

DILIGENCIA:

"Documento conforme Acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2025, de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Villajoyosa Ordenación Pormenorizada del PP-1 Cales i Atalaies"

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PP-1 “CALES I ATALAIES”



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA NORMAS URBANÍSTICAS

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	5
I. MEMORIA INFORMATIVA	6
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.	7
1.1.1.- Iniciativa.	7
1.1.2.- Antecedentes y contexto.	7
1.1.3.- Situación actual del ámbito objeto de modificación de planeamiento.	8
1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.	11
1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado en fecha 7 abril de 1999.	11
1.2.2.- Plan de Reforma Interior parcela "M19bc1".	12
1.2.3.- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.	12
1.2.4.- Síntesis del planeamiento y ordenación vigentes, y sus magnitudes.	14
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	17
1.3.1.- Objeto.	17
1.3.2.- Ámbito y alcance.	17
1.3.3.- Síntesis.	18
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.	20
1.5.- SINTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA Y DE CONSULTAS SECTORIALES.	21
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	23
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	24
2.1.1.- Interés particular.	24
2.1.2.- Interés público.	24
2.1.3.- Realidad fáctica.	24
2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	25
2.2.1.- Consideración previa sobre las alternativas y la finalidad de la modificación.	25
2.2.2.- Ordenación estructural (establecida en Modificación Puntual de la ordenación estructural en tramitación ante el órgano autonómico).	26
2.2.3.- Fichas de Zona (definidas por la ordenación estructural).	30
2.2.4.- Ordenación pormenorizada.	32
2.3.- INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	39
2.4.- AFECCIONES SECTORIALES.	41
2.4.1.- Costas.	41
2.4.2.- Confederación Hidrográfica del Júcar: dominio público, régimen de corrientes y recursos hídricos.	42
2.4.3.- Vías Pecuarias.	42
2.4.4.- Planificación territorial: Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y PATIVEL.	42
2.4.5.- Riesgo de inundación.	43
2.4.6.- Patrimonio Cultural.	43
2.4.7.- Paisaje.	45

2.4.8.- Espacios protegidos, Red Natura 2000 y biodiversidad.....	45
2.4.9.- Sanidad ambiental.....	45
2.4.10.- Infraestructuras energéticas y de hidrocarburos.	46
2.5.- INFORME EN MATERIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	47
2.5.1.- Metodología.....	47
2.5.2.- Caracterización demográfica y socioeconómica.	47
2.5.3.- Red de Espacios Comunes.....	50
2.6.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.....	52
2.6.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.	52
2.6.2.- Procedimiento y competencias administrativas.	52
2.7.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	53
2.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO Y OTROS INFORMES SECTORIALES.	54
2.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES, PARA SU EVALUACION POR EL CONSEJO JURIDICO CONSULTIVO.	56
2.10.- CONCLUSION.....	61
III.- PLANOS DE INFORMACION	62
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	63
NORMAS URBANÍSTICAS	64
ZUR-RE "PP 1 CALES I ATALAIES"	64
TITULO I.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 1 "ZUR-RE I" (ANTIGUO PRIM M19).....	64
TITULO 2.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 2 "ZUR-RE II" (ANTIGUO PP 1)	69
TITULO III.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS SUBZONAS ZUR-I Y ZUR-II	75
V.- PLANOS DE ORDENACION.....	78
ANEXOS.....	79
Informe Ambiental y Territorial Estratégico municipal de 29 de diciembre de 2023.....	80
Anexo Educativo.....	81

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.

Una vez obtenida la resolución ambiental municipal que acuerda la tramitación urbanística simplificada, el órgano promotor municipal asume el impulso administrativo conforme a los trámites del artículo 61 del TRLOTUP, que culminarán con la aprobación definitiva municipal (dado el alcance pormenorizado de la modificación).

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:





Ilustración 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 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:



Ilustración 2.- Ordenación vigente 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.

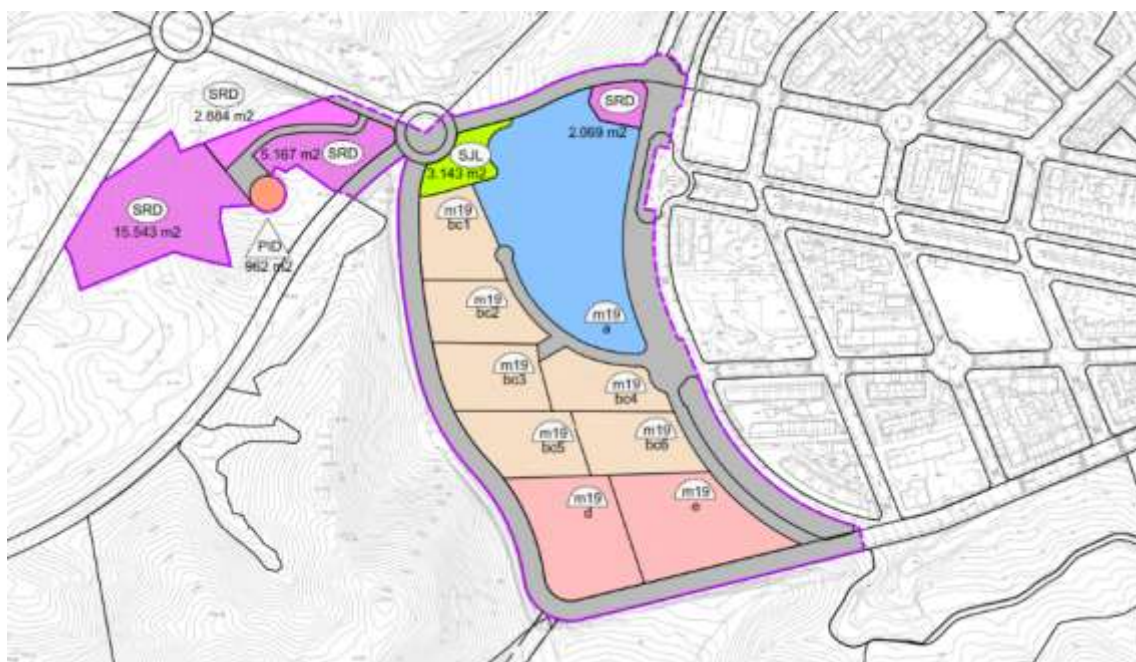


Ilustración 3.- Ordenación vigente parcela M19bc1 según PRI vigente

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:



Ilustración 4.- Ordenación PATIVEL en entorno sector PP 1

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).



Ilustración 5.- Comparación PG 1999 - 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.

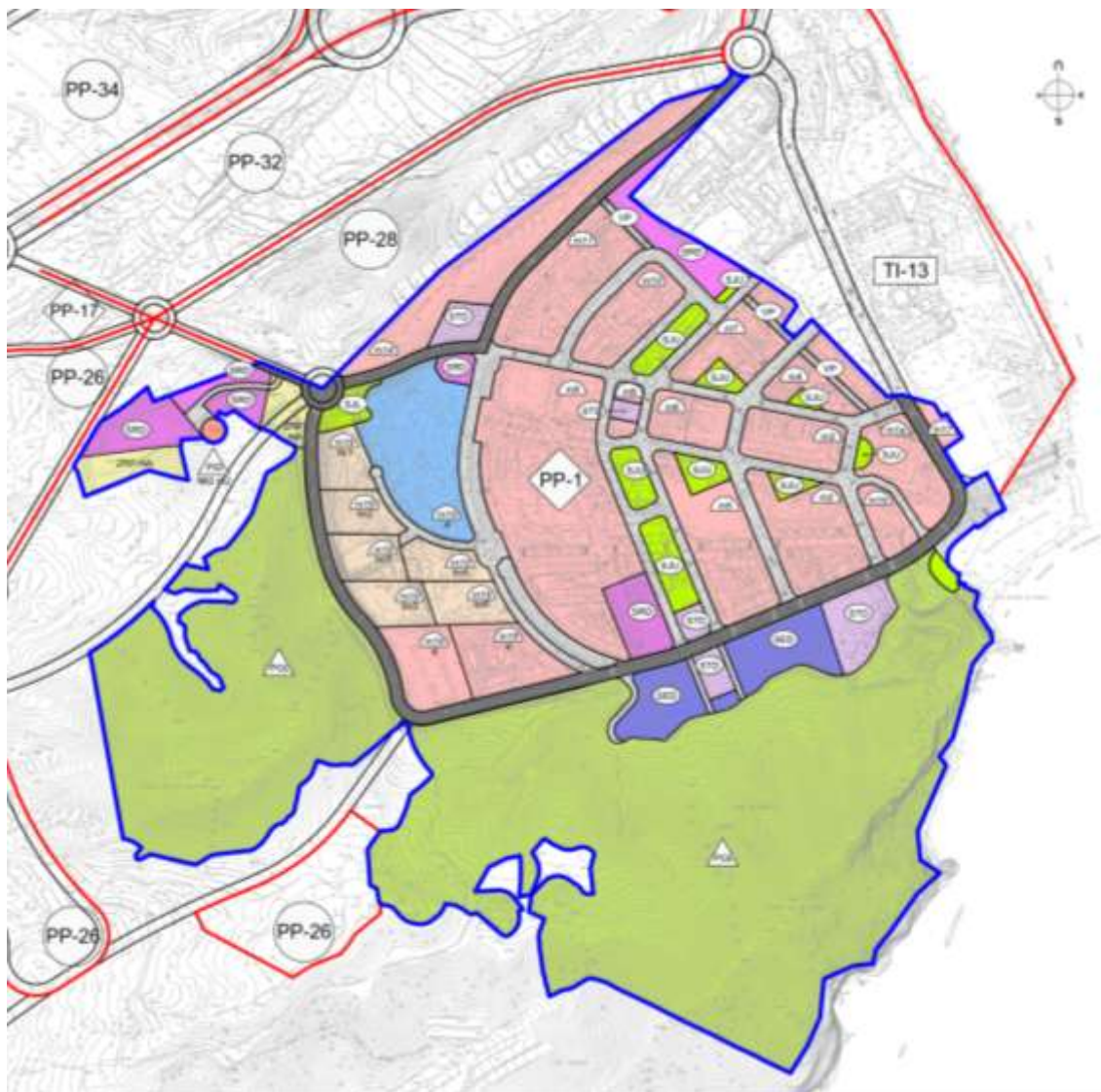


Ilustración 6.- Refundición ordenación vigente

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

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
	315.036,16			471.451,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Clave	Superf. (m2s)		Edif. Total (m2t)
SRD	21.834,75	Recreativo Deportivo	
SED	22.157,00	Cultural Docente	
STD	18.386,00	Asistencial	
	62.377,75		48.841,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
377.413,91	520.292

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
PID	962,00	Infraestructuras
SRD	13.250,00	Recreativo Deportivo
	14.212,00	

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SJL-SJU	26.322,00	Jardines
PQL	445.127,89	Parque Litoral - PATIVEL
	471.449,89	

RED VIARIA

Clave	Superf. (m2s)	
PRV	46.055,00	Red viaria estructural
VP	3.151,00	RV prioridad peatonal
SRV	95.512,09	Red viaria pormenorizada
	144.718,09	

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
630.379,98

SUELO NO URBANIZABLE

Clave	Superf. (m2s)	
	11.399,11	Refuerzo Litoral 2 PATIVEL

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
1.019.193	0,5105	520.292

Estas magnitudes tienen en consideración las siguientes circunstancias:

- Las determinaciones del Plan General vigente se ven complementadas por lo dispuesto en el PRI de la Manzana M19c, que aplicó en su ámbito la bonificación de edificabilidad de uso hotelero a que se hace referencia en el artículo 100 de sus normas urbanísticas. Asimismo, en dicho PRI se consideraba la edificabilidad dotacional privada como lucrativa.
- Las determinaciones del Plan General vigente también se ven complementadas con las del Plan Parcial y Programa aprobado en 1997, al que se remite en sus Disposiciones Transitorias, y que dio lugar a un Proyecto de Reparcelación aprobado en diciembre del año 2000. Este Proyecto de Reparcelación no ha sido anulado y sigue vigente, de ahí que sus determinaciones complementen el planeamiento en cuanto a la dimensión de la edificabilidad lucrativa y pública hoy disponible.

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.

En el presente documento se va a contemplar las modificaciones de **ordenación pormenorizada**, pues lo relativo a la ordenación estructural se integra en otro documento modificativo, dado que por dicho motivo tanto su evaluación ambiental como aprobación corresponden a la administración autonómica.

1.3.2.- Ámbito y alcance.

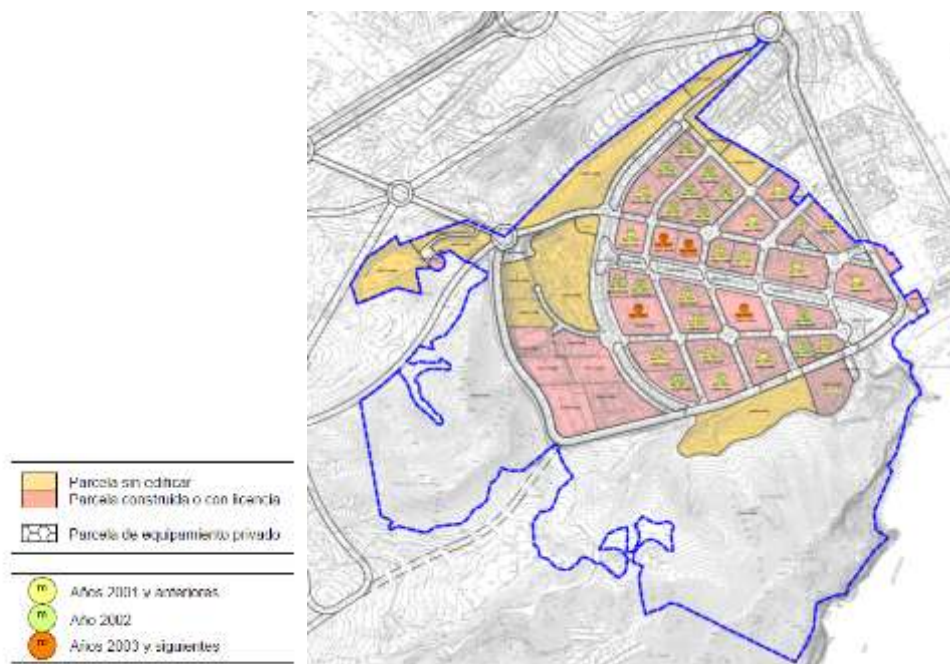
El ámbito de la presente modificación puntual está conformado básicamente por el Sector PP-1 “Cales i Atalaies” en su versión original del Plan General de 1999, que en la actualidad se superpone con una superficie de suelo cuya situación actual es la de SUELO URBANIZADO al disponer de todos los servicios 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).

En la siguiente imagen se reproduce el parcelario existente y su régimen de ocupación por la edificación. Nótese que el parcelario se ajusta a la ordenación del planeamiento anulado, y que la gran mayoría de las parcelas privativas se encuentran urbanizadas y edificadas.

Tan sólo quedan por edificar algunas parcelas catastrales, como las relativas a las antiguas parcelas 13b y 19, cuyos propietarios han mostrado interés reciente en edificar, sin que el planeamiento vigente otorgue cobertura para ello (precisamente es lo que trata de remediar el presente expediente).



- 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, que en este caso afecta a la ordenación pormenorizada, 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 pormenorizan 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. Su concreción a nivel de usos se establece en la modificación de ordenación estructural.
- c) En tercer lugar, el último entorno a pormenorizar 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:

- a) Desde un punto de vista de la ordenación estructural:
 - a. Fichas para cada zona de ordenación:
 - i. ZRP-NA.
 - ii. ZU-RE (dos subzonas).
 - b. Planos de ordenación estructural definiendo zonas de ordenación, clasificación de suelo, infraestructura verde y red primaria de dotaciones públicas.
- b) Desde un punto de vista de la ordenación pormenorizada:
 - a. Planos de ordenación pormenorizada:
 - i. Usos pormenorizados.
 - ii. Red secundaria de dotaciones públicas.
 - iii. Infraestructura Verde municipal.
 - b. Normativa urbanística pormenorizada: usos y condiciones de edificación.

1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

En el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se redactó durante la fase de consulta al órgano ambiental, 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.

Esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto en la resolución del órgano ambiental municipal por la que se dicta Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE), con carácter favorable, en la que se concluye que no se prevé una afección significativa de carácter ambiental o territorial. Se acompaña el citado IATE como anexo de este documento.

1.5.- SINTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA Y DE CONSULTAS SECTORIALES.

