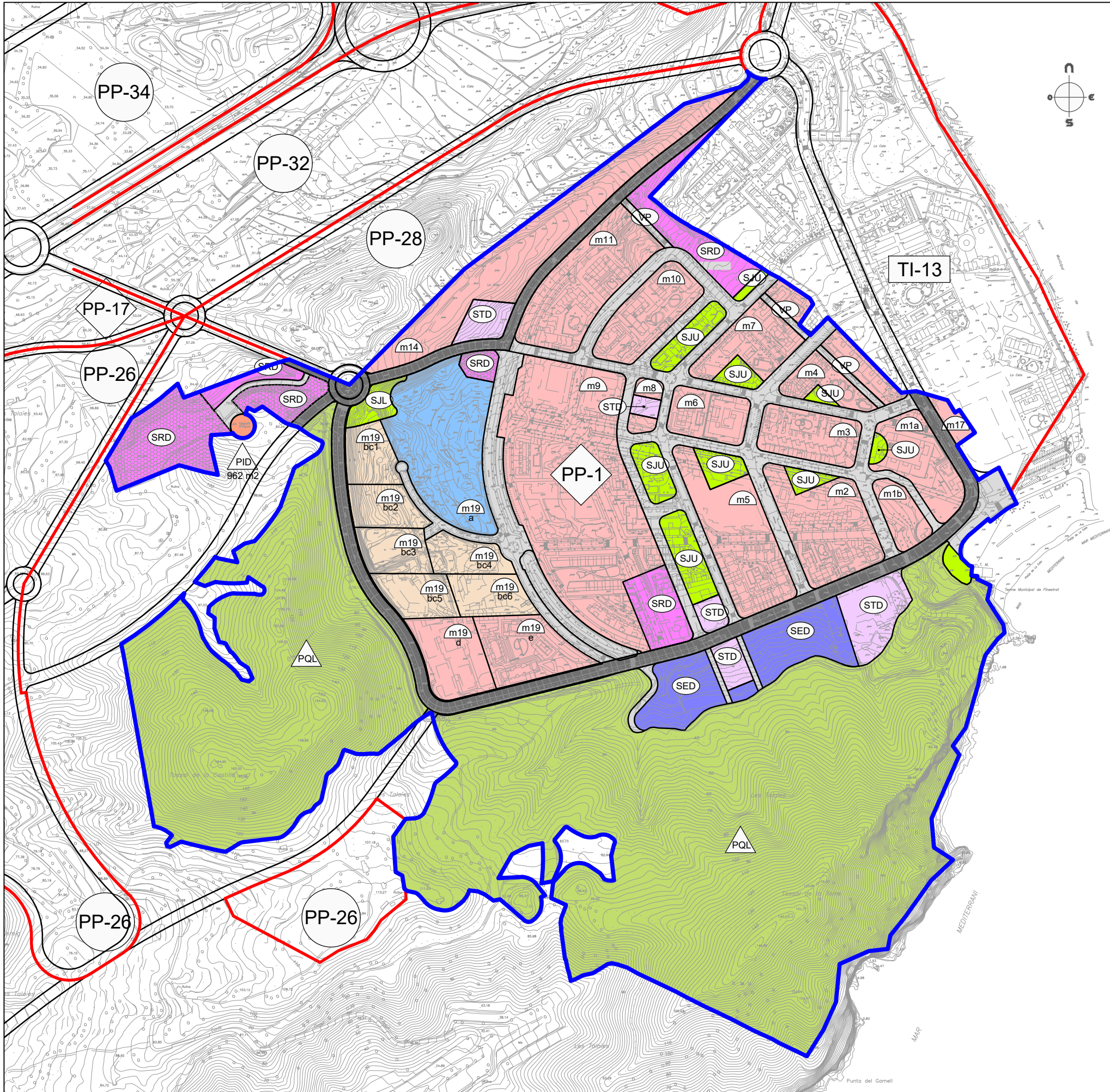
TOTAL SCS

Superf. (m2s)
164.320,98



PATIVEL. Zonas de protección litoral

	SNU de protección litoral (litoral 1)
	SNU de refuerzo del litoral (litoral 2)



PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)		IEB	Edif. Total (m2t)
1	16.540,00		1,560	25.795,00
2	17.866,00		1,046	18.690,00
3	10.112,00		1,513	15.296,00
4	9.848,00		1,631	16.062,00
5	19.985,00		1,404	28.058,00
6	7.917,00		1,626	12.871,00
7	12.287,00		1,594	19.589,00
8	2.027,00		2,087	4.230,00
9	63.319,00		1,872	118.519,00
10	11.967,00		1,771	21.190,00
11	20.892,00		1,680	35.106,00
14	30.927,00		1,940	60.011,00
17	2.035,00		1,773	3.609,00
19a	27.798,18		0,126	3.500,00
19bc1	6.542,62		0,986	6.448,00
19bc2	6.243,06		1,646	10.278,00
19bc3	6.388,03		1,609	10.278,00
19bc4	6.242,61		1,646	10.278,00
19bc5	6.771,83		1,518	10.278,00
19bc6	6.771,83		1,518	10.278,00
19d	10.732,00		1,378	14.791,00
19e	11.824,00		1,378	16.296,00
	315.36,16			471.451,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Clave	Superf. (m2s)		Edif. Total (m2t)
SRD	22.779,00		3.253,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
337.815,16	474.704

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
PID	962,00	Infraestructuras
STD	18.400,00	Asistencial
SED	22.157,00	Cultural Docente
SRD	33.203,00	Recreativo Deportivo
	74.722,00	

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SJL-SJU	26.322,00	Jardines
PQL	446.782,00	Parque Litoral - PATIVEL
	473.104,00	

RED VIARIA

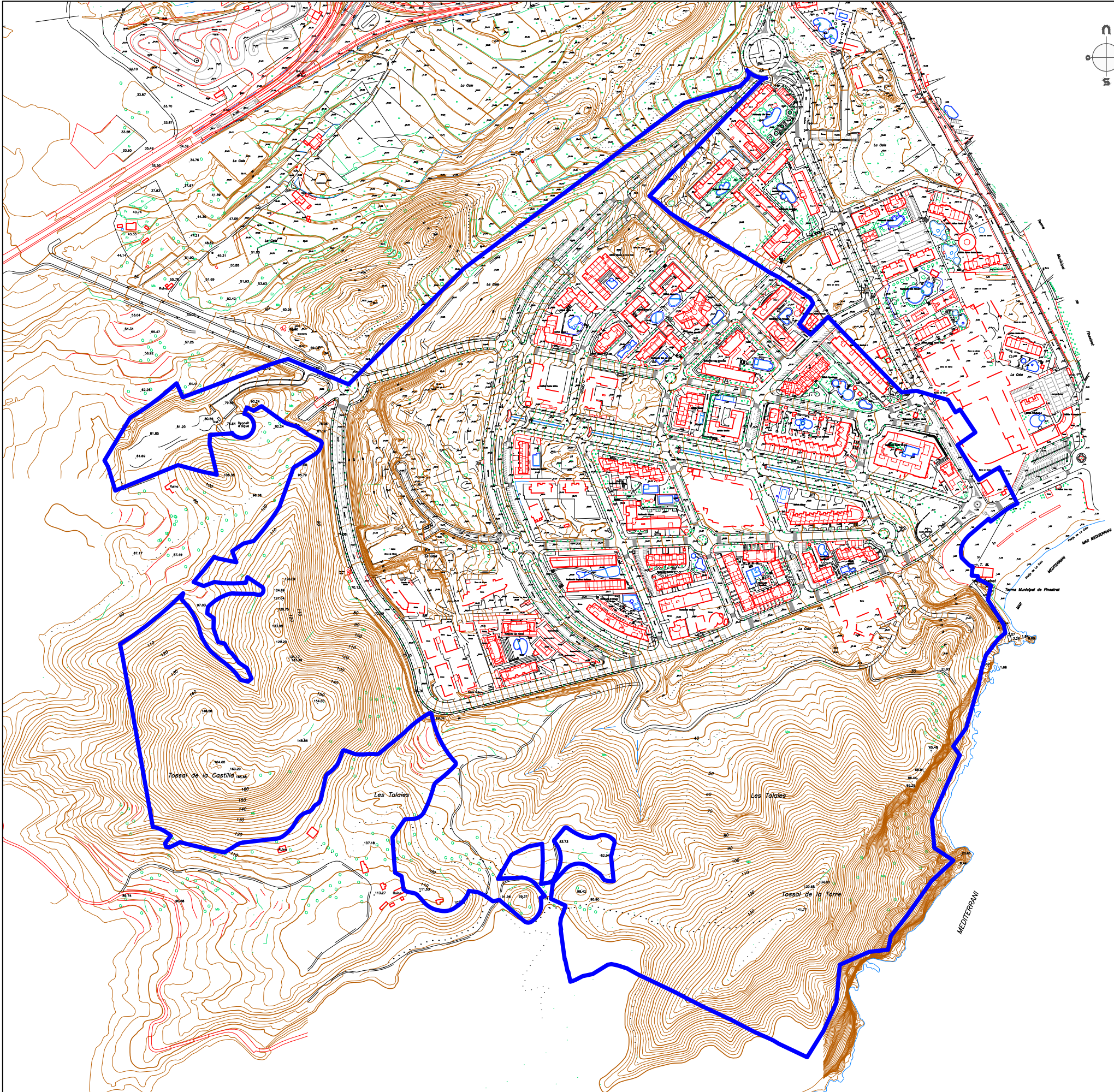
Clave	Superf. (m2s)	
PRV	46.055,00	Red viaria estructural
VP	3.151,00	RV prioridad peatonal
SRV	112.122,84	Red viaria pormenorizada
	161.278,84	