Durante el proceso de información pública y de consultas sectoriales, se han obtenido los siguientes pronunciamientos:

INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES
1) Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 13 de septiembre de 2024	Favorable en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos, afección a dominio público, régimen de corrientes y afecciones a terceros
2) Informe Servicio de Infraestructuras Educativas de la Dirección General de Infraestructuras Educativas de 28 de octubre de 2024 Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Ocupación Con fecha 20 de febrero de 2025 se emite nuevo informe por este Servicio,	Requiere: a) Anexo educativo según Decreto 104/2014 b) Justificación impacto acústico en la parcela docente c) Calificación como equipamiento educativo centro docente QE-DOC) d) Cumplimiento de las condiciones edificatorias del artículo 11 Decreto 101/2014. e) Incorporación de condicionante normativo en la regulación del uso residencial: <i>la implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.</i> El nuevo informe valida el Anexo Educativo formulado por el Ayuntamiento de Villajoyosa y determina que sea la parcela inicialmente calificada como SQD la que se califique como SQE-DOC. En el nuevo Anexo Educativo se incorpora esta parcela con las determinaciones previstas en el informe.
3) Informe Telefónica de España SAU de 5 de agosto de 2024	Hace referencia a determinaciones propias de la ejecución de obras de urbanización.
4) Informe Servicio Territorial de Industria,	Requiere incorporar información en materia de

Energía y Minas de Alicante de 6 de septiembre de 2024	infraestructuras energéticas y de hidrocarburos
5) Informe del Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000 de 7 de octubre de 2024	Favorable
6) Informe Servicio de Caza y Pesca de 26 de septiembre de 2024	Favorable
7) Informe Sección Forestal Vías Pecuarias de 23 de septiembre de 2024	Desfavorable, condicionado a subsanar la configuración geométrica de la Colada de la Costa y su superficie total
8) Informe PATIVEL	Favorable
9) Informe Dirección Territorial de Alicante. Agricultura, Sanidad y Producción Animal de 2 de septiembre de 2024	Favorable
10) Informe Servicio Territorial de Urbanismo de 6 de agosto de 2024	Favorable
11) Informe EPSAR de 4 de marzo de 2025	Favorable

ALEGACIONES PARTICULARES	OBSERVACIONES
1) Escrito de D. José Luis Romero García	Plantea acción pública Propone cambios relacionados con el sector TI-13, colindante, consideraciones sobre la afección de la Ley de Costas a la manzana 1 y cuestiona el mantenimiento de la ordenación del PRI de la manzana M19cb1
2) Escrito de PROMOCIONES CHAMPRA, S.L.	Escrito como interesado (propietario de parcela) Propone ajuste normativo en cuanto al uso en planta baja en las parcelas residenciales y reducción del retranqueo de sótanos
3) Escrito de CENTURY PROYECTO, S.L.	Solicita reducción retranqueo de sótanos a 1 metros

Consta informe emitido por los servicios técnicos municipales en el que se analiza y valora el impacto de estos informes y alegaciones. En la presente versión de documento de planeamiento se incorporan las determinaciones y justificaciones recabadas por los citados informes sectoriales, a efectos de su subsanación, y así:

- En cuanto a la vía pecuaria, se incluye, sin modificar, su trazado completo, con anchura de 8 metros.
- En cuanto al suelo docente, se incorpora anexo justificativo relativo a la compatibilidad de la parcela con los requisitos previstos en el Decreto 104/2014, en la consideración de que estamos ante un suelo en situación de urbanizado donde el margen de la ordenación es limitado. La parcela seleccionada es la prevista en el informe de Educación de 26 de febrero de 2025.
- En cuanto a los requerimientos del Servicio Territorial de Industria, se incorpora en los planos de información todo aquello relativo a las infraestructuras de energía y gas existente. Igualmente en materia de telecomunicaciones.

En cuanto a las alegaciones formuladas por los particulares, nos remitimos a su valoración municipal.

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, que precisan de una solución administrativa para consolidar su edificación.

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.

Esta situación 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, siendo necesario dotar de cobertura jurídica a un ámbito de suelo privado y público sobre el que ya se han materializado los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

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 planeamiento vigente, una vez anulado el Plan Parcial que le dio cobertura. 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 que han cumplido sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, pero no pueden materializar el aprovechamiento inscrito.
- 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 (como decíamos, 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 el riesgo de eventuales reclamaciones y posibilitar el ejercicio de facultades de edificación a los propietarios de solares vacantes, y;
 - iii. Facilitar la explotación normalizada de los usos urbanísticos existentes.

No hay más alternativas racionales, pues:

- a) 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);
- b) Tampoco resulta aconsejable incrementar la edificabilidad del ámbito (el suelo ya está en carga y con una intensidad razonable).

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 coherente con esta situación fáctica, eliminando la previsión de ficha de planeamiento y gestión, que es exclusiva para ámbitos que van a requerir una programación urbanística.

2.2.2.- Ordenación estructural (establecida en Modificación Puntual de la ordenación estructural en tramitación ante el órgano autonómico).

En este apartado se reproduce lo establecido en el documento de modificación puntual de la ordenación estructural de este sector, que a su vez trata de 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 TRLOTUP).

- 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.

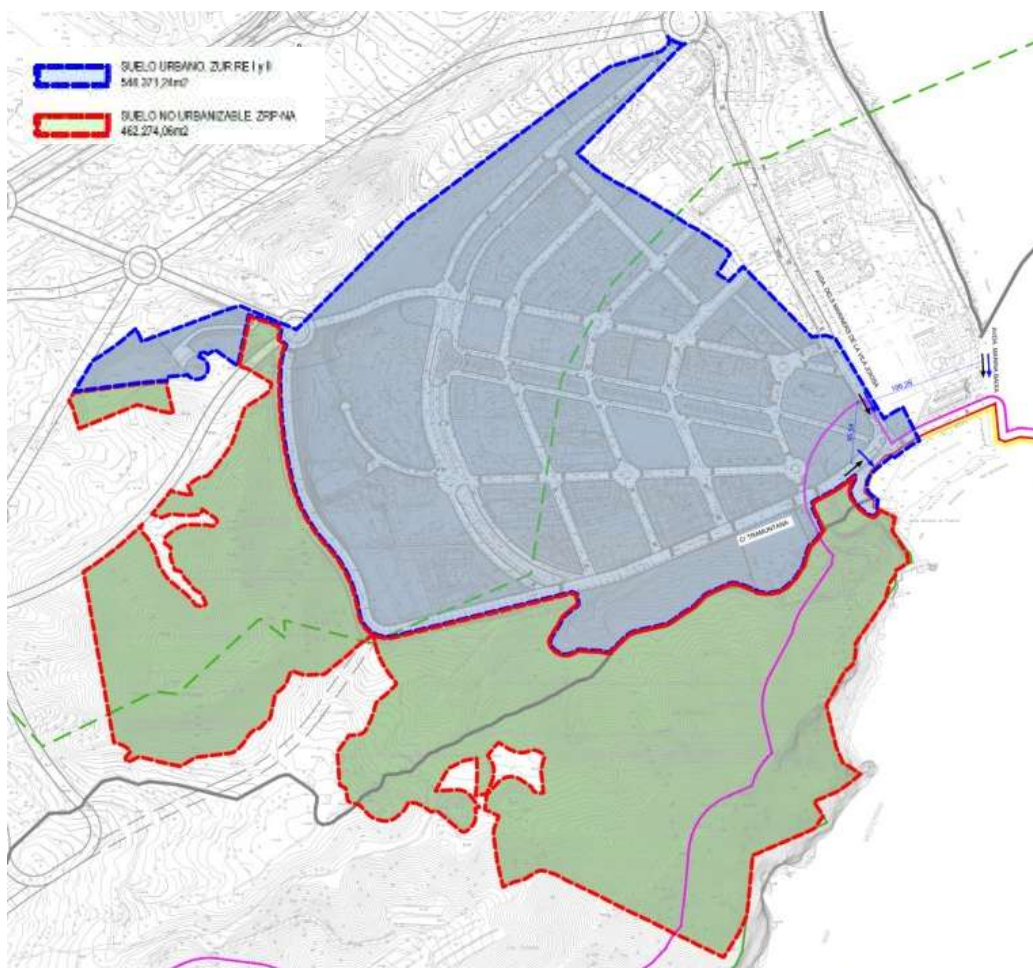


Ilustración 7.- Clasificación de suelo propuesta

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

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se zonifica 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.

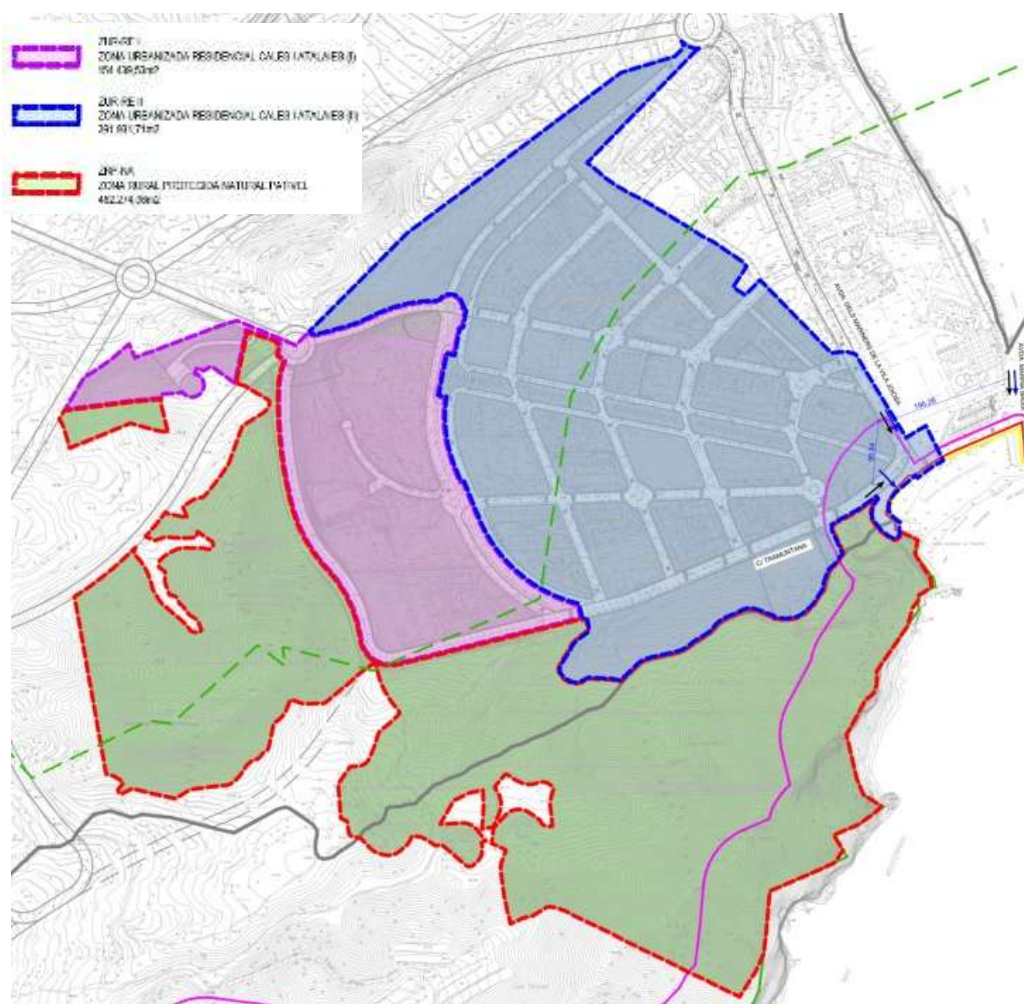


Ilustración 8.- Zonas de Ordenación Estructural propuestas

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 ésta, se excluye de esta modificación de planeamiento la parte del sector que fue ordenada en el PRI del ámbito TI-13 del Plan General, por estrictas razones de coherencia urbanística).

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

Se considerará como elemento perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas, en su categoría de Parque Público, toda la superficie de dominio público calificada como Suelo No Urbanizable de Protección y Refuerzo del Litoral, incluida en el PATIVEL.

Tiene una superficie de 442.869,95,95 m², por lo que satisface un estándar aplicable a una población de más de 90.000 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.

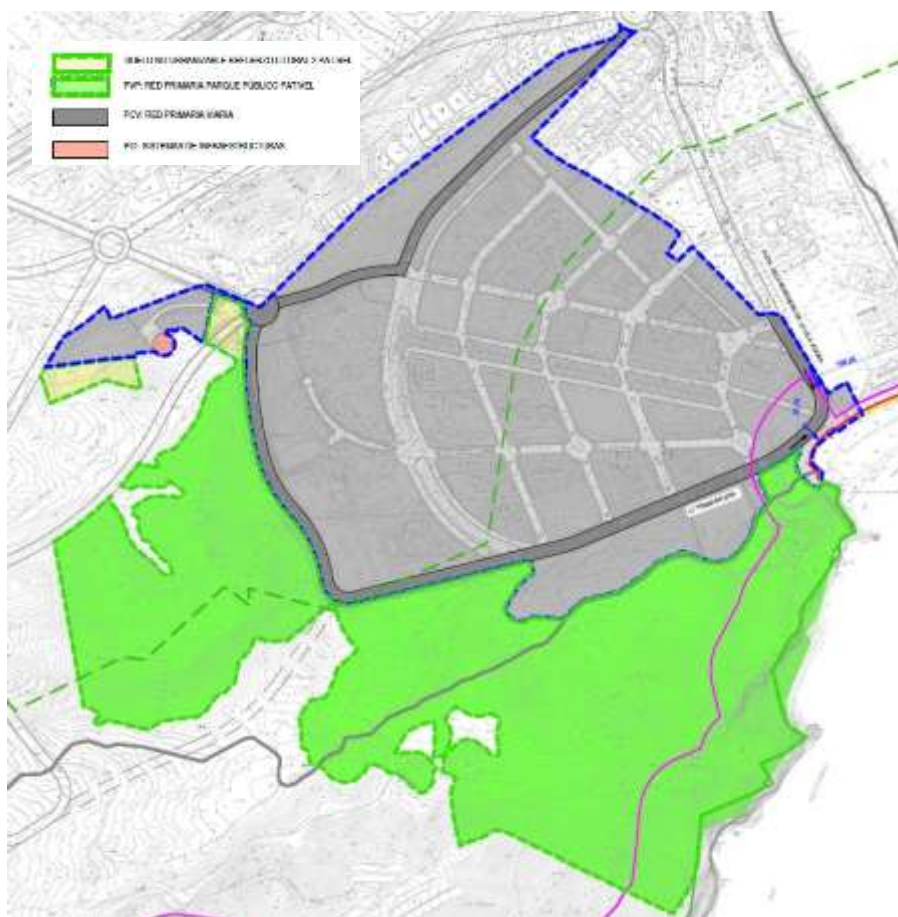


Ilustración 9.- Red Primaria de Dotaciones Públicas propuesta

Dentro del ámbito de este Parque Público existen elementos catalogados como Bien de Interés Cultural, como la Torre del Aguiló, manteniéndose en todo caso las determinaciones que le son aplicables conforme a la resolución que lo declara, así como las que se establecen en la legislación de patrimonio cultural.

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

No son precisas dado que estamos ante un suelo urbanizado.

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

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 servicio público.