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
709.104,84

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
1.046.920,00	0,4534	474.704



- Parcela sin edificar

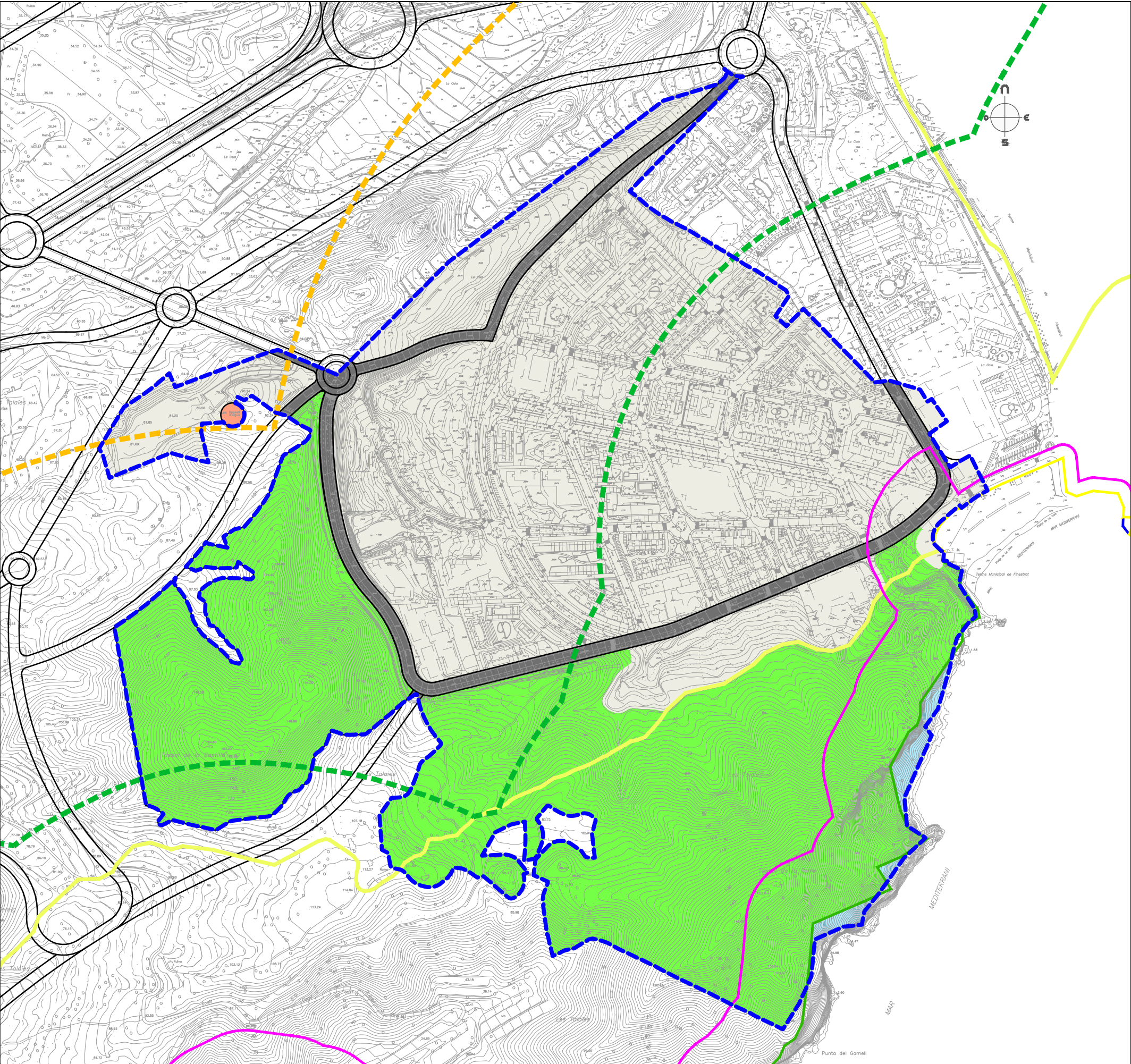
Parcela construida o con licencia

Parcela de equipamiento privado

m Años 2001 y anteriores

m Año 2002

m Años 2003 y siguientes



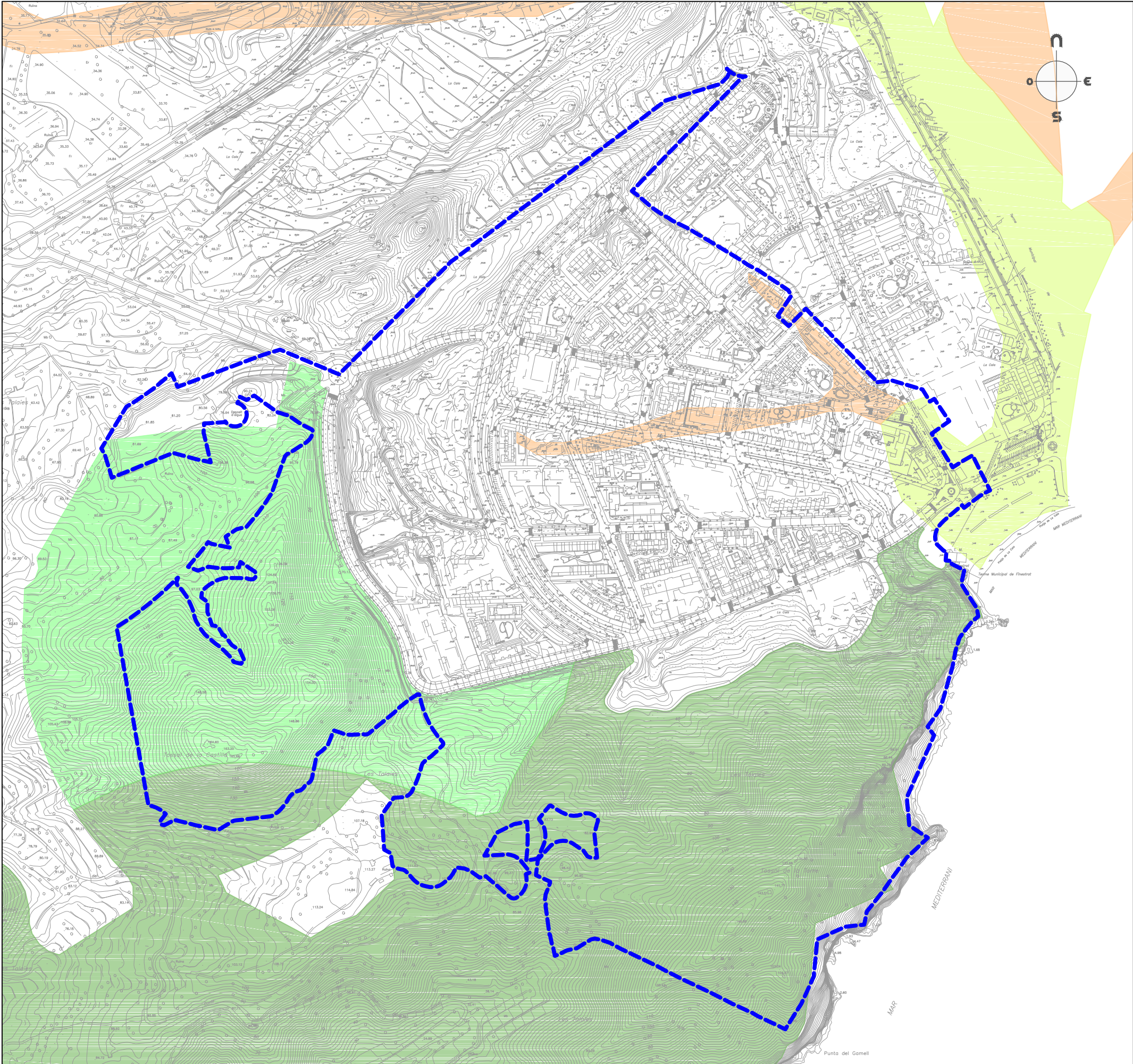
USOS	
PRV	RED VIARIA PRIMARIA
PID	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS
DPMT	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
PQL	ZONAS VERDES - PARQUE. RED PRIMARIA ADSCRITA