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

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.
- Bien de Interés Cultural (BIC) Torre del Aguiló

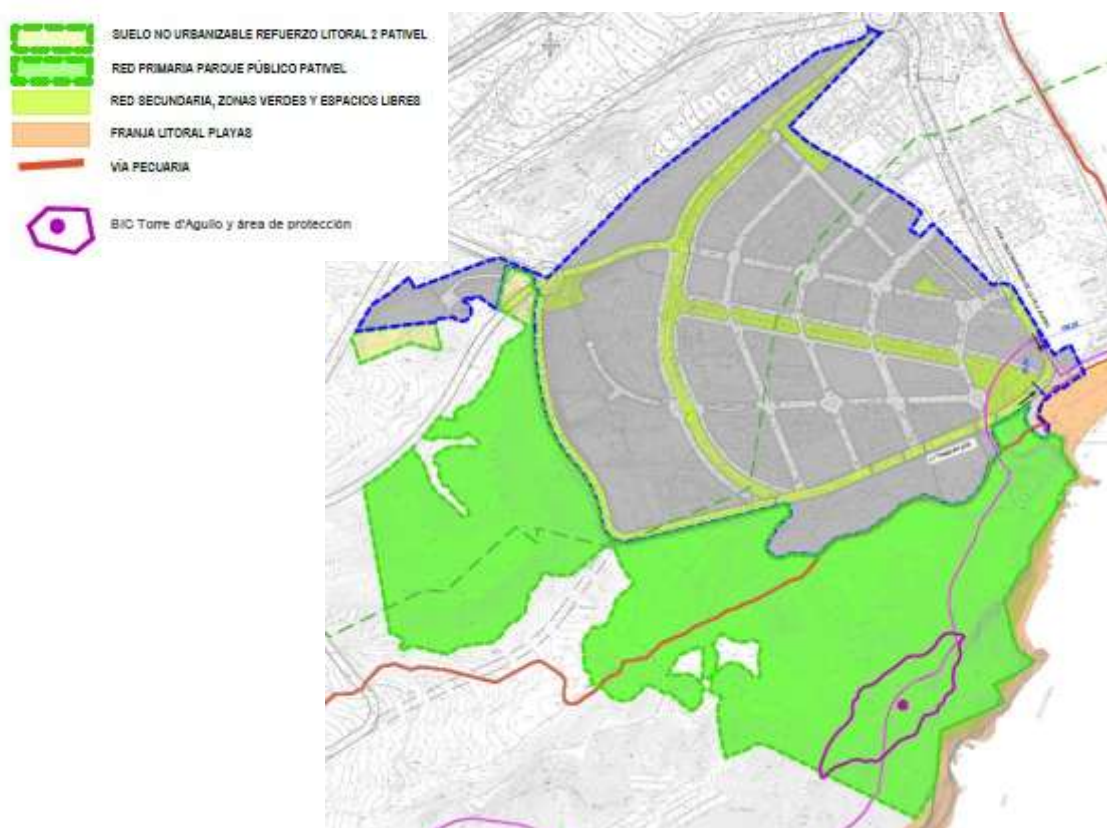



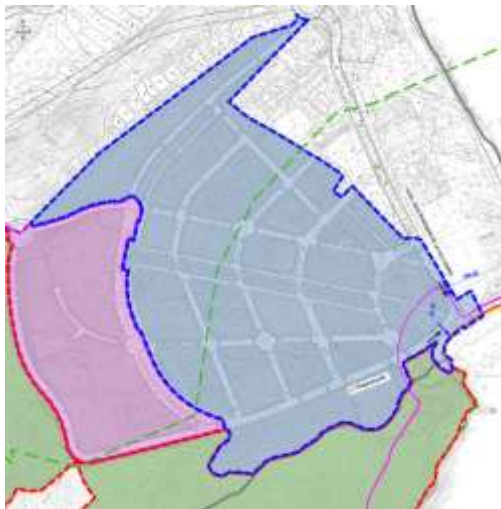
Ilustración 10.- Infraestructura Verde propuesta

2.2.3.- Fichas de Zona (definidas por la ordenación estructural).

ZONA		ZUR-R1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANO. RESIDENCIAL		
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO. DOTACIONAL		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL		
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA			
			
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	154.440 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	93.013 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	88.925 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	741 viv.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	4.088 m2s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Tipología: edificación abierta		
	Número de plantas: según ordenación pormenorizada		
	Altura máxima: según ordenación pormenorizada		
	Edificabilidad sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
	Ocupación sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ACTUACIONES AISLADAS	Licencia de obras		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de conexión e integración	El ámbito se encuentra dotado de servicios e infraestructuras		
Condiciones de integración paisajística y visual	Se consideran suficientes las establecidas mediante las condiciones de volumen		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. A estos efectos, se seguirán las medidas correctoras establecidas en la Memoria de Impacto Patrimonial.		

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

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa _ Normas Urbanísticas

ZONA		ZUR-R2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO URBANO. RESIDENCIAL	
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO. DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA			
			
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	391.932 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	418.585 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	380.332 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	3169 viv.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	38.253 m2s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Tipología: edificación abierta		
	Número de plantas: según ordenación pormenorizada		
	Altura máxima: según ordenación pormenorizada		
	Edificabilidad sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
	Ocupación sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ACTUACIONES AISLADAS	Licencia de obras o, en su caso, Programa Actuación Aislada		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de conexión e integración	El ámbito se encuentra dotado de servicios e infraestructuras		
Condiciones de integración paisajística y visual	Se consideran suficientes las establecidas mediante las condiciones de volumen		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. A estos efectos, se seguirán las medidas correctoras establecidas en la Memoria de Impacto Patrimonial.		
Afecciones PATRICOVA	De forma previa al otorgamiento de licencias de nueva edificación en las parcelas afectadas por riesgo de inundación o peligrosidad geomorfológica el Ayuntamiento establecerá las condiciones de adecuación según lo dispuesto en el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA		

2.2.4.- Ordenación pormenorizada.

Esta apartado es el que es objeto de establecimiento *ad hoc* expresamente en este documento modificativo.

2.2.4.1.- 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.

2.2.4.2.- 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 Conselleria 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).

2.3.4.3.- 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 incorpora, a su vez, las determinaciones resultantes del Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 29 de diciembre de 2023, que resumimos a continuación:

- Los planos de información tendrán en cuenta la ordenación estructural fijada en el instrumento de planeamiento oportuno, en tramitación paralela.
- Aclarar las discrepancias en la calificación del dotacional privado-recreativo deportivo, afectado por el PATIVEL.
- Subsanación de la parte normativa en relación con la regulación del uso recreativo deportivo en la subzona ZUR-RE-II, y de infraestructuras (PID) en la subzona ZUR-RE-I.
- Eliminación de las normas urbanísticas de la subzona nº 3 ZRP-NA, dado que se trata de algo ya tratado en la ordenación estructural.
- Consideración del informe emitido en materia de vías pecuarias.
- Los suelos dotacionales privados se considerarán terciarios o terciarios especiales, según sea el caso. En el supuesto de la parcela dotacional asistencial TR 20, se reducirá la parcela mínima y se amplían los usos terciarios y se disponen los mecanismos necesarios para su gestión urbanística. En este caso, se ha aprovechado para ajustar su edificabilidad neta a la baja ($IEN < 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$).

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



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

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	Terciario especial Asistencial - Sanitario Otros terciarios	IV	35.000,00
21	9.525,00	Terciario especial Asistencial - Sanitario	IV	10.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
23-24	12.299,23	Recreat. Deport.		3.253,00
	76.928,41			52.341,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
319.366,38	521.597,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	35.832,97	Dotacional múltiple	II
SQD	2.878,31	Deportivo - recreativo	III
SQE-DOC	5.502,41	Educativo - Cultural. Centro Docente	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
	45.175,69		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.719,14	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.751,14	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	96.494,97	Red viaria secundaria
SCA	1.293,06	Aparcamiento
	145.078,03	

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
669.874,81

RED PRIMARIA ADSCRITA ZRP-NA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	442.869,95	Parque (ZRP-NA Pativel)

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-DP	8.005,00	Vías pecuarias

De este modo, podemos resumir las siguientes magnitudes de ordenación pormenorizada:

- Suelo Urbano (ZUR-RE): 546.371 m².
 - Suelo lucrativo: 319.366,38 m²
 - Suelo dotacional público: 227.004,72 m² (el resto sería el Parque Público de Red Primaria, coincidente con el suelo protegido por el PATIVEL).

Los espacios privados se dividen en residencial y terciario.

El uso residencial se ubica en manzanas con dos tipologías: (a) edificación abierta EA; y (b) volumetría específica VE.

El uso terciario específico se ubica en las parcelas denominadas TR 21, 22, 23 y 24. De estas, la parcela TR 21 tiene la consideración de terciario especial, con uso asistencial (ya está materializado el uso), mientras que las parcelas TR 23 y TR 24, anteriormente dotacional deportivo privado, pasan a ser Terciario Deportivo (estas parcelas mantendrán la edificabilidad patrimonializada con base al planeamiento anulado, a pesar de la afección por el PATIVEL, que ha ocasionado que parte de las antiguas parcelas dotacionales privadas deportivas se hayan clasificado como suelo no urbanizable protegido).

En cuanto a la parcela TR 20, se destina a uso terciario polivalente, de acuerdo con lo dispuesto en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, con la finalidad de que este espacio terciario pueda, en parte, atender necesidades de la población residente y turista del resto del sector (hub de servicios privados comerciales, recreativos, deporte, ocio, restauración, sanitarios, culturales). A continuación, resumimos las principales determinaciones que serían aplicables en esta parcela a nivel urbanístico:

- a. Usos:
 - a. Característico: terciario especial asistencial-sanitario.
 - b. Compatibles y complementarios: sólo para el supuesto de no destinar íntegramente la parcela a uso terciario especial asistencial-sanitario, se admitirán los siguientes usos terciarios, distribuidos con la siguiente horquilla de edificabilidades máximas y mínimas:
 - i. Terciario turístico: máximo 50%.
 - ii. Terciario restauración: máximo 10%.
 - iii. Terciario Comercial: máximo 20%.
 - iv. Terciario Especial Docente-Asistencial-Sanitario: mínimo 20%.
 - v. Terciario Recreativo Deportivo: sin limitación.
 - c. Prohibidos: Se prohíbe el uso residencial y el industrial.
- b. Parcela mínima:
 - a. Uso característico terciario especial asistencial-sanitario: 5.000 m².
 - b. Usos compatibles y complementarios: 5.000 m².
- c. Edificabilidad:
 - a. Uso terciario especial asistencial-sanitario: 1,38685 m²t/m²s (siempre que la totalidad de la parcela se destine a este uso de manera exclusiva).
 - b. Uso terciario polivalente: 1 m²t/m²s (para el supuesto de que la parcela se destine a otros usos compatibles y complementarios).
- d. Tipología: volumetría específica, a concretar en Estudio de Detalle.
- e. Altura: 4 plantas y 17 metros de cornisa.
- f. Ocupación de la edificación: máximo 50%. La edificación se concentrará predominantemente en la fachada a la calle Tramuntana.
- g. Retranqueos: 5 metros a linderos y 10 respecto al parque público y vía pecuaria. Posibilidad de alineación a fachada en calle Tramuntana.

- h. Estudio de Detalle: será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle de forma previa a la petición de licencia para establecer los usos concretos de toda la manzana, con el siguiente alcance:
 - a. Concreción de la huella edificable mediante volumetría específica.
 - b. Podrá crear (artículo 41.3 TRLOTUP) nuevo suelo dotacional público (zona verde) en el entorno de la vía pecuaria y el parque público.
 - c. Podrá incrementar la altura hasta 6 plantas (24 metros de cornisa), siempre que conlleve una reducción proporcional de la ocupación de la huella edificable.

Todos estos espacios, públicos y privados, de las zonas ZUR-RE, y sus subzonas, 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, y con las siguientes particularidades:

- 1) Parcelas TR 23 y TR 24: incrementan su edificabilidad neta para resarcir la afección del PATIVEL a las antiguas parcelas dotacionales deportivas privadas.
- 2) Parcela TR-20: reflejará el régimen anteriormente dispuesto.
- 3) Parcelas VE-1 y SCA (aparcamiento público): reflejarán las condiciones derivadas de su afección por la servidumbre de protección de costas.

2.2.4.4.- 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 TRLOTUP			
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.239,95	524.796,78	360.556,83
Zonas Verdes			
15% zv sobre ER	70.388,55		
4% sobre ET	2.093,64	479.621,09	407.138,90
Zona Verde mínima	72.482,19		

Como puede comprobarse, la nueva ordenación (que es la que se ajusta, sensiblemente, al planeamiento anulado), reduce la edificabilidad lucrativa e incrementa el suelo dotacional, por lo que el estándar dotacional global se ve netamente mejorado.

AMBITO	SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS (M2S)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M2T)	EDG
PLANEAMIENTO VIGENTE	630.379,98	520.292,00	1,2116
PLANEAMIENTO PROPUESTO	669.874,81	521.597,99	1,2843

2.2.4.5.- Justificación de estándar de suelo dotacional educativo.

Se adjunta anexo educativo requerido por la Consellería competente en materia de educación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 104/2014.

2.2.4.6.- Adecuación a la ordenación estructural.

La ordenación pormenorizada que hemos descrito en los anteriores apartados respeta las determinaciones de las Fichas de Zona de las Subzonas ZUR RE-1 y RE-2, en cuanto a usos dominantes e intensidades edificatorias máximas previstas.

2.3.- INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, la 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 en relación con la ejecución de obras de urbanización.
- b) En cuanto a la sostenibilidad económica, la nueva ordenación no va a generar nuevas cargas municipales diferentes a las ya existentes, pero sí permitirá agotar la edificabilidad lucrativa pendiente de materializar, lo que supondrá nuevos ingresos públicos.

Por lo tanto, podemos concluir que:

- a) No se contempla ninguna actuación de transformación urbanística, ya que el suelo está en situación de urbanizado. De esta manera, y considerando que el planeamiento pormenorizado propuesto es coherente con la realidad fáctica existente, y no siendo preciso costear ningún proceso urbanizador, puede deducirse que las determinaciones urbanísticas son viables económicamente desde el punto de vista inversor, siendo que el valor del suelo actual sería similar al futuro, al no contemplar nuevos inputs significativos que se deriven del planeamiento.
- b) No se contempla inicialmente que el plan propuesto suponga incremento de gasto público municipal, pues el sector se encuentra consolidado y los servicios públicos se vienen prestando con normalidad.
- c) Los escasos solares pendientes de edificación generarán ingresos del siguiente tipo:
 - a. De único devengo: ICIO, tasas diversas, IVTNU (en caso de transmisiones), IVA/ITPADJ (en caso de transmisiones y actos jurídicos documentados sujetos).
 - b. De devengo periódico: IBI (incrementando base imponible con la futura edificación), IVTM (derivado del alta de nuevos vehículos, difícilmente estimable en estos momentos), y PIE (participación municipal en los ingresos del estado, en función del incremento de población que

podiera derivarse, si bien el suelo que resta por edificar es esencialmente terciario y residencial de carácter turístico).

- d) En consecuencia, el planeamiento propuesto no sólo sería sostenible económicamente desde el punto de vista público (no se estima impacto en el capítulo de gasto público, o al menos éste no sería relevante), sino que, una vez aprobado, al posibilitar la edificación de los escasos solares vacantes, se incrementará el capítulo de ingresos públicos (tanto durante el proceso de edificación como más adelante en la fase de explotación y ocupación de los inmuebles).
- e) Con ocasión de la eventual formulación del Estudio de Detalle de la parcela TR 20, si se generara nuevo suelo dotacional público, se establecerán los mecanismos para su entrega al Ayuntamiento en las condiciones necesarias, así como, en su caso, las compensaciones que pudieran proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 82.3 del TRLOTUP en caso de optar por los nuevos usos previstos en esta modificación.

2.4.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.4.1.- Costas.

El ámbito objeto de modificación puntual se encuentra afectado parcialmente por la Ley de Costas, por lo que serán de aplicación sus determinaciones, considerando en todo caso que tiene la condición de suelo urbanizado con los efectos correspondientes.

En el seno del IATE se ha recibido informe emitido por la Dirección General de la Costa y el Mar, a instancias del Ayuntamiento de Villajoyosa, en el que se señalan las principales determinaciones a tener en cuenta.

En los planos de este documento se ha reflejado:

- a) La línea de DPMT.
- b) La servidumbre de tránsito.
- c) La servidumbre de protección.
- d) Zona de influencia.
- e) Accesos al mar.

Para ello se ha tomado como referencia el expediente de deslinde DL-48-AL aprobado por OM de 18 de junio de 2014.

En la normativa urbanística (a incorporar en el expediente de ordenación pormenorizada) se incluirán las recomendaciones del citado informe:

6. En cuanto a la regulación normativa, para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberán incluirse en las Normas Urbanísticas de las tres subzonas afectadas las determinaciones de la normativa de Costas siguientes para cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística:
 - La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
 - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
 - Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

En cualquier caso, estas determinaciones también han sido incluidas en las Fichas de Zona.

Las parcelas VE-1 y SCA están afectadas por la servidumbre de protección, por lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, así como su Disposición Transitoria Cuarta en cuanto a las edificaciones existentes.

2.4.2.- Confederación Hidrográfica del Júcar: dominio público, régimen de corrientes y recursos hídricos.

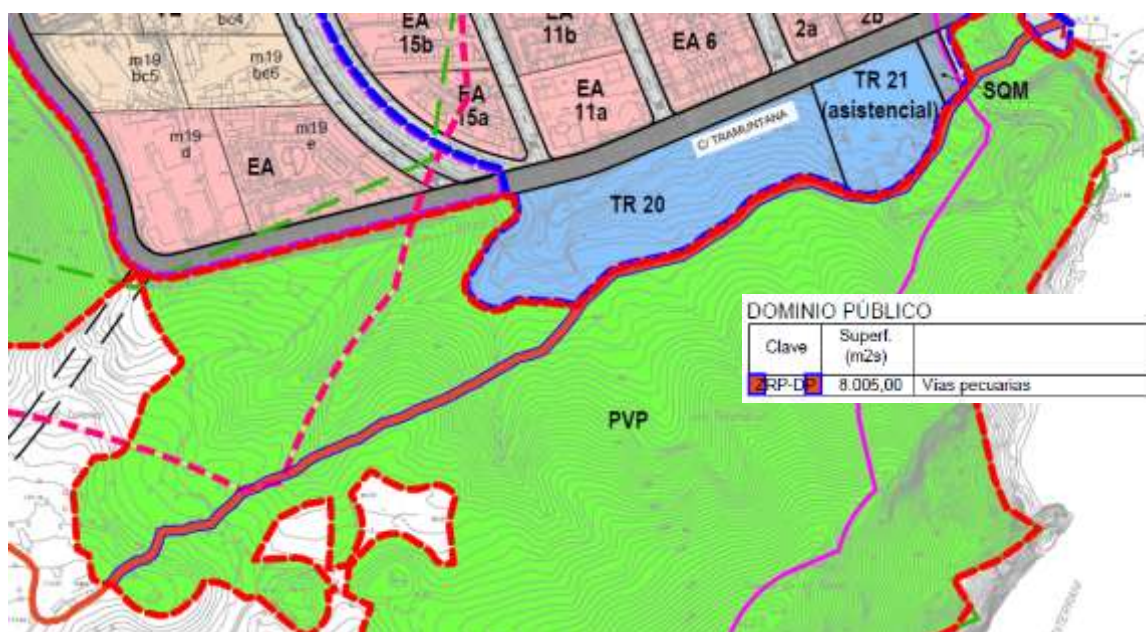
La ordenación estructural cuenta con informe favorable de la CHJ emitido a instancias del Ayuntamiento de Villajoyosa, de fecha 11 de marzo de 2024.