PATIVEL

- Ámbito estricto
- Ámbito ampliado

- Domínio Público Marítimo Terrestre
- DPMT aprobado
 - DPMT en tramitación
 - Ribera de mar
 - Servidumbre de protección

- Vías Pecuarías



PATIVEL. Zonas de protección litoral	
	SNU de protección litoral (litoral 1)
	SNU de refuerzo del litoral (litoral 2)
PATRICOVA	
	Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0,8 m.)
	Peligrosidad Geomorfológica

PROMOTOR:



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA

BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1

"CALES I ATALAIES"

EQUIPO REDACTOR:



JOSE RAMON GARCIA PASTOR
ICCP

RAFAEL BALLESTER CEBAL
Abogado

ESCALA:

1:6000

Nº EXPEDIENTE:

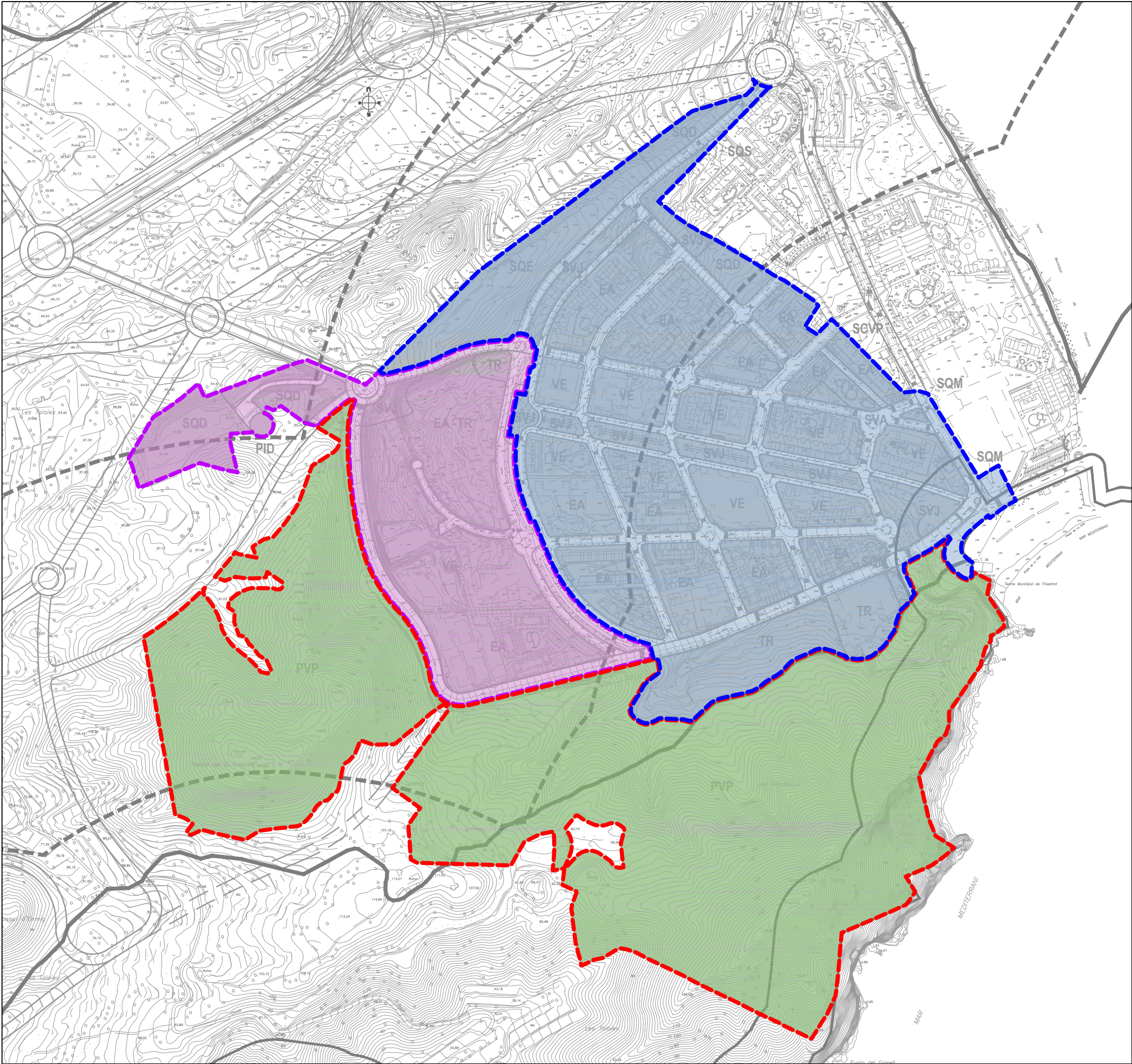
EXP 19061




FECHA:

Abril 2020

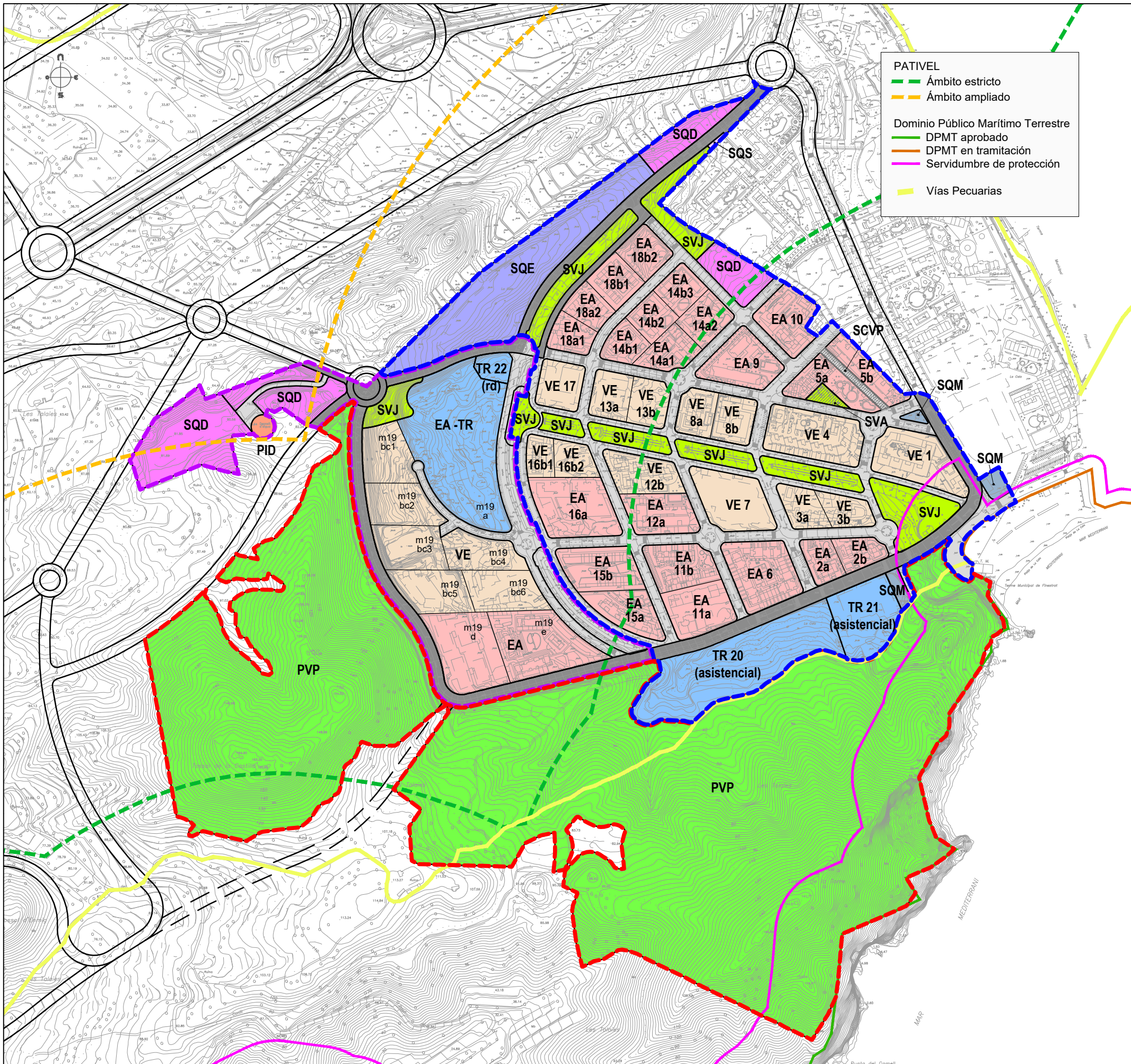
TÍTULO DEL PLANO:

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURA VERDE



-  ZUR-RE I
ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL CALES I ATALAIES (I)
164.320,98m2
-  ZUR-RE II
ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL CALES I ATALAIES (II)
419.409,02m2
-  ZRP-NA
ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PATIVEL
446.782,00m2

PROMOTOR:  AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATAIAIES"	EQUIPO REDACTOR:   José Ramón Genua Pastor ICCP Rafael Ballester Cerdà Abogado	ESCALA: 1:6000 original A3	Nº EXPEDIENTE: EXP 19061 FECHA: Abril 2020	TÍTULO DEL PLANO: ORDENACIÓN CLASIFICACIÓN	Nº DE PLANO: V. 1.1 0.2 HOJA Nº 1 de 1
--	---	---	----------------------------------	---	--	---



PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m2t)
1	8.965,00	VE-Res	1.742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1.936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1.936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1.936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1.936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1.936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1.087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1.976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2.129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2.129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2.129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2.129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2.129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2.129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2.323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2.323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2.323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2.323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2.323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2.323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2.323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2.323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2.323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2.323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2.323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2.291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2.323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1.416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2.323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2.323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2.323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2.323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2.323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2.323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2.323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0.986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1.646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1.609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1.646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Resi	1.518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1.518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1.378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1.378	XIV	16.296,00
242.437,97					469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m2s)		Alturas max.	Edif. Total (m2t)
m19a	27.798,18	EA -Ter	II	3.500,00
20	25.237,00	Asistencial	IV	45.000,00
21	9.525,00	Asistencial	IV	45.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
	64.629,18			49.088,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
307.067,15	518.344,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
SQD	23.594,00	Recreat. Deport.	
	67.845,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCV _p	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	125.429,85	Red viaria secundaria
	172.719,85	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	446.782,00	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

TOTAL
DOTACIONES
PÚBLICAS

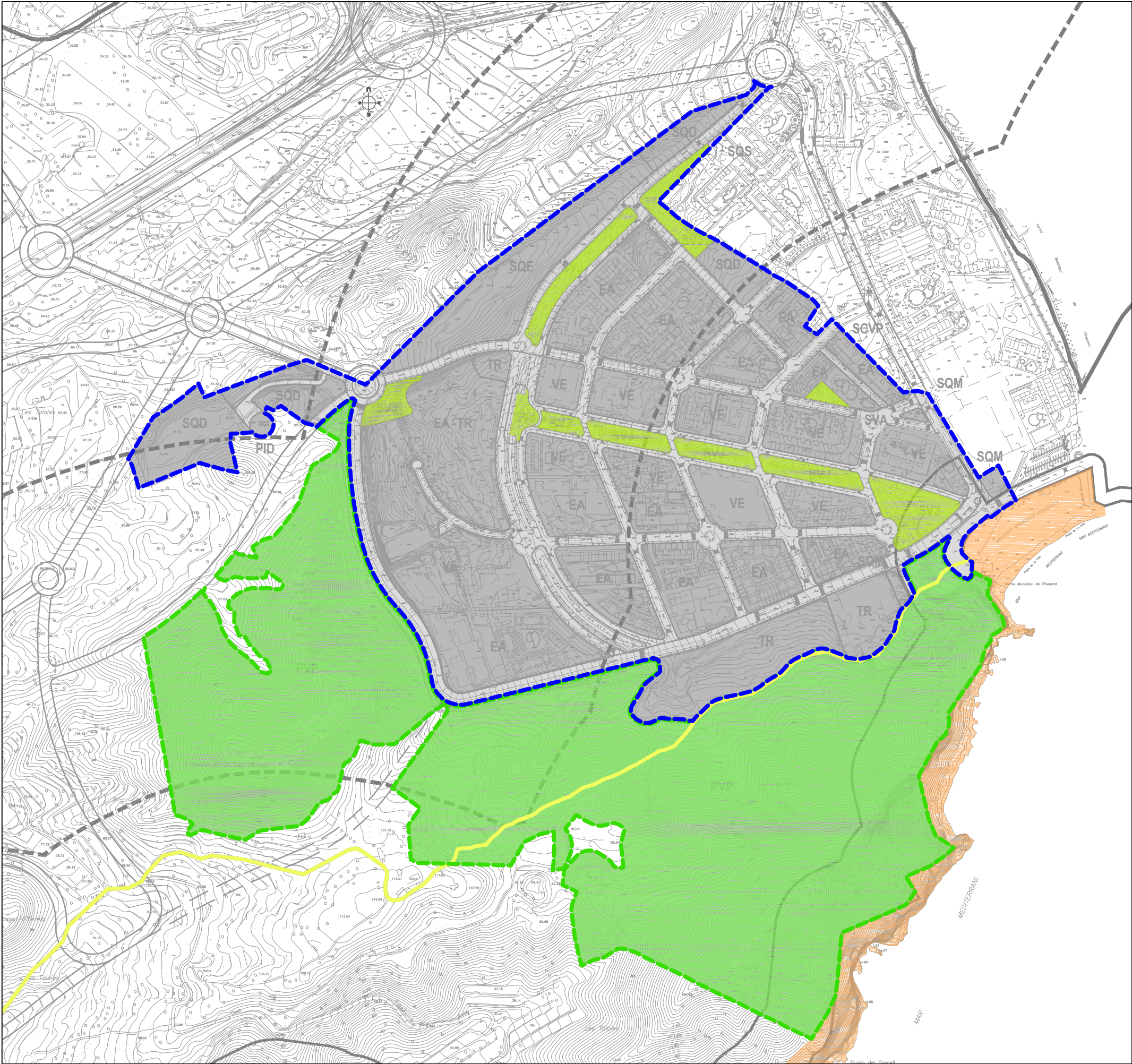
Superf. (m2s)
723.444,85

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.030.512,00

PROMOTOR:  AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATAIAES"	EQUIPO REDACTOR:   José Ramón Genua Pastor ICCP Rafael Ballester Cordero Abogado	ESCALA: 1:6000 original A3	Nº EXPEDIENTE: EXP 19061 FECHA: Abril 2020	TÍTULO DEL PLANO: ORDENACIÓN RED DE ESPACIOS COMUNES	Nº DE PLANO: V. 1.1 0.4 HOJA Nº 1 de 1
--	--	--	----------------------------------	---	--	---