En este sentido, conviene aclarar que el ámbito se encuentra debidamente urbanizado y consolidado en su mayor parte por la edificación, a tenor de los antecedentes expuestos en este documento, y que consta la ejecución de obras hidráulicas autorizadas por la propia CHJ para reducir y eliminar el riesgo de inundación preexistente en dicho entorno, hoy en funcionamiento.

El ámbito actualmente está dotado de suministro de agua potable, garantizado por los recursos disponibles por el Ayuntamiento.

2.4.3.- Vías Pecuarias.

Se respeta íntegramente el trazado, longitud y superficie de la vía pecuaria "Colada de la Costa", siguiendo así las determinaciones del informe de la Dirección Territorial de Medio Ambiente de Alicante, de fecha 23 de septiembre de 2024.



2.4.4.- Planificación territorial: Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y PATIVEL.

El Servicio de Planificación Territorial de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje ha emitido, con fecha 16 de enero de 2023, en el seno del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica de la ordenación estructural, un informe favorable en el que se dispone que la modificación puntual de ordenación estructural, por sí sola, no implica superar la superficie máxima de ocupación total permitida para el municipio de acuerdo con lo dispuesto en las directrices 80 a 86 de la ETCV. La

justificación de este extremo se ha realizado en dicho expediente de la ordenación estructural.

Asimismo, con fecha 11 de septiembre de 2024 se emite informe desde el Servicio de Planificación Territorial considerando que la ordenación pormenorizada propuesta en este documento no resulta afectada por el PATIVEL.

2.4.5.- Riesgo de inundación.

Consta también informe en esta materia emitido por el departamento correspondiente de supervisión del PATRICOVA, en el que se determina que la eventual afección identificada en dicho instrumento estaría corregida por las obras de drenaje realizadas en el municipio de Finestrat. Y sin perjuicio de ello, se evidencia que dada la situación del suelo como urbanizado, es competencia municipal la verificación de la incidencia de este riesgo de inundación y, en su caso, la concreción de las medidas a adoptar en esta materia (artículo 20 y Anexo I de la Normativa PATRICOVA). Esta circunstancia se ha hecho constar expresamente en la Ficha de Zona ZUR-RE/II, cuyo ámbito está parcialmente afectado.

2.4.6.- Patrimonio Cultural.

Se ha realizado informe previo de afecciones al Patrimonio Cultural, que cuenta con autorización previa de fecha 22 de abril de 2022, en el que se deduce que la ordenación propuesta no afecta negativamente a los elementos identificados con cierto valor patrimonial, que se ubican en la zona ZRP-PATIVEL. En dicho informe se establecen las medidas correctoras patrimoniales a considerar tanto en este documento de ordenación estructural, como en el de ordenación pormenorizada.



EVALUACIÓN DEL IMPACTO PATRIMONIAL							
	Bien	Protección	Interés Patrimonial	Estado Conservación	Tipo Afección	Grado Afección	Valoración Impacto
Bienes arqueológicos	Aguiló I	--	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Castilla II	C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Directa	Total	Directo
	Aguiló II	--	Alto	Regular	Indirecta	Total	Nulo
Bienes etnológicos	Horno de cal I	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Directa	Total	Directo
	Horno de cal II	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Caseta refugio	--	Bajo	Ruina	Indirecta	Nulo	Nulo
Bienes arquitectura	Torre del Aguiló	B.I.C. ⁷ C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Indirecta	Nulo	Nulo

Ilustración 12.- Relación de elementos con valor patrimonial tras prospección

ORDENACIÓN	PARCELA	REF.CATASTRAL	ESTADO	RESULTADO PROSPECCIÓN	MEDIDA CORRECTORA
PARCELAS PRIVADAS	Calle Xaloc, 1	6380404YH4668S0001LE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 18 (B) N2-2	6483301YH4668S0001KE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
TERCIARIO	Cales i Atalaies, 1 (A) 4D-1	5881301YH4658S0001OX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla I"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 2(B) D4-2	5881303YH4658S0001RX	Sin edificar	Yacimiento arqueológico "Castilla II"	Sondeos arqueológicos manuales previos
	Cales i Atalaies, 3 (D)	6678903YH4667N0001AQ	Sin edificar	Horno de Cal nº 1	Documentación arqueológica previa del horno de cal
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Cales i Atalaies, 1 (D)	6678901YH4667N0001HQ	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies 3(C) D4-3	5881304YH4658S0001DX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla II"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 20 (D)	6980501YH4668S0001JE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
ZONAS VERDES	Cales i Atalaies, 1 (Z)	6584901YH4668S0001HE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 3 (Z)	6782903YH4668S0001IE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
RED PRIMARIA ADSCRITA	Cales i Atalaies, 13 (Z)	6777303YH4667N0001BQ	Monte bajo	Torre del Aguiló	Preservación íntegra de la torre y su entorno
				Yac. arqueológico de l'Aguiló I	Excavación arqueológica
				Yac. arqueológico de l'Aguiló II	Excavación arqueológica
				Horno de cal nº 2	Documentación arqueológica

Ilustración 13.- Medidas correctoras patrimoniales propuestas

Constan los siguientes pronunciamientos favorables en materia de patrimonio cultural: 8 de agosto de 2024 en materia de arqueología y arquitectura, 12 de diciembre de 2022 en materia de etnología, y 19 y 30 de enero de 2025 en materia de paleontología.

Respecto a este último, y para prevenir impactos potenciales, se establece que cualquier actuación que contemple remociones, excavaciones o movimiento de tierras deberá contar con estudio previo suscrito por técnico competente sobre afecciones a restos paleontológicos que pudieran darse en la zona.

Estos informes han sido objeto de incorporación a una resolución de INFORME FAVORABLE suscrita por la Directora General de Patrimonio Cultural de fecha 7 de febrero de 2025.

2.4.7.- Paisaje.

El presente instrumento de planeamiento no contempla una innovación en la realidad física existente (el sector ya se encuentra urbanizado y edificado en casi su totalidad), por lo que se prevén impactos paisajísticos destacables.

2.4.8.- Espacios protegidos, Red Natura 2000 y biodiversidad.

La modificación de la ordenación pormenorizada de este ámbito no presenta afecciones en materia de espacios protegidos, Red Natura 2000 ni biodiversidad, tal como consta en los siguientes informes favorables:

- 1) Informe de Vida Silvestre y Red Natura 2000, de 13 de octubre de 2021, y 4 de octubre de 2024.
- 2) Informe del Servicio de Caza y Pesca, de 27 de julio de 2021.
- 3) Informe de Espacios Naturales Protegidos y del Parc Natural de la Serra Gelada y su entorno litoral, de fecha 22 de julio de 2022.

También consta informe favorable emitido por la Consellería de Agricultura en materia agronómica y Sanidad-Producción Animal, con fecha 2 de septiembre de 2024.

2.4.9.- Sanidad ambiental.

La modificación de la ordenación pormenorizada de este ámbito ha sido informada con carácter favorable por la Consellería competente en materia de sanidad, con fecha 27 de julio de 2021, en el que se contemplan consideraciones y recomendaciones en materia de agua para consumo humano, aguas residuales, contaminación atmosférica, residuos, zonas verdes, legionela y mosquito tigre. Todas estas consideraciones son de obligada observancia conforme a su respectiva normativa sectorial, sin que sea precisa su incorporación a la normativa urbanística.

2.4.10.- Infraestructuras energéticas y de hidrocarburos.

Se ha incorporado en la documentación gráfica del presente documento, de planeamiento de ordenación pormenorizada, la información relativa a infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de hidrocarburos.

Dado que el suelo ordenado está en situación de urbanizado, y en su casi totalidad consolidado por la edificación, se puede destacar lo siguiente:

- a) No hay infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica incluidas en el ámbito de la ordenación pormenorizada propuesta, sino únicamente aquellas infraestructuras de media y baja tensión propia de una urbanización ya ejecutada.
- b) No es preciso realizar estudio de demanda de energía eléctrica, ni existente ni previsible, toda vez que el servicio de suministro se está prestando con normalidad en la actualidad.
- c) Algo parecido sucede respecto a las infraestructuras en materia de hidrocarburos, no existiendo planificación que pudiera colisionar o condicionar la ordenación pormenorizada prevista en este documento de planeamiento.

2.5.- INFORME EN MATERIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

2.5.1.- Metodología.

Dado el objeto del presente documento, regularizar un entorno urbanizado y edificado casi plenamente, con una vocación esencialmente turística, es preciso matizar y relativizar el contenido del tratamiento que la ordenación debe incorporar en materia de género, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo XII del TRLOTUP. Igualmente, en materia de familia, adolescencia e infancia.

En este sentido, se considerarán las siguientes cuestiones:

- a) Caracterización cuantitativa demográfica y cualitativa sobre las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, incluida una valoración de las acciones previstas para la diversidad de la población afectada (considerando no obstante que el planeamiento no tiene carácter realmente innovador, sino que consolida urbanísticamente una realidad consolidada, por lo que el margen propositivo es relativo).
- b) Concreción de la Red de Espacios Comunes, incluyendo en tal concepto:
 - a. Los espacios de relación,
 - b. Equipamientos públicos.
 - c. Comercios y servicios.
 - d. Sistema de movilidad.
 - e. Otros elementos relacionados con la gestión de residuos, mobiliario urbano y espacios para animales de compañía.
- c) La normativa urbanística dispondrá las medidas necesarias relativas a la proximidad de las actividades de la vida cotidiana, combinación de usos y actividades, seguridad y habitabilidad en el espacio público. También contemplará determinaciones sobre los elementos comunes de edificios de viviendas en el sentido de lo dispuesto en el apartado 8.3 del Anexo XII del TRLOTUP.

2.5.2.- Caracterización demográfica y socioeconómica.

A este respecto, se tendrá en consideración la información del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, cuyos datos pueden obtenerse a partir de su consulta en el Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana (www.visor.gva.es), del cual podemos deducir lo siguiente:

- a) El sector afecta a los distritos censales 0313903005 y 0313903006.
- b) Su población estimada según esta información censal (fecha 2022, datos Padrón Continuo INE) es de 3.095 y 3.447 habitantes, respectivamente. La densidad de población censada es relativamente baja, siendo ello muestra de la presencia de numerosos alojamientos turísticos, reglados y residenciales.

- c) Por grupos de edad censados, tenemos la siguiente información (misma fuente):

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	todos
Ambos Sexos																					
0313903005	133	122	136	90	108	165	259	257	302	301	211	216	163	199	173	138	69	35	16	2	3.095
0313903006	160	163	186	127	110	179	253	354	477	368	300	187	172	150	90	65	37	22	23	4	3.447
total	293	305	322	217	218	344	512	611	779	669	511	403	335	349	263	203	106	57	39	6	6.542
Hombres																					
0313903005	68	55	67	49	50	76	123	125	144	158	119	98	90	102	78	71	43	13	8	0	1.537
0313903006	71	88	88	62	53	88	102	159	245	189	159	104	82	80	49	31	16	6	6	0	1.678
total	139	143	155	111	103	164	225	284	389	347	278	202	172	182	127	102	59	19	14	0	3.215
Mujeres																					
0313903005	65	67	69	41	58	89	136	132	158	143	92	118	73	97	95	67	26	22	8	2	1.558
0313903006	89	95	98	65	57	91	151	195	232	179	141	83	90	70	41	34	21	16	17	4	1.769
total	154	162	167	106	115	180	287	327	390	322	233	201	163	167	136	101	47	38	25	6	3.327

La población mayor de 60 años alcanza el 20% del total, mientras que la de menos de 20 años está en el entorno del 17%, siendo los grupos de edad mayoritarios los de 30 a 54 años. No existe una tasa relevante, pues, de personas mayores ni de dependencia.

- d) Por nacionalidades, la composición de cada distrito es la siguiente:

	Total	Españoles	Extranjeros	UE(27_2020)+Noruega	Reino Unido	Resto de Europa
Ambos Sexos						
0313903005	3.095	1.675	1.420	722	171	313
0313903006	3.447	1.978	1.469	699	94	465

De lo que se deduce una fuerte presencia de extranjeros, gran parte de ellos (cerca de la mitad) de la Unión Europea.

- e) Por sexos y lugar de origen y residencia, los datos son los siguientes:

	Total	Nacidos en España	En la misma Comunidad Autónoma	Misma Comunidad Autónoma. Mismo Provincia	Misma Comunidad Autónoma. Mismo Municipio	Misma Comunidad Autónoma. Distinta Provincia	En distinta Comunidad Autónoma	Nacidos en el Extranjero
Ambos Sexos								
0313903005	3.095	1.506	602	537	237	65	904	1.589
0313903006	3.447	1.811	943	856	346	87	868	1.636
Hombres								
0313903005	1.537	763	306	274	122	32	457	774
0313903006	1.678	917	476	423	157	53	441	761
Mujeres								
0313903005	1.558	743	296	263	115	33	447	815
0313903006	1.769	894	467	433	189	34	427	875

Como se puede comprobar, existe cierta paridad entre hombre y mujer en ambos distritos censales, y también entre los nacidos en España y en el extranjero, lo que denota un porcentaje relevante de residentes de origen extranjero. De los nacionales, más del 50% son procedentes de otras comunidades autónomas, mientras que locales (nacidos en el mismo municipio), no llegan al 10% de los residentes. Esta información demográfica indica el fuerte carácter turístico residencial de este sector de suelo urbano.

- f) Estos distritos censales no están considerados como Espacios Urbanos Sensibles.
- g) En cuanto a su grado de vulnerabilidad, este barrio y sus distritos presentan una tipología de Polivulnerabilidad Media.



Ilustración 14.- Tipología de vulnerabilidad según visor GVA



Ilustración 15.- Tipología vulnerabilidad distrito 0313903006



Ilustración 16.- Tipología vulnerabilidad distrito 0313903005

- h) El municipio de Villajoyosa, en cuanto a desempleo, registra en abril de 2023, los siguientes datos:
- Un total de 2.416 demandantes activos en busca de empleo, de los que 1.428 son mujeres y 988 hombres.
 - Del total de demandantes, 270 serían menores de 29 años y 1.042 personas serían del segmento poblacional de entre 45 y 59 años,

- mientras que los mayores de 59 años alcanzarían la cifra de 427 personas.
- c. Además, las personas demandantes de empleo se concentran sobre todo en el colectivo por nivel de estudios hasta primaria (399) y hasta ESO (1.558), representando así algo más del 80% del total.
 - d. Por sector de actividad, 1.877 personas demandantes se concentran en el sector servicios, esto es, más del 76%.
 - e. En cualquier caso, estos datos de 2023 presentan una mejora significativa respecto a anteriores ejercicios, en sintonía con el proceso de recuperación que presenta la economía española durante los últimos meses.
- i) Finalmente, en relación con el Catálogo de Áreas de Necesidades de Vivienda, el municipio de Villajoyosa presenta un grado de necesidad baja.



Ilustración 17.- Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda

Desde la perspectiva de la ordenación pormenorizada, pues, no se contempla ninguna incidencia que pueda generar efectos negativos en materia de género, esto es, no se prevén medidas que impidan la adecuada aplicación de los criterios cualitativos de diversidad, complejidad, seguridad, accesibilidad, movilidad y habitabilidad, previstos en el Anexo XII del TRLOTUP.

2.5.3.- Red de Espacios Comunes.

Finalmente, se ha incorporado en la relación de planos uno específico de Red de Espacios Comunes (Anejo XII de la LOTUP).

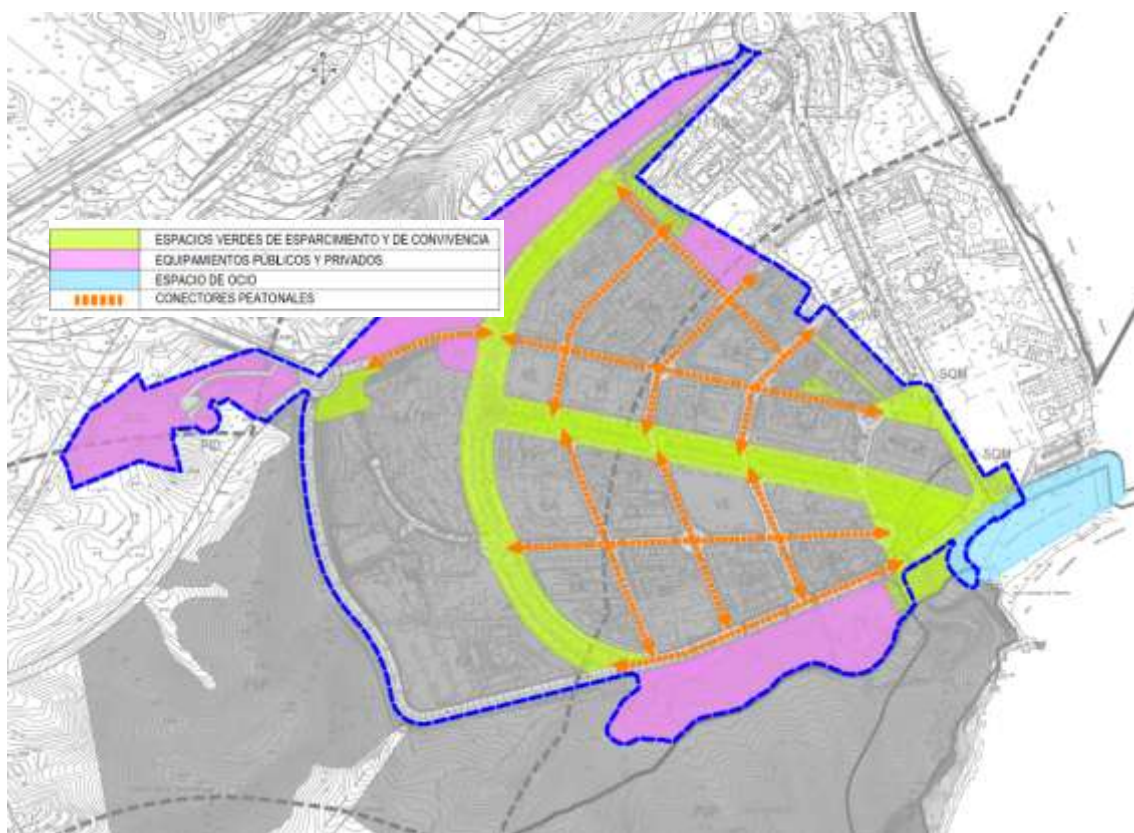


Ilustración 18.- Red de Espacios Comunes

Dado que la ordenación no innova, sino refleja la realidad existente, el informe de género ha intentado 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 lleva a concretar las siguientes recomendaciones de carácter municipal, a desarrollar en espacio público (movilidad sostenible, accesibilidad, seguridad, integración).

- Accesibilidad: se asegurará que el acceso a dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos, paseos, paradas de bus y similares) disponga de las medidas necesarias para su pleno disfrute por personas con algún tipo de discapacidad.*
- Seguridad: el diseño de espacios libres y paseos peatonales tendrá en consideración las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, especialmente en materia de iluminación y visibilidad.*
- Movilidad: se procurará integrar una red de itinerarios peatonales y de movilidad sostenible que garantice el acceso a los equipamientos por parte de las personas, sin necesidad de usar tráfico rodado.*
- Espacios de relación: se identificarán espacios de relación (aquellos donde se producen intercambios sociales) como plazas, paseos peatonales y equipamientos públicos y terciarios susceptibles de atender necesidades colectivas (compras, ocio, deporte, salud).*

2.6.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

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

Este documento no tiene por objeto la modificación de parámetros de ordenación estructural, limitándose al establecimiento de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

A este respecto, se toman como referencia las determinaciones del documento modificativo de la ordenación estructural que se tramita en paralelo, tal como se ha señalado anteriormente.

2.6.2.- 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 las reglas del artículo 61 del TRLOTUP.

De acuerdo con el artículo 44 del TRLOTUP, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

De conformidad con el artículo 67.2 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.

2.7.- 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.

En las subzonas de suelo urbano residencial (ZUR) quedan escasas 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 73.3 del TRLOTUP, mediante la solicitud de licencia de obras para la edificación de solares, salvo cuando sea precisa, en su caso, la previa formulación de un Estudio de Detalle, o Plan de Reforma Interior (para actuaciones de dotación).

2.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO Y OTROS INFORMES SECTORIALES.

El IATE emitido el 29 de diciembre de 2023 establece las siguientes determinaciones a considerar en el documento de planeamiento modificativo, respecto de las cuales, individualmente, se justifica su consideración y atención específica.

DETERMINACION	CONSIDERACION Y JUSTIFICACION
a) Los planos de información tendrán en cuenta la ordenación estructural fijada en el instrumento de planeamiento oportuno, en tramitación paralela.	Se ha verificado su coordinación
b) Aclarar las discrepancias en la calificación del dotacional privado-recreativo deportivo, afectado por el PATIVEL.	El antiguo suelo dotacional deportivo privado afectado por el PATIVEL se refleja como SNU (tal como se refleja en la ordenación estructural).
c) Subsanación de la parte normativa en relación con la regulación del uso recreativo deportivo en la subzona ZUR-RE-II, y de infraestructuras (PID) en la subzona ZUR-RE-I.	Se ha revisado esta regulación.
d) Eliminación de las normas urbanísticas de la subzona nº 3 ZRP-NA, dado que se trata de algo ya tratado en la ordenación estructural.	Se ha eliminado esta regulación, propia de la ordenación estructural.
e) Consideración del informe emitido en materia de vías pecuarias.	Se ha considerado dicho informe, manteniéndose el trazado, longitud e integridad superficial de la Colada de la Costa.
f) Los suelos dotacionales privados se considerarán terciarios o terciarios especiales, según sea el caso. En el supuesto de la parcela dotacional TR 20, se reducirá la parcela mínima, y se amplían los usos terciarios.	Los antiguos suelos dotacionales privados se califican como terciarios o terciario especiales. Se ha dotado de una regulación terciaria específica a la manzana TR 20.

En cuanto a informes sectoriales, se justifica seguidamente:

DETERMINACION	CONSIDERACION Y JUSTIFICACION
a) Anexo Educativo y determinaciones de la parcela educativa	Se acompaña documento justificativo
b) Infraestructuras energéticas y de hidrocarburos	Se incluye la información en los planos informativos
c) Informe de vías pecuarias	Se respeta trazado y superficie

2.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES, PARA SU EVALUACION POR EL CONSEJO JURIDICO CONSULTIVO.

El artículo 67.5 del TRLOTUP establece lo siguiente:

"5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan."

En el presente caso, la modificación es evidente que tiene por objeto una diferente zonificación, como podemos ver en el siguiente comparativo:



Ordenación vigente

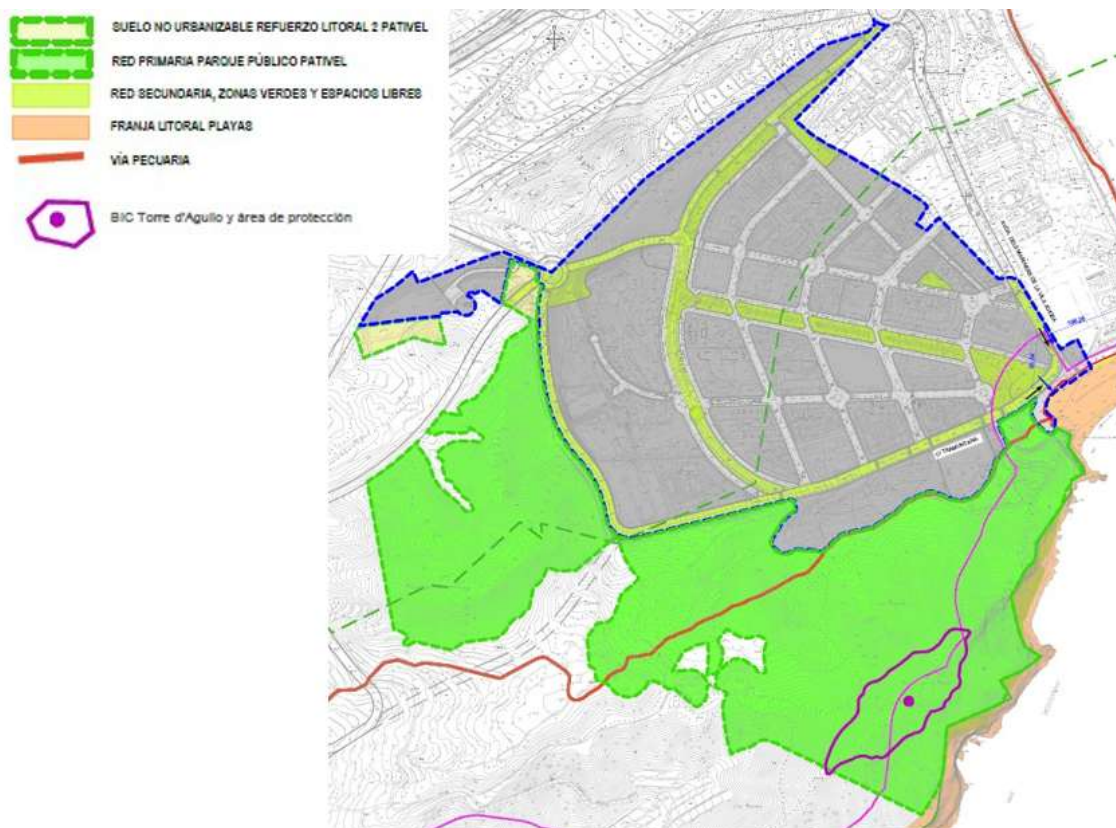


Ordenación modificada propuesta

Esta modificación, no obstante, y sin perjuicio de que se adapta a la realidad urbana existente (el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y edificado en su mayor parte), supone una mejora cualitativa en cuanto al diseño y funcionalidad de las zonas verdes, conforme a las siguientes consideraciones:

- En primer lugar, la nueva ordenación respeta el gran parque público de red primaria inicialmente previsto en la fachada litoral, compatible con las determinaciones del PATIVEL, que lo incorpora a la Infraestructura Verde de carácter regional.
- En segundo lugar, las zonas verdes de la red secundaria se zonifican ahora de manera continua, y no dispersa, como en el planeamiento vigente, facilitando así la creación de corredores peatonales y de esparcimiento, que favorecen a su vez la formación de una Infraestructura Verde de carácter urbano que

conecta con la Infraestructura Verde Regional. Lo podemos ver mejor en la siguiente ilustración:



- c) Asimismo, estas zonas verdes secundarias, a modo de corredor peatonal, favorecen la creación de una verdadera Red de Espacios Comunes, entendida tal como lo hace el Anexo XII, en el que, se define como:

“La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida por:

a) **Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.**

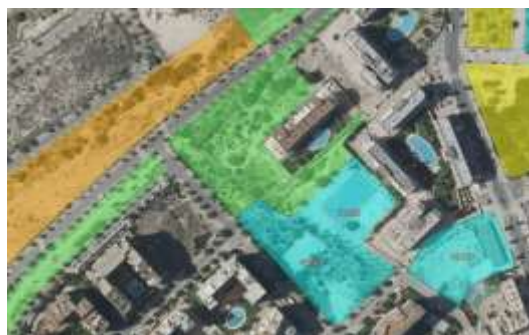
b) Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales, equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano), oficinas de la administración municipal y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.

- c) Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.
- d) Las paradas de transporte público.
- e) Los viales que los comunican y los conectan directamente.
- f) Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.) espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

A estos efectos, tal como está diseñada y ejecutada, la red de zonas verdes y espacios libres de carácter secundario viene a vertebrar el sector, generando un gran eje central que, a modo de parque lineal, ofrece espacio para esparcimiento de la ciudadanía, y hace de elemento conector peatonal para facilitar una movilidad sostenible y el acceso a espacios como la playa, el parque público litoral.



Apoyado en ese eje central, se genera otro eje en la zona noreste del sector, que discurre en paralelo a un gran equipamiento dotacional múltiple, hasta llegar a un pequeño hub de zonas verdes que jalonan otro espacio dotacional, a caballo entre este sector y el colindante TI-13, de uso deportivo y educativo, cumpliendo así con lo previsto en el citado Anexo XII del TRLOTUP.



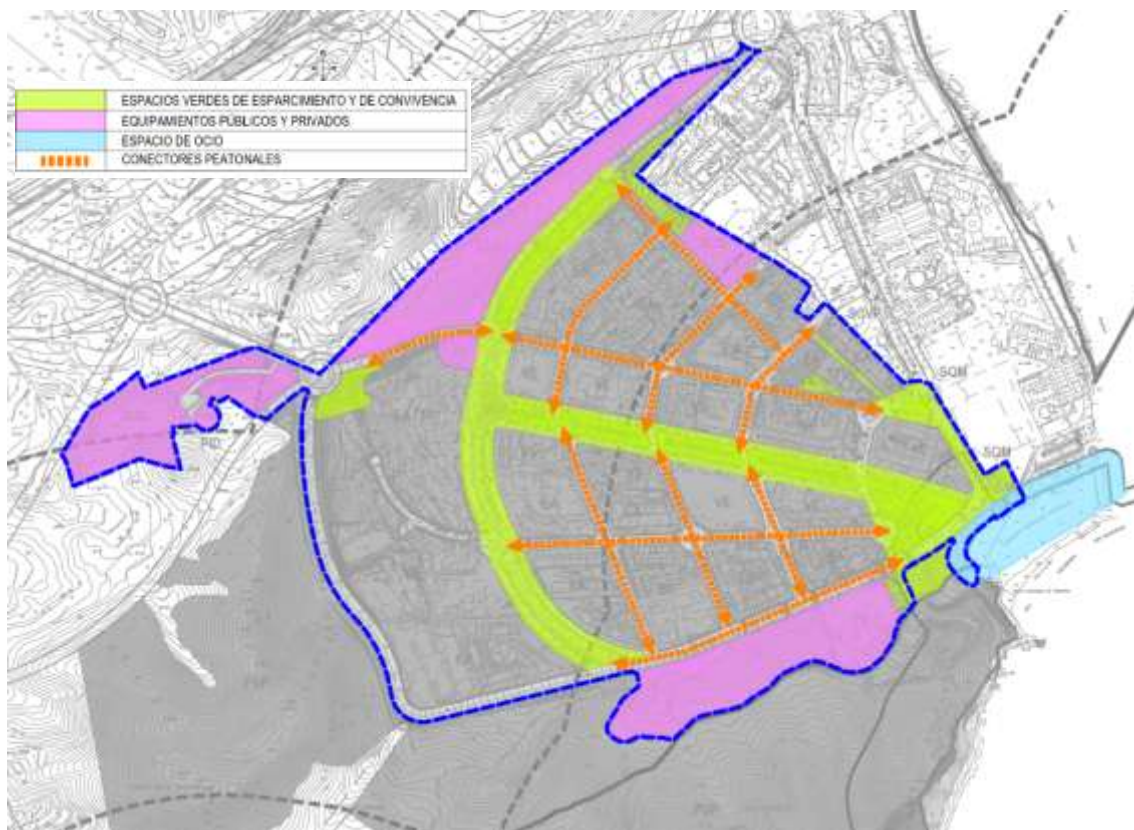
- d) Los nuevos espacios de zonas verdes cumplen con los estándares de calidad y cantidad previstos en el TRLOTUP y el Anexo IV, tal como se ha justificado anteriormente, y ahora se recuerda:

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES	AMBITO	SALDO
Estándares mínimos según Anexo IV TRLOTUP		
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.239,95	524.796,78
Zonas Verdes		
15% zv sobre ER	70.388,55	
4% sobre ET	2.093,64	
Zona Verde mínima	72.482,19	
		407.138,90

Es decir, el sector presenta, cuantitativamente, un saldo favorable de + 407.138 m² de zonas verdes por encima del estándar mínimo exigido.

Cualitativamente, también se cumplen las condiciones funcionales y dimensionales previstas en el Anexo IV del TRLOTUP, apartado III.3.1 y 3.2, en cuanto a anchura (entre 20 y 25 metros las zonas verdes lineales, así como los círculos inscritos a que se hace referencia en el apartado 3.2 para cada caso.

En la siguiente imagen se puede ver ilustrado el esquema de la red de espacios comunes del sector, y el rol que en ella juegan las zonas verdes de red secundaria.



2.10.- CONCLUSION.