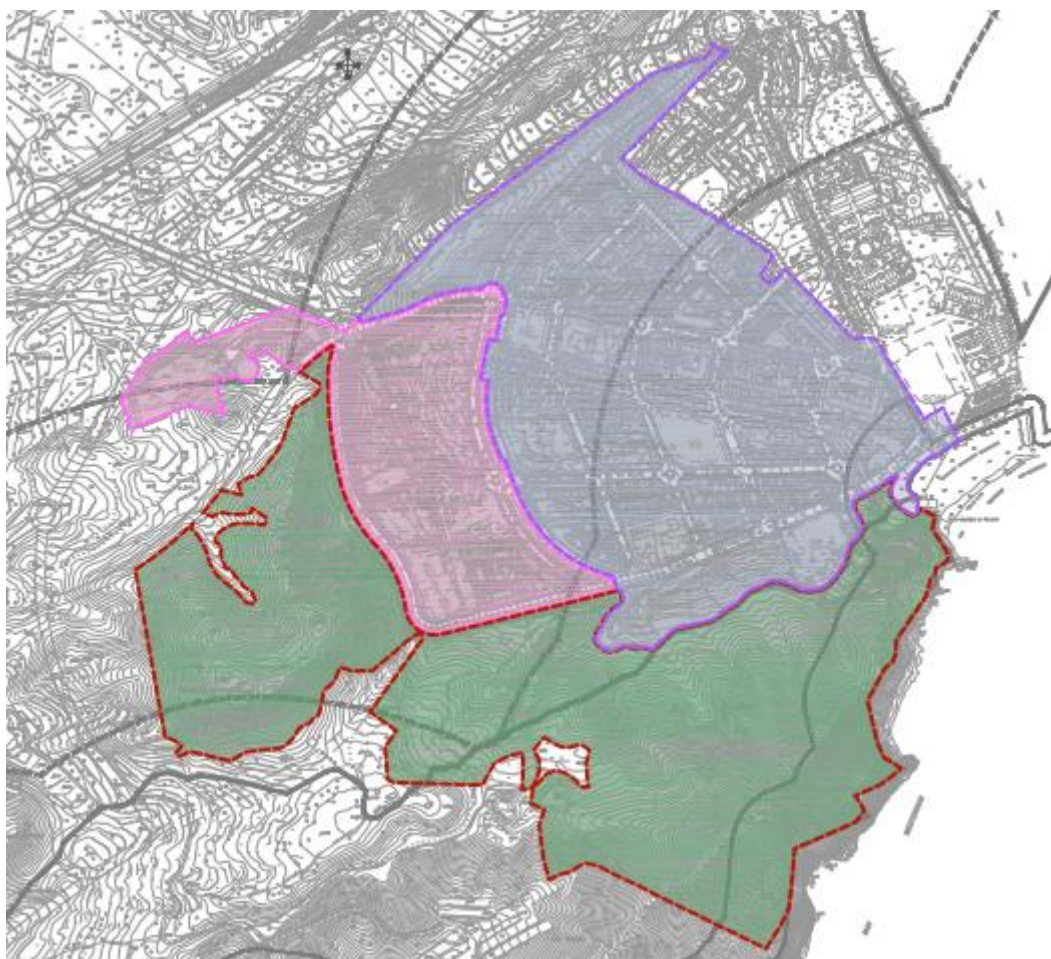
-



- RED PRIMARIA PARQUE PÚBLICO PATIVEL
- RED SECUNDARIA, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- FRANJA LITORAL PLAYAS
- VÍA PECUARIA

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

BORRADOR DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA EN EL ÁMBITO PP-1 “CALES I ATALAIES”



NORMAS URBANÍSTICAS Subzonas 1, 2 y 3.

Abril 2020



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

1.	NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 1 "ZUR-RE I"	3
2.	NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 2 "ZUR-RE II"	9
3.	NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 3 "ZRP-NA"	15

ILUSTRACIONES

Ilustración 1.	Situación Subzona 1 ZUR-RE I	3
Ilustración 2.	Ubicación Subzona 2 ZUR-RE II	9
Ilustración 3.	Ubicación Subzona 3 ZRP-NA	15
Ilustración 4.	Zona 1 ámbito Subzona 3 ZRP-NA	16
Ilustración 5.	Zona 2 ámbito Subzona 3 ZRP-NA	18

1. NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 1 "ZUR-RE I"

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

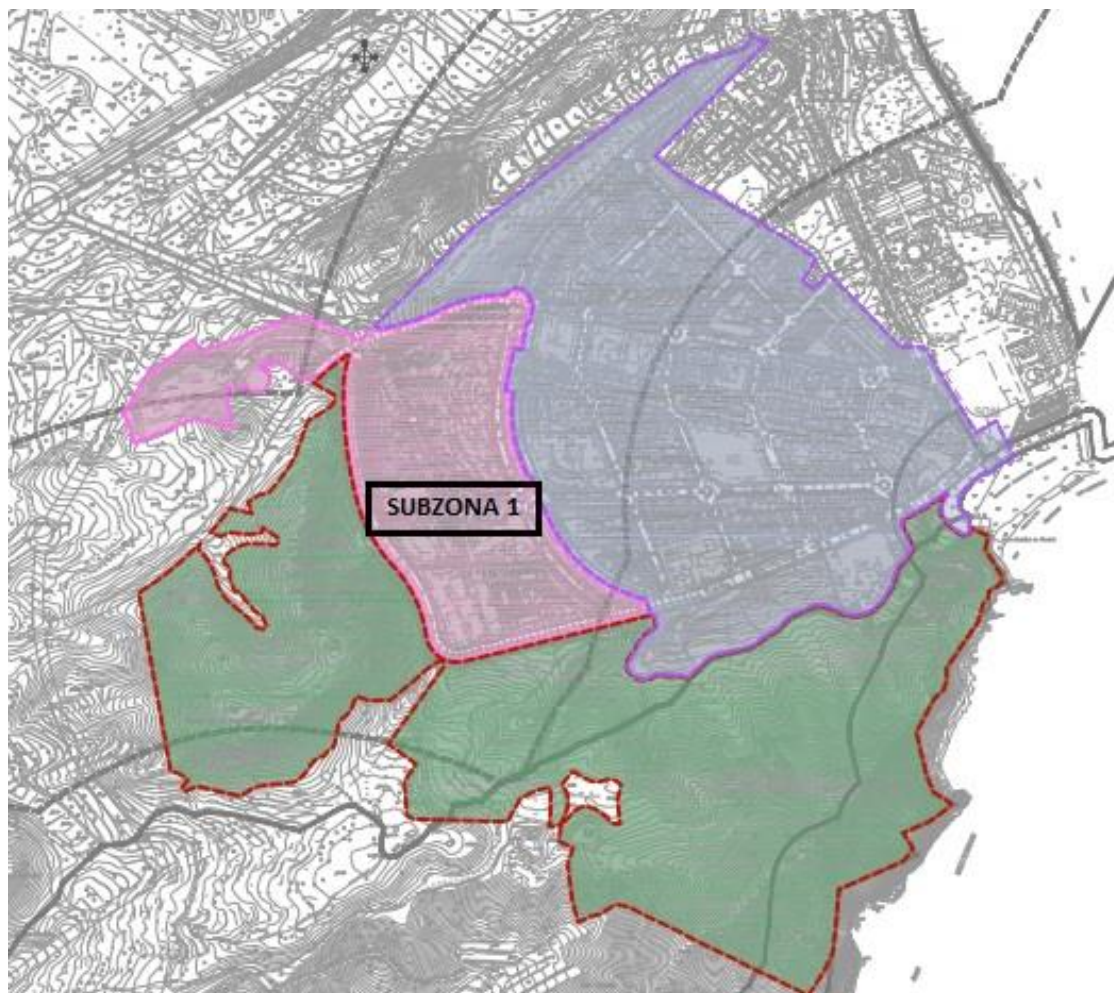


Ilustración 1. Situación Subzona 1 ZUR-RE I

¹ Se reproduce literalmente las normas urbanísticas contenidas en el PRI M-19bc1, aprobado el 20 de noviembre de 2006, por la Comisión Territorial de Urbanismo del Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

CAPITULO I.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 1. Condiciones generales de la edificación.

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

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

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES.

SECCIÓN 1.- ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO.

Artículo 2. Delimitación y caracterización.

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

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

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

3. Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, definido en el artículo 27 del Plan General de Ordenación Urbana.
4. El número de viviendas construibles por parcela será el resultado de dividir por 113 la superficie de techo construible. La densidad (número máximo de viviendas) será de 40 viviendas por hectárea de superficie computable del ámbito. En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines, ni las residencias colectivas. Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda cada dos unidades residenciales de este tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no supere los dos dormitorios.

Artículo 3. Condiciones de parcelación.

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES"

Normas Urbanísticas Subzonas 1, 2 y 3.

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

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

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

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

Artículo 4. Condiciones de volumen.

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

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

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

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

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

Artículo 5. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación se ha definido en el artículo anterior.

Artículo 6. Condiciones de calidad e higiene.

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

Artículo 7. Condiciones de impacto ambiental.

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

Artículo 8. Usos.

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

El terciario se considera compatible en todo el ámbito residencial. Dicho uso se entenderá con las diferentes clases en que se divide en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. El tipo de ordenación para estos usos es también el de Edificación Abierta y Volumetría Específica, según la tipología de la manzana en la que estén ubicados.

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

"TR". -Terciario Deportivo Recreativo-
IEN: 0,284 m²t/m²s.
Ocupación en Sótano: 30%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%
Altura: II Plantas, 7,5 m.

Los retranqueos serán de 5 metros a linderos

Artículo 10. Condiciones de adaptación topográfica.

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

SECCIÓN 2.- ZONAS VERDES Y PARQUE PÚBLICO.

Artículo 11. Delimitación y caracterización.

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

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

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

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 12. - Delimitación y caracterización.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan de Reforma Interior, donde igualmente se define su carácter público o privado.

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sobre condiciones generales de los usos dotacionales, con la siguiente puntualización:

El uso específico del suelo dotacional público será alguno de los siguientes: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, administrativo- institucional o infraestructura-servicio urbano.

Artículo 13. Condiciones de la edificación de las restantes parcelas de equipamiento.

"SQD". -Deportivo Recreativo Público-

IEN: 0,294 m²t/m²s.

Ocupación en Sótano: 30%.

Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%

Altura: II Plantas, 7,5 m.

SECCIÓN 4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Artículo 14. Delimitación y caracterización.

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

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

La calle de acceso al depósito y a las parcelas D4, dada su condición de fondo de saco y con un tráfico previsible escaso, será del tipo I con una anchura de 8 m.

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

SECCIÓN 5. NORMATIVA ECOLÓGICA

Artículo 15. Normativa ecológica.

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

2. NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 2 "ZUR-RE II".

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

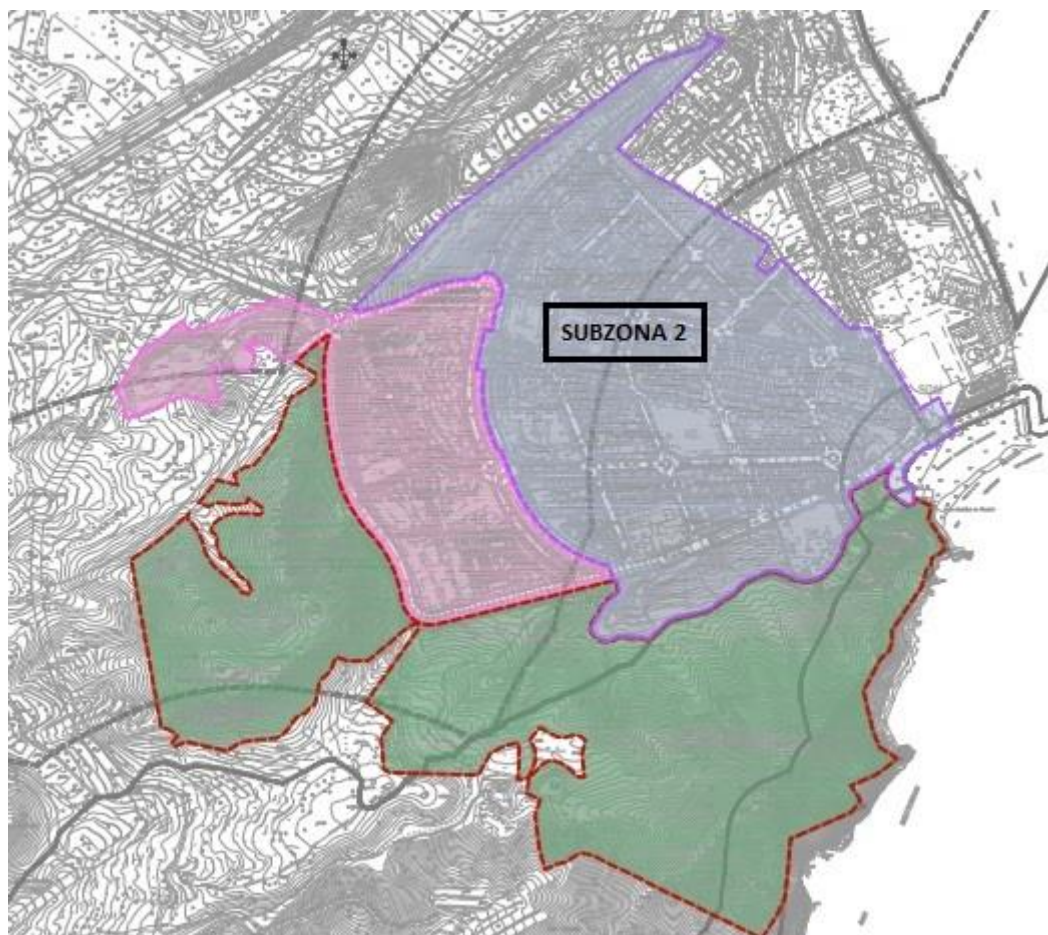


Ilustración 2. Ubicación Subzona 2 ZUR-RE II

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

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo1. Generalidades.

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

Artículo 2. Terminología de conceptos.

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

Artículo 3. Delimitación y Tipologías.

1. El ámbito de aplicación es el compuesto por la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE) "Cales i Atalaies", Subzona 2.
2. Las tipologías de ordenación corresponden a Edificación Abierta "EA", y Volumetría Específica, "VE"; que se especifican por parcelas en los cuadros de parcelación.

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

Artículo 4. Condiciones de adaptación topográfica.

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

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

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

2. NORMAS PARTICULARES EN ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO.

Artículo 5. Usos.

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

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

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

En nuevas solicitudes de licencia de construcción de edificios con uso residencial (tanto la primera vez como las sucesivas provocadas por la declaración de caducidad de las licencias anteriormente concedidas) será obligatorio destinar la planta baja a uso exclusivo terciario (con

la salvedad de los portales). La planta baja tendrá una ocupación mínima igual a la de las plantas piso (sin contar espacios exteriores cubiertos).

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

Artículo 6. Número de unidades residenciales.

El número máximo de viviendas edificables por parcela será el número entero resultado de dividir por 113 el aprovechamiento objetivo de aquélla. Para su cómputo se seguirán las siguientes reglas:

- No contabilizarán como viviendas los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines, ni las residencias colectivas.
- Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda cada dos unidades residenciales de este tipo.
- Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo.

Artículo 7. Principales parámetros de la edificación. Cuadro de parcelación.

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

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

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

Se establece una altura reguladora máxima resultante de considerar 3 metros por planta, que se medirá en los puntos medios de fachadas.

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

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

Artículo 8. Longitudes de edificación, retranqueos y separación entre edificaciones.

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

- En fachada al gran bulevar central, que recorre el ámbito de oeste a este (hoy Avenida Rosa dels Vents) el retranqueo será obligatorio, y de 10 metros.
- En fachada a las calles Xaloc y Llevant (desde rotonda en parcela "m19bc4" hasta el jardín junto a la playa; y desde el equipamiento "Eq.7" hasta la ladera del Tossal de la Torre, respectivamente) el retranqueo será de 10 metros, como mínimo.

Los retranqueos afectan a todas las plantas, incluso sótanos.

2. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 120 metros.

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

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

Artículo 9. Accesibilidad a los comercios.

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

Artículo 10. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de uso terciario exclusivo.