El presente documento de modificación puntual del Plan General, en la que se concreta la ordenación pormenorizada del antiguo sector PP 1, se adapta a las determinaciones de la ordenación estructural aprobada por la Consellería, así como a las contempladas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico acordado por el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Asimismo, incorpora y ha considerado los informes sectoriales emitidos a lo largo de su tramitación administrativa, especialmente en materia de Costas, Educación, Vías Pecuarias y Patrimonio Cultural.

En la parte con eficacia normativa se incorporan los planos de ordenación y las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano de nueva creación.

Por el equipo redactor

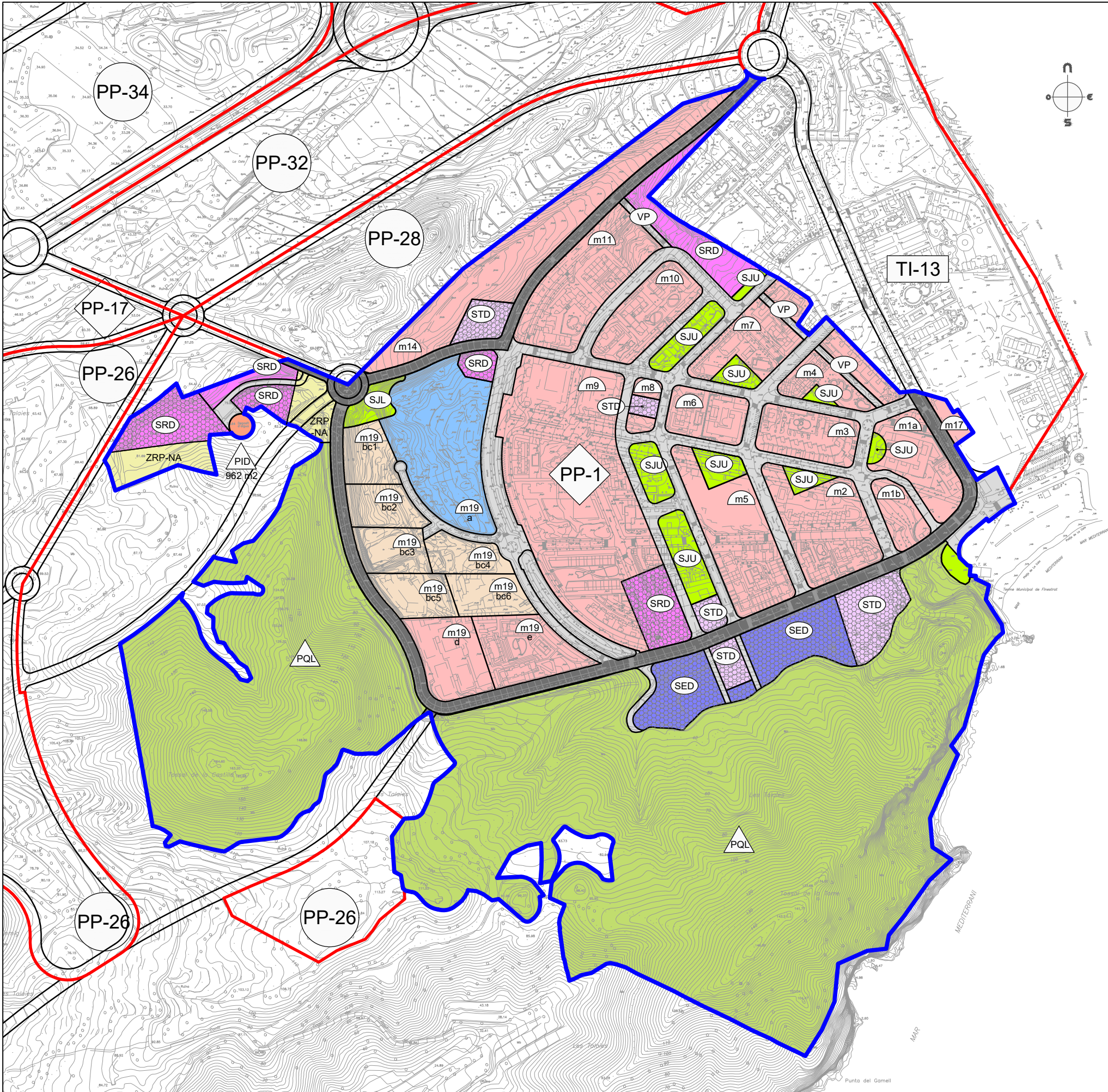
Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- Jose Ramón García Pastor
ICCP

III.- PLANOS DE INFORMACION

- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
- I.3.- USOS Y ESTADO ACTUAL.
- I.4.- PARCELARIO.
- I.5 - RED ESTRUCTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES.
- I.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE.





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
	315.036,16		471.451,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Clave	Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
SRD	21.834,75	Recreativo Deportivo
SED	22.157,00	Cultural Docente
STD	18.386,00	Asistencial
	62.377,75	48.841,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
377.413,91	520.292

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)	
PID	962,00	Infraestructuras
SRD	13.250,00	Recreativo Deportivo
	14.212,00	

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SJL-SJU	26.322,00	Jardines
PQL	445.127,89	Parque Litoral - PATIVEL
	471.449,89	

RED VIARIA

Clave	Superf. (m2s)	
PRV	46.055,00	Red viaria estructural
VP	3.151,00	RV prioridad peatonal
SRV	95.512,09	Red viaria pormenorizada
	144.718,09	

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

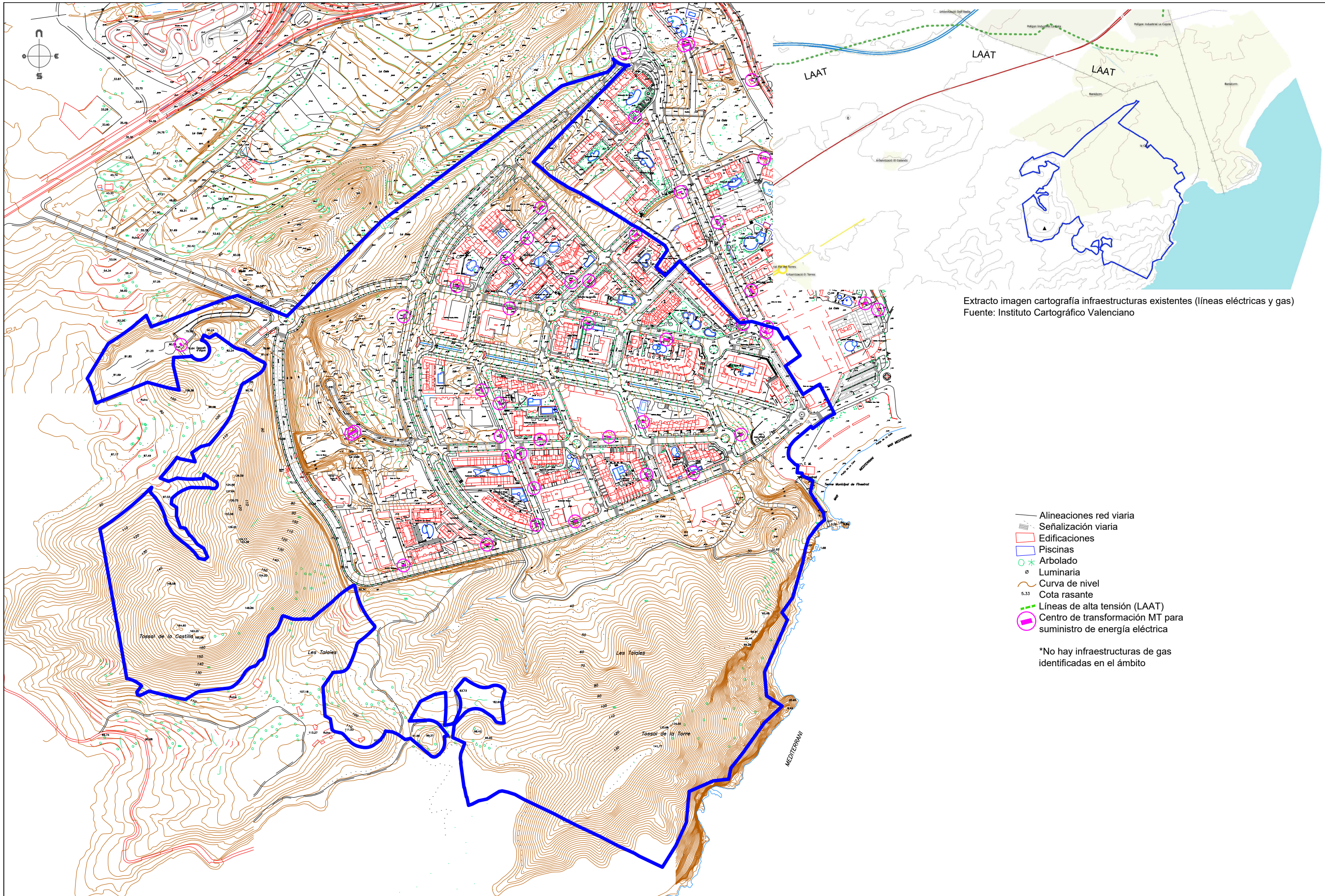
Superf. (m2s)
630.379,98

SUELO NO URBANIZABLE

Clave	Superf. (m2s)	
	11.399,11	Refuerzo Litoral 2 PATIVEL

TOTAL SECTOR

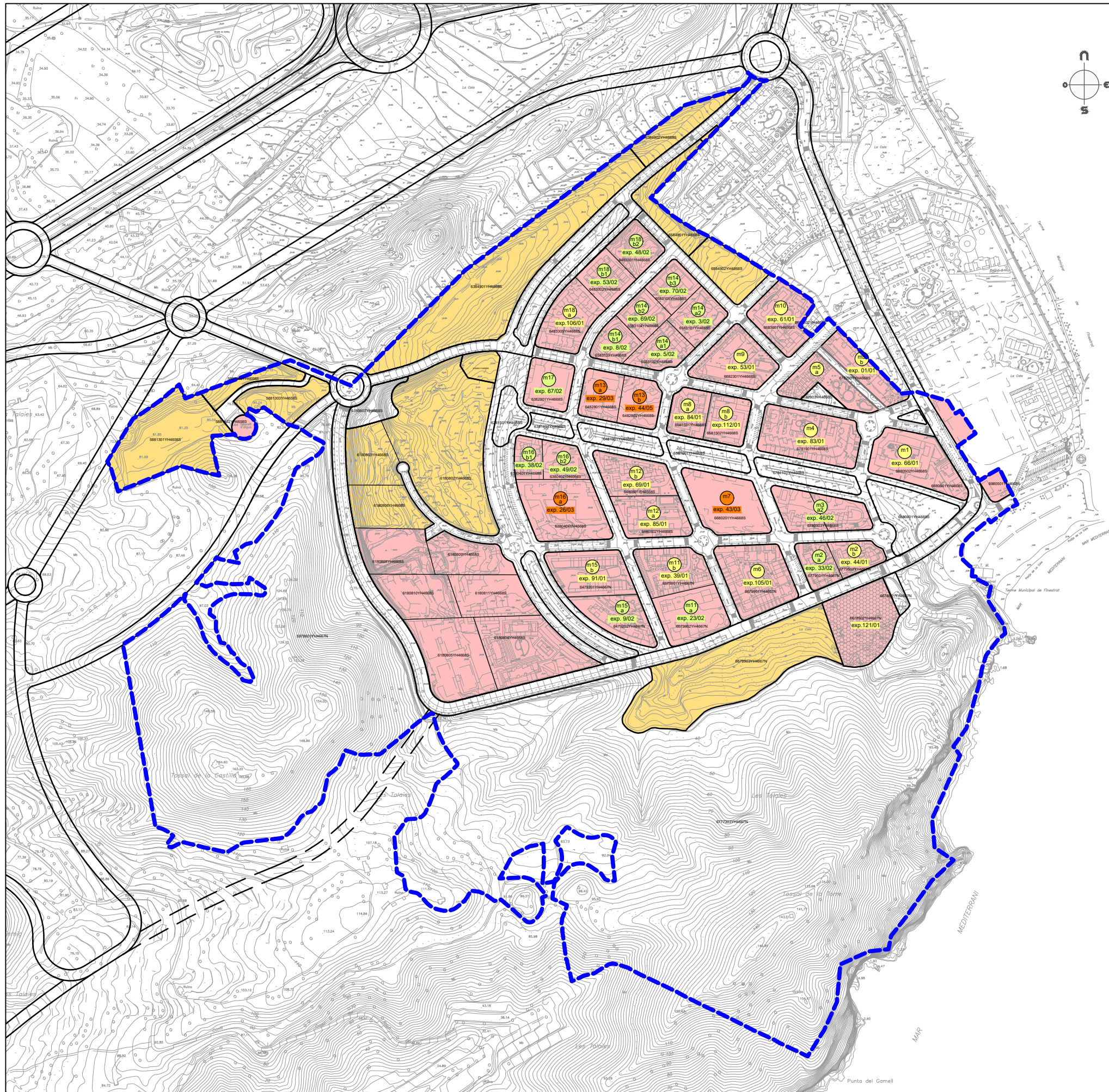
Superf. (m2s)	IEB	Edif. Total (m2t)
1.019.193	0,5105	520.292



Extracto imagen cartografía infraestructuras existentes (líneas eléctricas y gas)
Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano

- Alineaciones red viaria
- Señalización viaria
- Edificaciones
- Piscinas
- Arbolado
- Luminaria
- Curva de nivel
- Cota rasante
- Líneas de alta tensión (LAAT)
- Centro de transformación MT para suministro de energía eléctrica

*No hay infraestructuras de gas identificadas en el ámbito



Parcela sin edificar

Parcela construida o con licencia

Parcela de equipamiento privado

m

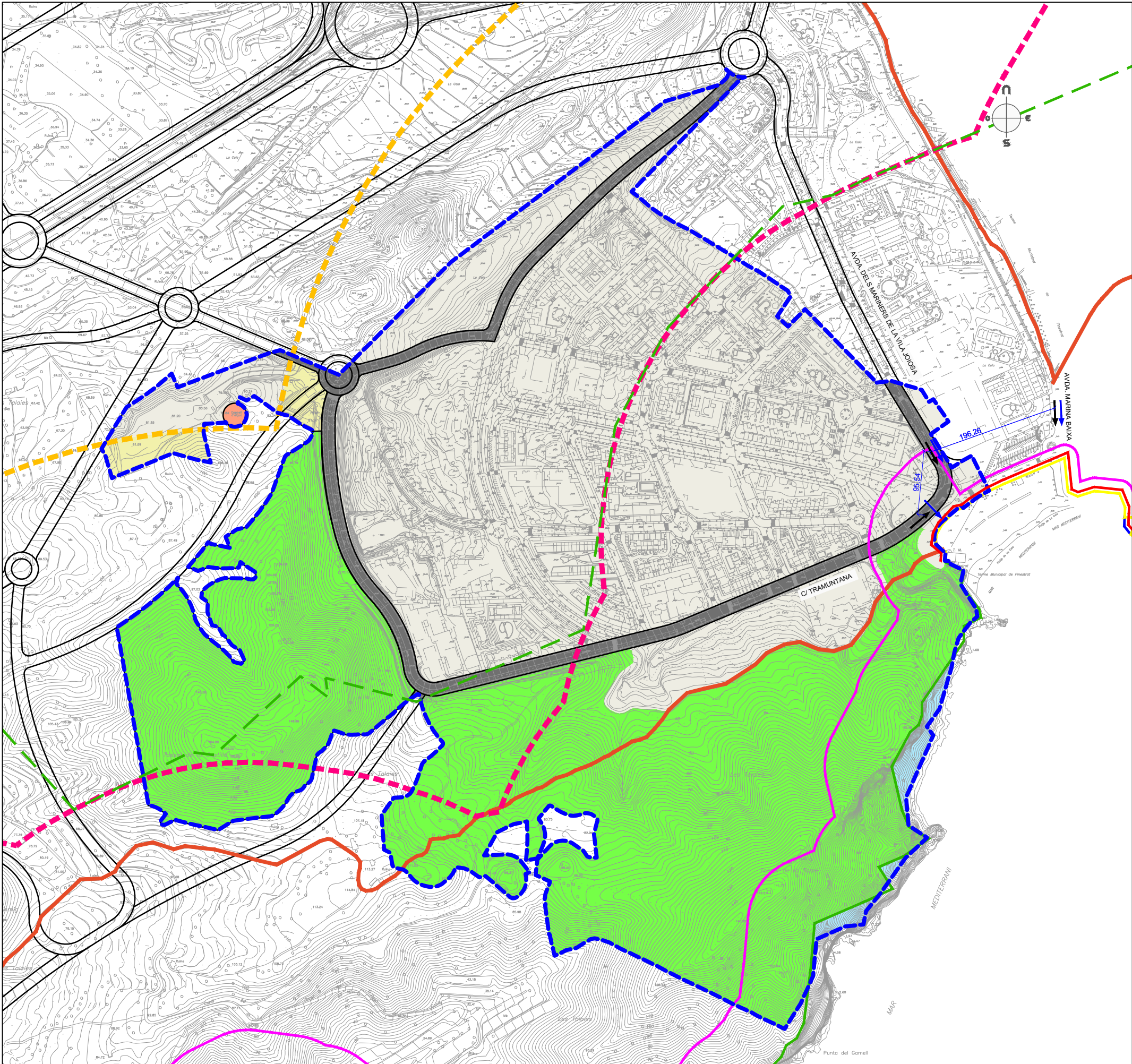
Años 2001 y anteriores

m

Año 2002

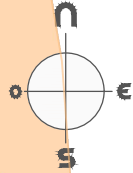
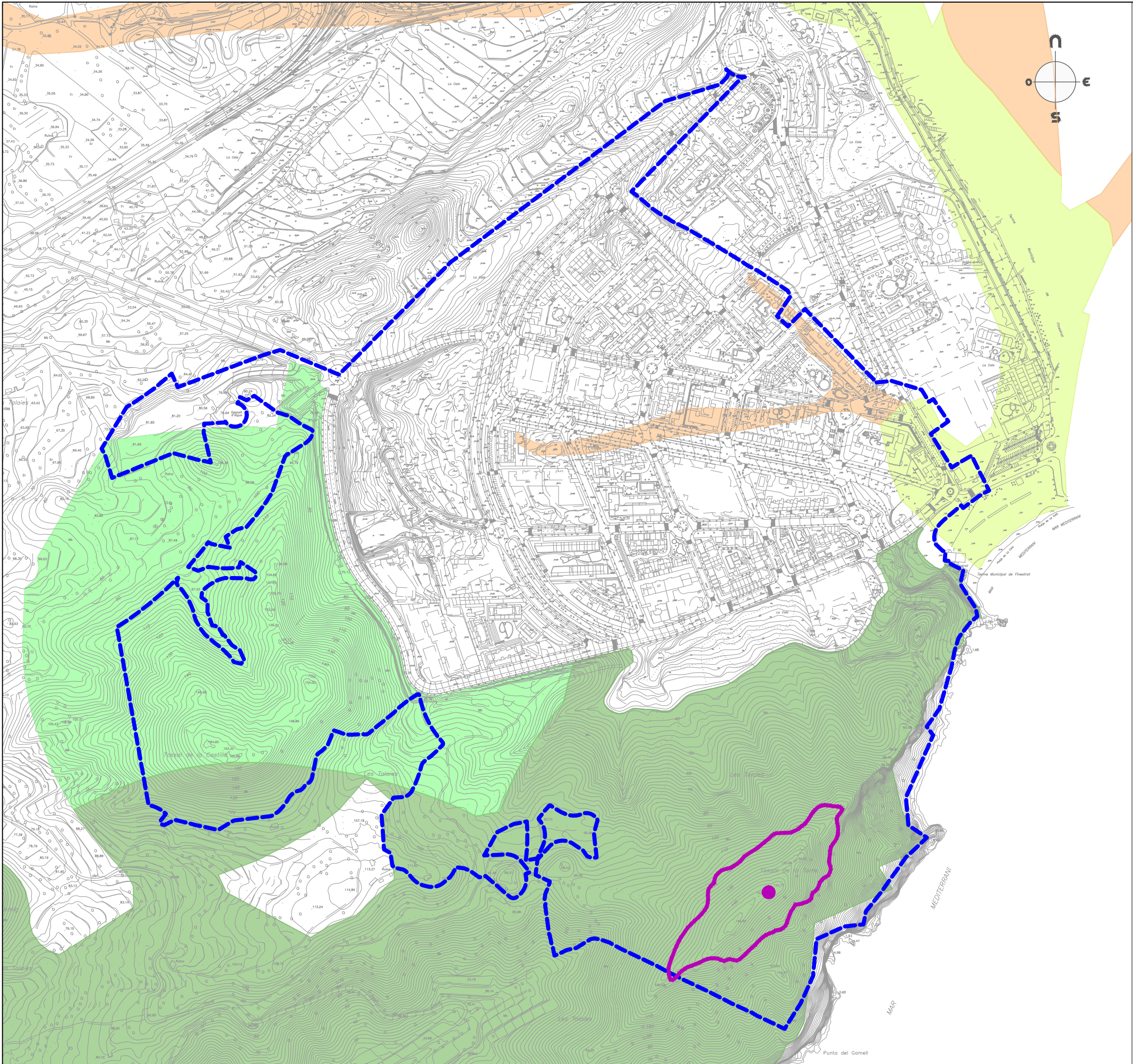
m

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
	SUELO NO URBANIZABLE REFUERZO LITORAL 2 PATIVEL

- PATIVEL
- Ámbito estricto
 - Ámbito ampliado
- Vías Pecuarias
- Domínio Público Marítimo Terrestre
- DPMT aprobado
 - DPMT en tramitación
 - Ribera de mar
 - Servidumbre de tránsito
 - Servidumbre de protección
 - Zona de influencia
 - Acceso peatonal al mar
 - Acceso rodado al mar



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



BIC Torre d'Aguiló y área de protección

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS ZUR-RE “PP 1 CALES I ATALAIES”

TITULO I.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 1 “ZUR-RE I” (ANTIGUO PRIM M19)

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

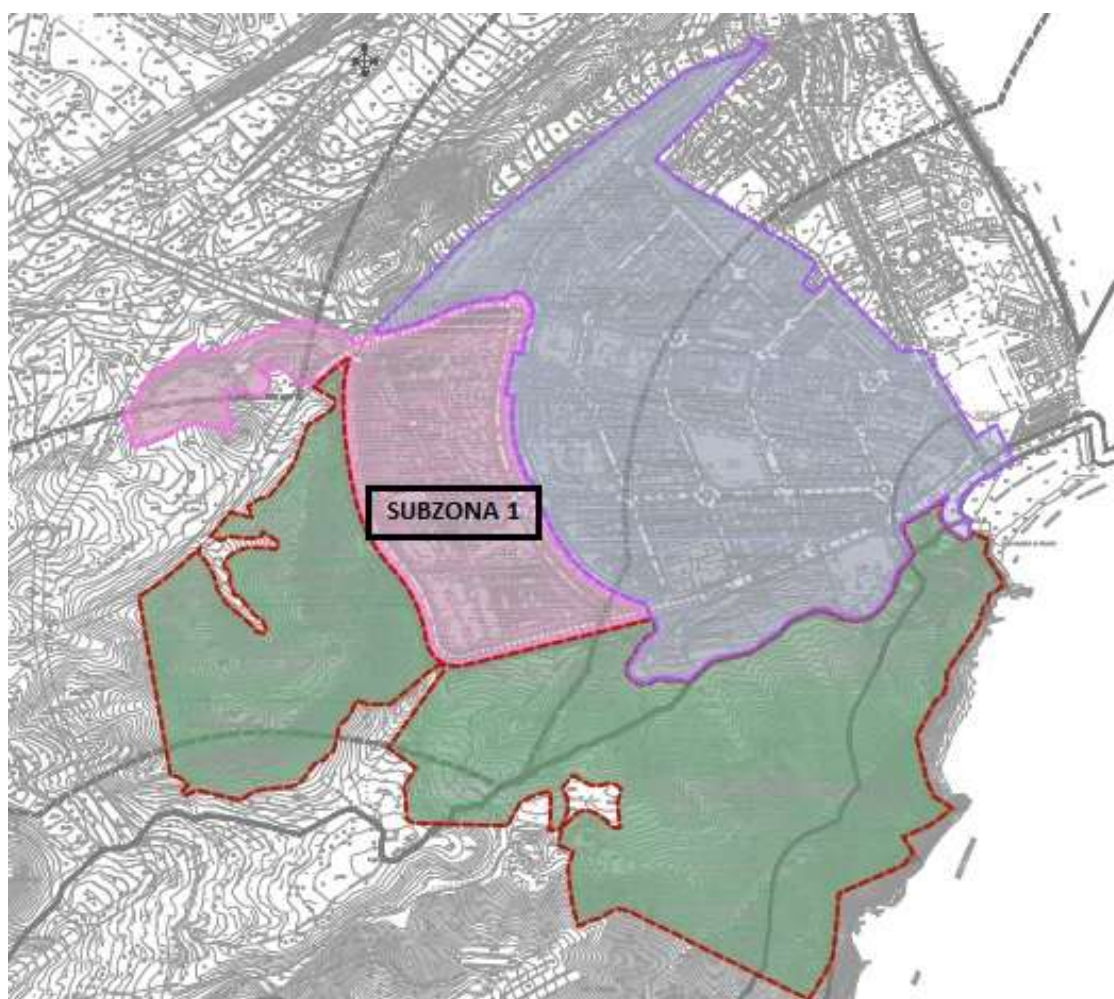


Ilustración 19. Situación Subzona 1 ZUR-RE I

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, con la salvedad de la modificación introducida en las condiciones de las parcelas deportivas TR-23 y TR-24, debido a la afección del PATIVEL sobre el citado PRI.

CAPITULO I.- NORMAS DE EDIFICACIÓN SUBZONA 1.

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 SUBZONA 1

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.

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:

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	Via 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.

1. 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, excepto sótanos, en cuyo caso será de 1 metros a linderos. 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 la prevista en el cuadro del artículo 3, considerando que la altura entre plantas será la determinada en el Plan General de Ordenación Urbana.
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 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.

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 será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, esto es, 120 metros lineales de máximo, y 50 metros lineales de longitud en la proyección a la línea de costa.

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.

En cuanto a la parcela 19bc1, que ha sido objeto de bonificación prevista en el planeamiento general para usos hoteleros, su único uso permitido será el hotelero (hotel o aparta hotel), según lo dispuesto en el artículo 100 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implique que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

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

"TR". -Terciario Deportivo Recreativo- TR 22
IEN: 0,284 m²t/m²s.
Ocupación en Sótano: 30%.
Ocupación en P. Baja y Pisos: 30%
Altura: 11 Plantas, 7,5 m.

Los retranqueos serán de 5 metros a linderos

"TR". -Terciario Deportivo Recreativo- TR 23-24
IEN: 0,2645 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, y en planta sótano, en su caso, será de 1 metro.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

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 de la subzona RE-I, en el que se identifican los siguientes equipamientos públicos:

- "PID": Sistema Infraestructuras
- "SQD": Recreativo-Deportivo

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, artículos 76 y 77, sobre condiciones generales de los usos dotacionales.

SECCIÓN 4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Artículo 13. 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 la parcela TR-23, 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 14. 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.

TITULO 2.- NORMAS URBANISTICAS SUBZONA Nº 2 "ZUR-RE II" (ANTIGUO PP 1)

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 20. Ubicación Subzona 2 ZUR-RE II

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

CAPITULO 3. DISPOSICIONES GENERALES SUBZONA 2.

Artículo 15. 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 16. 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 17. Delimitación y Tipologías.

1. El ámbito de aplicación es el compuesto por la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE) "Cales i Atalaiés", 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 18. 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.

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES EN ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO SUBZONA 2.

Artículo 19. 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.

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

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa,

actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Artículo 20. 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 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.

La altura reguladora máxima será la prevista en el cuadro del artículo 20, considerando que la altura entre plantas será la determinada en el Plan General de Ordenación Urbana.

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 21. 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 el retranqueo será de 10 metros, como mínimo.

Los retranqueos de los sótanos se limitarán a 1 metro a cualquier linde.

2. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 120 metros, en los términos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.

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 22. 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 23. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de uso terciario exclusivo.

Terciario Especial Asistencial (parcela TR 21).

- IEN: 1,57 m²/m²s.
- Ocupación en Sótano: 70%.
- Ocupación en P. Baja y Pisos: 70%.
- Altura: IV Plantas, 14,5 m.
- Retranqueo a linderos: 5 metros.
- Parcela mínima: única-indivisible.
- Uso: asistencial, y específicamente los centros gerontológicos; además 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.

Terciario Polivalente (parcela TR 20).

- a. Usos:
 - a. Característico: terciario especial asistencial-sanitario.
 - b. Compatibles y complementarios: sólo para el supuesto de no destinar íntegramente la parcela a uso terciario especial asistencial-sanitario, se admitirán los siguientes usos terciarios, distribuidos con la siguiente horquilla de edificabilidades máximas y mínimas:
 - i. Terciario turístico: máximo 50%.
 - ii. Terciario restauración: máximo 10%.
 - iii. Terciario Comercial: máximo 20%.
 - iv. Terciario Especial Docente-Asistencial-Sanitario: mínimo 20%.
 - v. Terciario Recreativo Deportivo: sin limitación.
 - c. Prohibidos: Se prohíbe el uso residencial y el industrial.
- b. Parcela mínima:
 - a. Uso característico terciario especial asistencial-sanitario: 5.000 m².
 - b. Usos compatibles y complementarios: 5.000 m².
- c. Edificabilidad:
 - a. Uso terciario especial asistencial-sanitario: 1,38685 m²/m²s (siempre que la totalidad de la parcela se destine a este uso de manera exclusiva).
 - b. Uso terciario polivalente: 1 m²/m²s (para el supuesto de que la parcela se destine a otros usos compatibles y complementarios).
- d. Tipología: volumetría específica, a concretar en Estudio de Detalle.
- e. Altura: 4 plantas y 17 metros de cornisa.
- f. Ocupación de la edificación: máximo 50%. La edificación se concentrará predominantemente en la fachada a la calle Tramuntana.
- g. Retranqueos: 5 metros a linderos y 10 respecto al parque público y vía pecuaria. Posibilidad de alineación a fachada en calle Tramuntana.
- h. Estudio de Detalle: será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle de forma previa a la petición de licencia para establecer los usos concretos de toda la manzana, con el siguiente alcance:
 - a. Concreción de la huella edificable mediante volumetría específica.
 - b. Podrá crear (artículo 41.3 TRLOTUP) nuevo suelo dotacional público (zona verde) en el entorno de la vía pecuaria y el parque público.
 - c. Podrá incrementar la altura hasta 6 plantas (24 metros de cornisa), siempre que conlleve una reducción proporcional de la ocupación de la huella edificable.
 - d. La tramitación del Estudio de Detalle, cuando concrete la facultad de implantación de usos compatibles diferentes del característico, conllevará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 82.3 del TRLOTUP.

El vallado en las parcelas TR 20 y TR 21, respecto al parque público de la Zona ZRP-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.

La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

CAPITULO 5. 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 24. Principales parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos.

"SQM"-Dotacional Múltiple-.

"SQD"- Recreativo-Deportivo-.

"SQE-DOC"- -Centro Docente-

"SQS".-Sanitario-Asistencial-.

Artículo 25. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamientos públicos.

En cualquier caso, a las construcciones destinadas a equipamientos públicos, gestionados y/o desarrollados por administraciones públicas le serán de aplicación las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana en sus artículo 76 y 77.

Artículo 26. Otras condiciones de edificación.

El retranqueo de las edificaciones a todos los lindes será de 5 metros, salvo en sótano, en cuyo caso será de 1 metro.

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 27. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamiento educativo.

Las determinaciones de edificación establecidas en estas normas son orientativas, pudiendo la administración con competencias en materia de educación modificarlas según el programa funcional del proyecto en cuestión, siendo en todo caso de aplicación el Decreto 104/2014, del Consell, o norma que lo sustituya:

IEN: 1 m²/m²s

Ocupación en Sótano: 50%.

Ocupación: 50%.

Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.

Plantas: máximo de 3, sin limitación de número mínimo.

Altura: 12 m.

Forma de los edificios y cubiertas: sin limitación.

Número de plaza de aparcamientos: según programa de necesidades.

Para garantizar la escolarización de los alumnos de Infantil y Primaria derivados del desarrollo urbanístico, el ayuntamiento pondrá a disposición de esta Consellería, las parcelas calificadas como equipamiento de uso educativo SQE en la presente subzona, de superficie 5.502 m², cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Consellería. La parcela se entregará totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, y libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre la parcela que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro educativo, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 del decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya.

Con ocasión de la entrega se verificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica establecidas en la legislación en ese momento vigente.

TITULO III.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS SUBZONAS ZUR-I Y ZUR-II

Artículo 28. Afecciones en materia de costas.

Serán de aplicación las determinaciones que en materia de Costas se hacen constar en la Ficha de Zona ZUR-RE/II.

Específicamente, las parcelas VE/1 y SCA tendrán que respetar las determinaciones aplicables en materia de servidumbre de protección, de conformidad con lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Cualquier obra en este espacio de servidumbre de protección requerirá previa autorización por parte del órgano competente en materia de Costas.