Terciario -Asistencial-.

IEN: 1,57 m²t/m²s.

Ocupación en Sótano: 70%.

Ocupación en P. Baja y Pisos:

Altura: IV Plantas, 14,5 m.

Terciario - Recreativo-Deportivo-
IEN: $0,14\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
Ocupación en sótano: 30%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%.
Altura: II Plantas, 7,50 m.

El retranqueo de las edificaciones a todos los lindes será de 5 metros.

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

Artículo 11. Parcela mínima.

Las parcelas de uso terciario son indivisibles. Las actuaciones sobre ellas se desarrollarán conjuntamente y en una única fase.

Artículo 12. Usos.

En cada parcela terciaria resultan admisibles los usos que corresponden a la calificación que se les ha otorgado.

Igualmente, en parcelas terciarias de uso Asistencial, y además de los centros gerontológicos se admiten apartamentos asistidos para mayores y discapacitados, siempre que se trate de una propiedad única la que los gestione, sin posibilidad de división horizontal.

3. NORMAS PARTICULARES EN SUELOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA.

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

Artículo 13. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos en régimen de concesión administrativa.

"SQM"-Dotacional Múltiple-
IEN: $0,80\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
Ocupación en Sótano: 60%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 60%.
Altura: II Plantas, 7,5 m.

"SQD"- Recreativo-Deportivo-
IEN: $1,29\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
Ocupación en Sótano: 40%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 40%.
Altura: III Plantas, 11 m.

"SQE"- -Educativo-Cultural-
IEN: $0,80\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
Ocupación en Sótano: 60%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 60%.
Altura: III Plantas, 11 m.

"SQS".-Sanitario-Asistencial-

IEN: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Ocupación en Sótano: 60%.

Ocupación en P. Baja y Pisos: 60%

Altura III Plantas, 11 m.

"PID".-Sistema Infraestructuras-

Las condiciones de edificabilidad y volumetría serán las que se requieran en el momento de su implantación.

Artículo 14. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos.

Las construcciones destinadas a equipamientos públicos, gestionados y/o desarrollados por las administraciones, no serán aplicables los parámetros de la tabla anterior, sino que serán el resultado de las exigencias funcionales propias de su destino y de la legislación específica reguladora, así como del respeto a los valores ambientales y paisajísticos.

Artículo 15. Otras condiciones de edificación.

El retranqueo de las edificaciones a todos los lindes será de 5 metros.

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

Artículo 16. Equipamiento educativo "SQE".

En la parcela "SQE1", y siempre que se destine a una dotación educativa, sea en régimen concertado o público, las condiciones de la edificación se ajustarán a los parámetros y requisitos que la Consellería competente en Educación establezca para ese centro.

3. NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 3 "ZRP-NA"

La Subzona nº 3 "ZRP-NA", se divide en dos zonas de protección litoral de conformidad al referido Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana:

1. **Zona 1 "Suelos no urbanizables de protección litoral"** regulado en los artículos 8 y 9 del Plan de Acción territorial.
2. **Zona 2 "Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral de refuerzo del litoral"** regulado los artículos 10 y 11 del Plan de Acción Territorial.

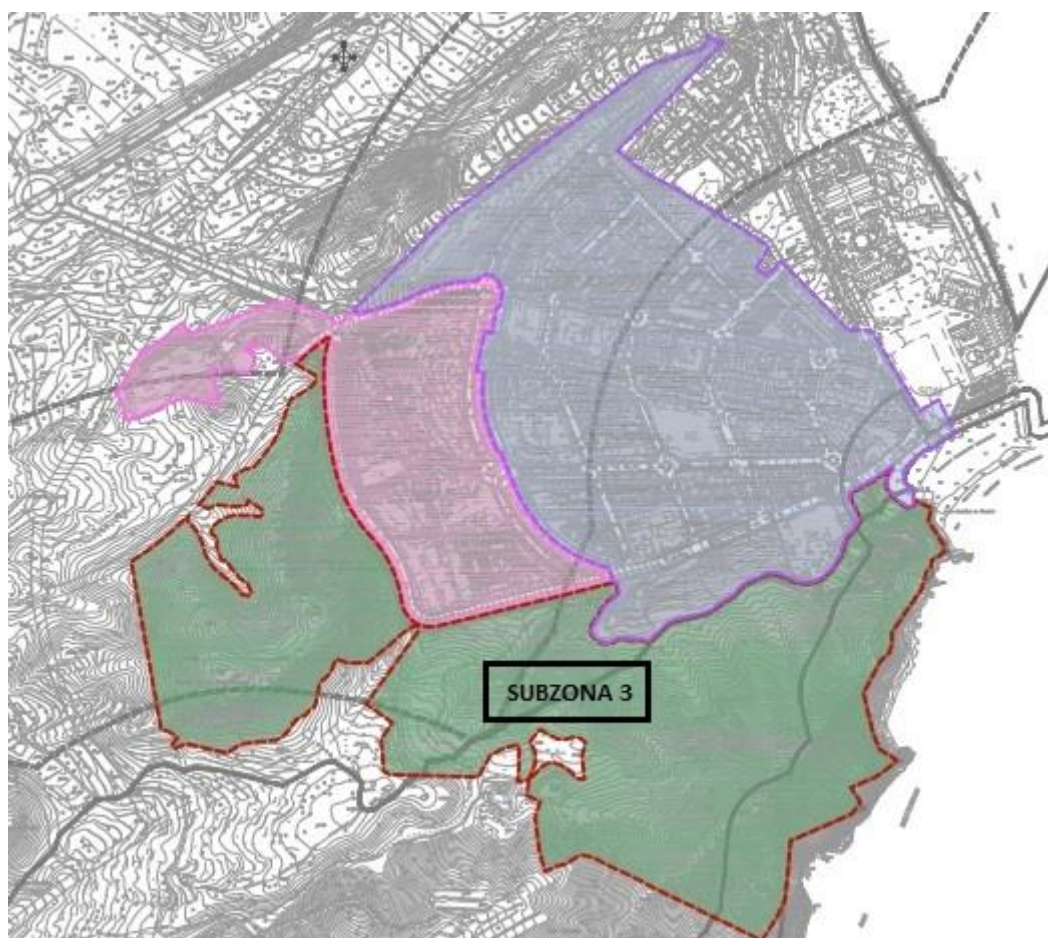


Ilustración 3. Ubicación Subzona 3 ZRP-NA

El régimen jurídico de la zona 1 ZRP-NA "Suelos no urbanizables de protección litoral" se regula en el artículo 9 del Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana.

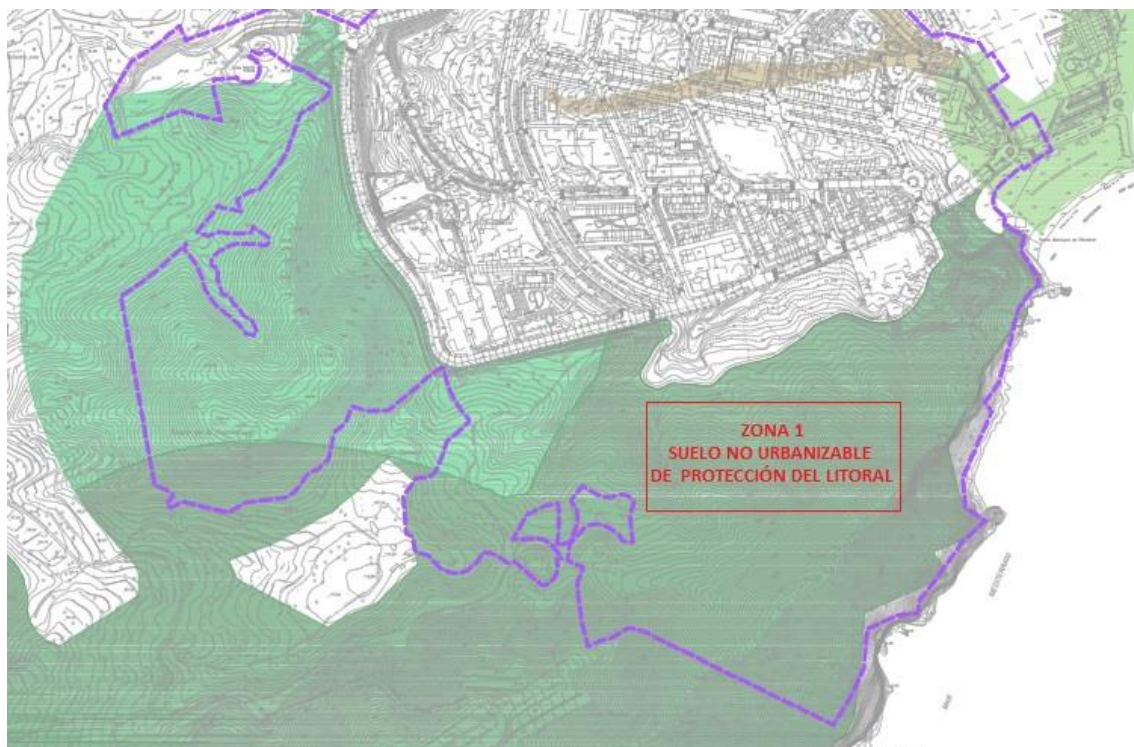


Ilustración 4. Zona 1 ámbito Subzona 3 ZRP-NA

Artículo 9. Régimen de los suelos no urbanizables de protección litoral

1. El presente plan clasifica como suelos no urbanizables de protección litoral los grafiados con el dígito 1 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.
2. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.
3. En esta categoría de suelo se prohíben nuevas edificaciones, salvo las necesarias para implantar los siguientes usos:
 - a) Los destinados a la conservación y mantenimiento de los valores que justifican su conservación activa.
 - b) Las actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas, siempre y cuando su funcionalidad requiera necesariamente su implantación en la franja costera.
 - c) Las dotaciones públicas e infraestructuras que tengan que situarse necesariamente en este espacio. Entre ellas, se incluyen, con carácter excepcional, las zonas de acampada pública con un elevado grado de naturalización que se ubiquen fuera de la franja de 200 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la

ribera del mar tierra adentro. En todo caso, sus servicios se implantarán sobre edificaciones preexistentes y, en caso de no existir, la nueva edificación no podrá superar los 200 m² de superficie en una sola planta.

- d) Las instalaciones estacionales de cultivo bajo plástico no superiores a un metro de altura y los invernaderos. Para los invernaderos será necesaria una parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 % de la misma.
- e) Los usos agrarios y las casas de aperos de menos de 25 m² vinculadas a la explotación agraria, con una superficie mínima de 5.000 m², pudiendo estar formada por diferentes parcelas catastrales o registrales discontinuas. Esta vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad. También se permite la venta directa de sus productos en la explotación, siempre y cuando no implique nueva construcción.

En los supuestos establecidos en los apartados d) y e) del presente punto se solicitará informe a la Conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural.

- 4. En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.
- 5. Se permite la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este plan, además de para la implantación de los usos indicados anteriormente, para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo, comercial con menos de 100 metros cuadrados de superficie de venta, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral, y se justifique la imposibilidad de implantarlos en otra categoría de suelo litoral menos restrictiva en cuanto al régimen de protección. En edificaciones catalogadas se permitirán ampliaciones de hasta el 20 % de su superficie. En su caso, será necesario que las edificaciones existentes estén legalmente implantadas o se sometan al proceso de minimización de impactos ambientales en los términos establecidos en la legislación en materia de urbanismo.
- 6. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en la materia.
- 7. El planeamiento urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.

El régimen jurídico de la zona 2 ZRP-NA "Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral", se regula en el artículo 11 del Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana:

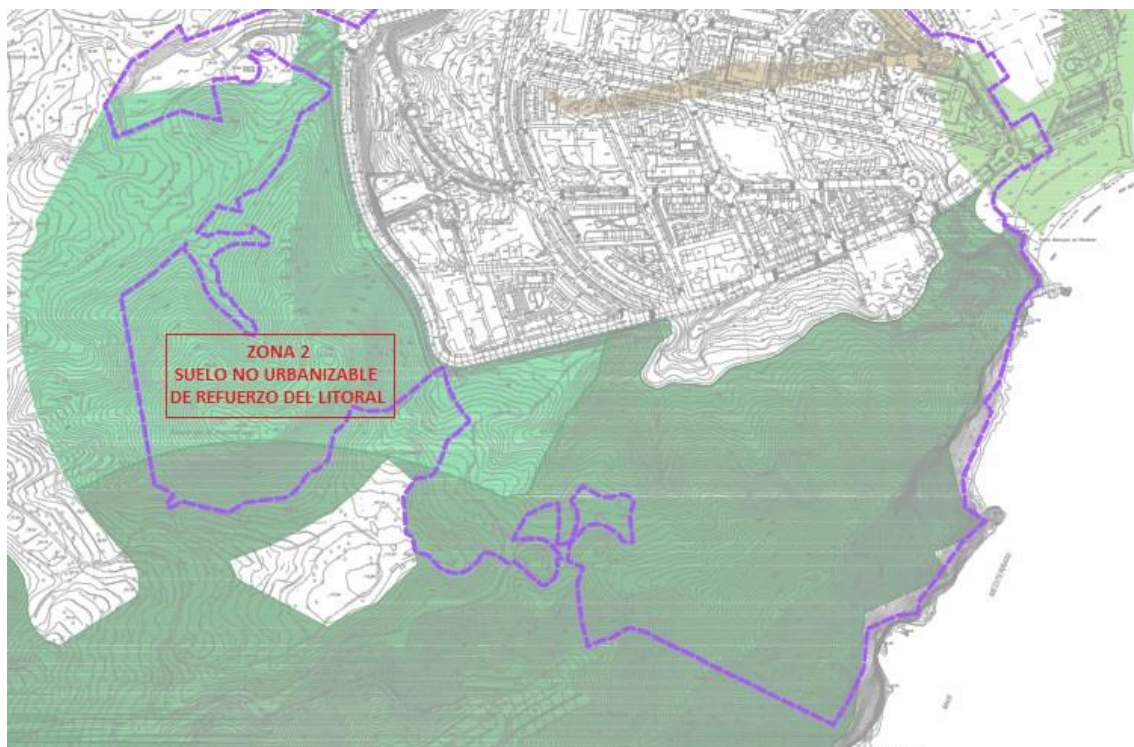


Ilustración 5. Zona 2 ámbito Subzona 3 ZRP-NA.

Artículo 11. Régimen de los suelos no urbanizables de refuerzo del litoral

1. Este plan clasifica como suelos no urbanizables los grafiados con el dígito 2 en los planos de ordenación, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos.

Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

2. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.
3. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural y, además de los usos y actividades permitidos en la categoría de suelo anterior, se podrán autorizar:
 - a. Dotaciones públicas, infraestructuras, usos deportivos y recreativos al aire libre.
 - b. Usos hoteleros y asistenciales, siempre que la ocupación de la edificación no supere el 10 % de la parcela, con una altura máxima de dos plantas, pudiendo ocupar hasta un

25 % de la parcela con usos complementarios a la actividad que no conlleven obras sobre rasante.

El resto de la parcela deberá mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. En ningún caso estas instalaciones podrán ser reconvertidas a usos residenciales y deberán ser demolidas, a cargo de la persona interesada, en caso de permanecer cinco años sin actividad de forma injustificada.

c. Campamentos de turismo o asimilados deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1.º Deberán encuadrarse en la especialidad de camping ecológico de conformidad con la normativa vigente en materia de turismo.

2.º Tener una superficie máxima de 20.000 metros cuadrados.

3.º Las instalaciones permanentes solo se permitirán para la implantación de elementos comunes, no permitiéndose para alojamientos.

4.º La estancia máxima de permanencia de personas y de elementos de residencia móvil como caravanas o asimilados será de tres meses.

d. Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.

e. Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

4. En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

5. La implantación de cualquier uso deberá garantizar que no se alteren las condiciones paisajísticas y funcionales del ámbito, considerando su magnitud, efectos acumulativos, grado de sellado de suelo y visibilidad e integración en la morfología del territorio y el paisaje.

6. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en materia de paisaje.

7. El planeamiento territorial y urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.

En la Vila Joiosa, a abril de 2020



Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Por el equipo redactor



Fdo.- Jose Ramón García Pastor
ICCP