A las edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección le será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley estatal de Costas, admitiéndose únicamente las obras previstas expresamente en el apartado 2, c) de esta disposición, o norma que en el futuro la sustituya, que establece lo siguiente:

"Disposición transitoria cuarta.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:

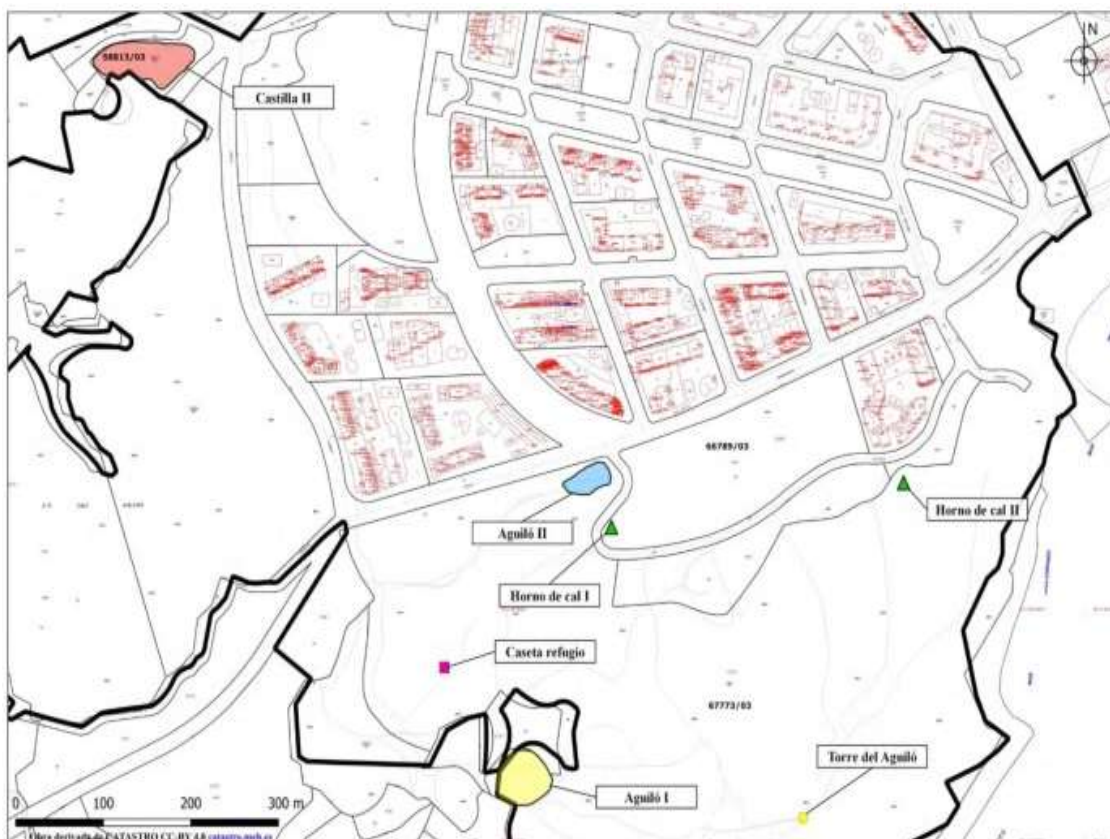
a) Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.

b) Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.

No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 29. Afecciones y medidas en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto a bienes con valor cultural, se estará a lo dispuesto en la Memoria de Impacto Patrimonial de este ámbito, donde se identifican los siguientes elementos:



EVALUACIÓN DEL IMPACTO PATRIMONIAL							
	Bien	Protección	Interés Patrimonial	Estado Conservación	Tipo Afección	Grado Afección	Valoración Impacto
Bienes arqueológicos	Aguiló I	--	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Castilla II	C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Directa	Total	Directo
	Aguiló II	--	Alto	Regular	Indirecta	Total	Nulo
Bienes etnológicos	Horno de cal I	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Directa	Total	Directo
	Horno de cal II	B.R.L. ⁶	Alto	Regular	Indirecta	Nulo	Nulo
	Caseta refugio	--	Bajo	Ruina	Indirecta	Nulo	Nulo
Bienes arquitectura	Torre del Aguiló	B.I.C. ⁷ C.B.E.P. Villajoyosa	Alto	Bueno	Indirecta	Nulo	Nulo

Las determinaciones a seguir serán las siguientes:

1.- Patrimonio arquitectónico: BIC Torre Aguiló, al estar en suelo público, no se establecen medidas de protección al no preverse intervención alguna.

2.- Patrimonio arqueológico (yacimientos Castilla II, Aguiló I y Aguiló II): cualquier actuación en su entorno requerirá la realización de sondeos arqueológicos y estudio técnico realizado por profesional competente.

3.- Patrimonio Etnográfico: Hornos de Cal I y II y caseta refugio. En cuanto al Horno de Cal I, incluido en la parcela TR-20 en su extremo suroeste, el Estudio de Detalle que regule la ordenación volumétrica deberá concretar su afección específica y, en su caso, su entorno de protección, elaborándose a tal efecto el estudio patrimonial para su correcta documentación.

4.- Patrimonio Paleontológico: cualquier actuación que suponga la remoción, excavación o movimiento de tierras en ambas subzonas ZUR-I y ZUR-II requerirá la aportación de un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los potenciales efectos sobre eventuales restos paleontológicos que pudieran darse en su ámbito.

5.- En la siguiente ficha se resumen las afecciones y medidas directamente sobre las parcelas catastrales:

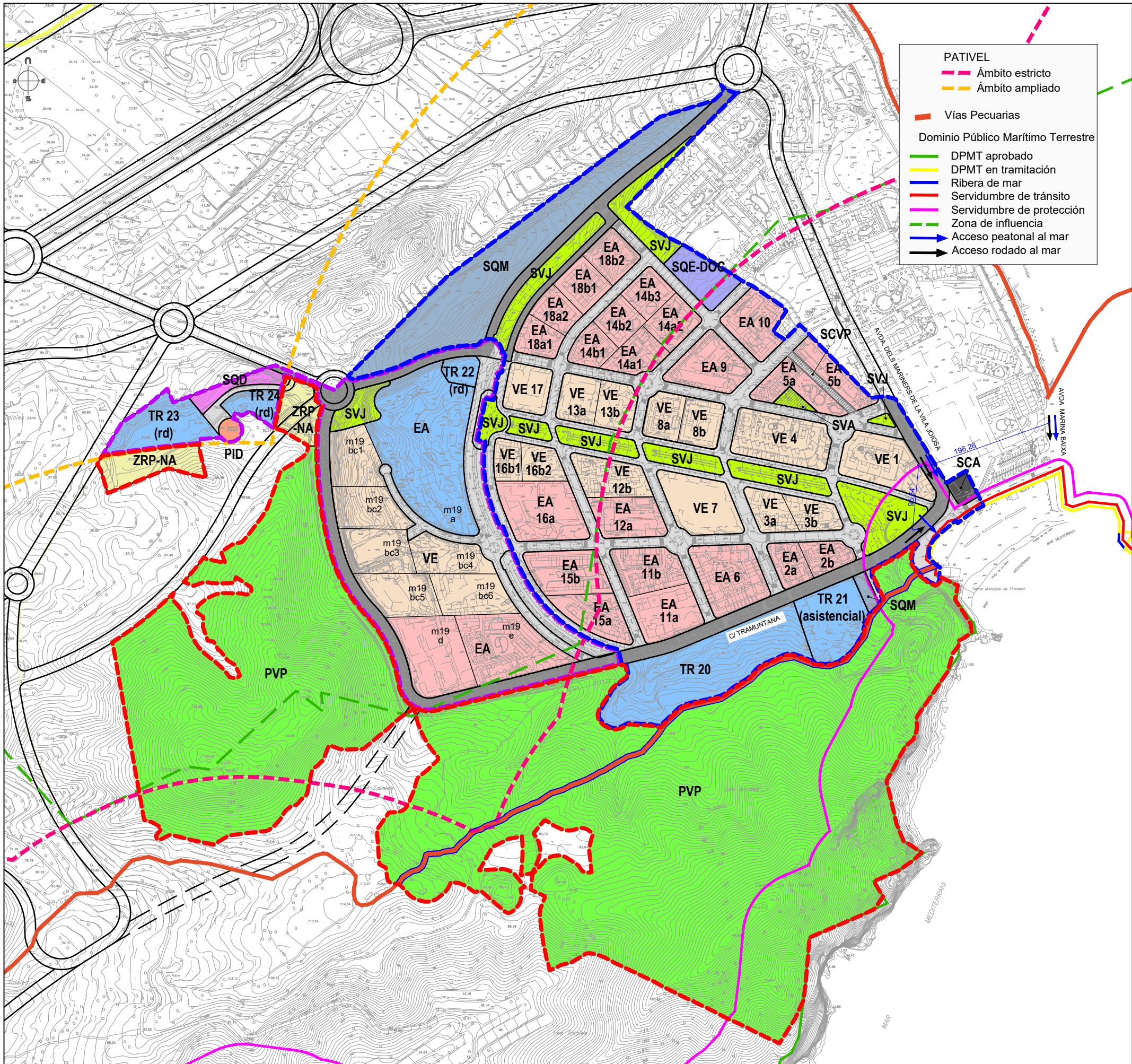
ORDENACIÓN	PARCELA	REF.CATASTRAL	ESTADO	RESULTADO PROSPECCIÓN	MEDIDA CORRECTORA
PARCELAS PRIVADAS	Calle Xaloc, 1	6380404YH4668S0001LE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 18 (B) N2-2	6483301YH4668S0001KE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
TERCIARIO	Cales i Atalaies, 1 (A) 4D-1	5881301YH4658S0001OX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla I"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 2(B) D4-2	5881303YH4658S0001RX	Sin edificar	Yacimiento arqueológico "Castilla II"	Sondeos arqueológicos manuales previos
	Cales i Atalaies, 3 (D)	6678903YH4667N0001AQ	Sin edificar	Horno de Cal nº 1	Documentación arqueológica previa del horno de cal
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Cales i Atalaies, 1 (D)	6678901YH4667N0001HQ	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies 3(C) D4-3	5881304YH4658S0001DX	Sin edificar	Afectado por APA del yacimiento arq. "Castilla II"	Sondeos arqueológicos previos
	Cales i Atalaies, 20 (D)	6980501YH4668S0001JE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos previos
ZONAS VERDES	Cales i Atalaies, 1 (Z)	6584901YH4668S0001HE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
	Cales i Atalaies, 3 (Z)	6782903YH4668S0001IE	Sin edificar	No prospectado por vallado	Sondeos arqueológicos mecánicos previos
RED PRIMARIA ADSCRITA	Cales i Atalaies, 13 (Z)	6777303YH4667N0001BQ	Monte bajo	Torre del Aguiló	Preservación íntegra de la torre y su entorno
				Yac. arqueológico de l'Aguiló I	Excavación arqueológica
				Yac. arqueológico de l'Aguiló II	Excavación arqueológica
				Horno de cal nº 2	Documentación arqueológica

V.- PLANOS DE ORDENACION.

O.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PORMENORIZADA Y AFECCIONES SECTORIALES.

O.2.- RED DE ESPACIOS COMUNES.

O.3.- INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL.



- PATIVEL**
- Ámbito estricto
 - Ámbito ampliado
- Vías Pecuarías**
- Domínio Público Marítimo Terrestre**
- DPMT aprobado
 - DPMT en tramitación
 - Ribera de mar
 - Servidumbre de tránsito
 - Servidumbre de protección
 - Zona de influencia
 - Acceso peatonal al mar
 - Acceso rodado al mar

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	Terciario especial Asistencial - Sanitario Otros terciarios	IV	35.000,00
21	9.525,00	Terciario especial Asistencial - Sanitario	IV	10.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
23-24	12.299,23	Recreat. Deport.		3.253,00
	76.928,41			52.341,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
319.366,38	521.597,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	35.832,97	Dotacional múltiple	II
SQD	2.878,31	Deportivo - recreativo	III
SQE-DOC	5.502,41	Educativo - Cultural. Centro Docente	III
PID	962,00	Sist. Infraestructuras	
	45.175,69		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.719,14	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.751,14	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVP	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	96.494,97	Red viaria secundaria
SCA	1.293,06	Aparcamiento
	145.078,03	

RED PRIMARIA ADSCRITA ZRP-NA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	442.869,95	Parque (ZRP-NA Pativel)

DOMINIO PÚBLICO

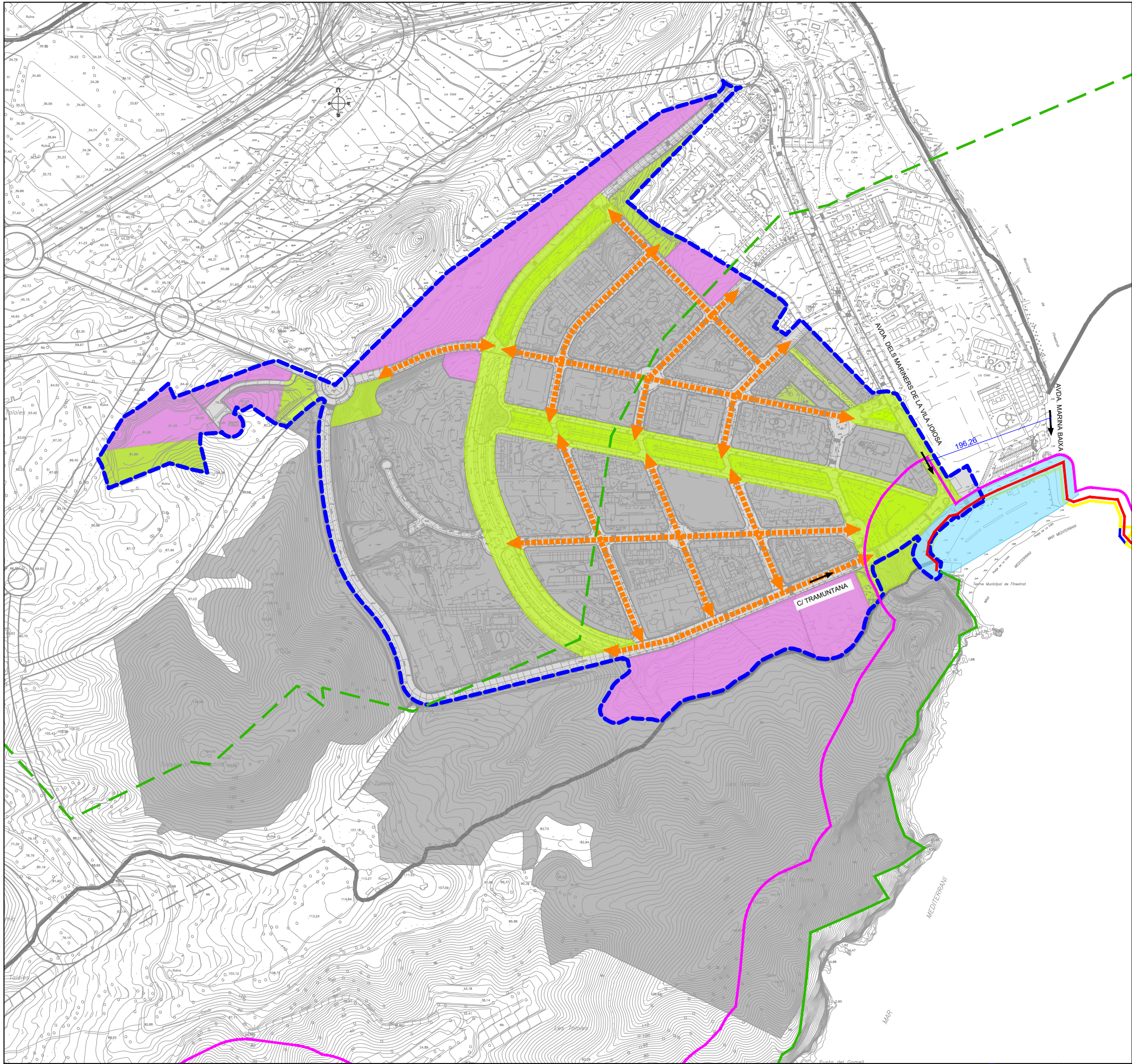
Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-DP	8.005,00	Vías pecuarías

SUELO NO URBANIZABLE

Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-NA	11.399,11	Refuerzo Litoral 2 PATIVEL

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
669.874,81



	ESPACIOS VERDES DE ESPARCIMIENTO Y DE CONVIVENCIA
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
	ESPACIO DE OCIO
	CONECTORES PEATONALES

Domínio Público Marítimo Terrestre

- DPMT aprobado
- DPMT en tramitación
- Ribera de mar
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de protección
- Zona de influencia
- Acceso al mar

PROMOTOR:



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

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

EQUIPO REDACTOR:



cainur



PÉREZ SEGURA



José Ramón García Pastor
ICCP



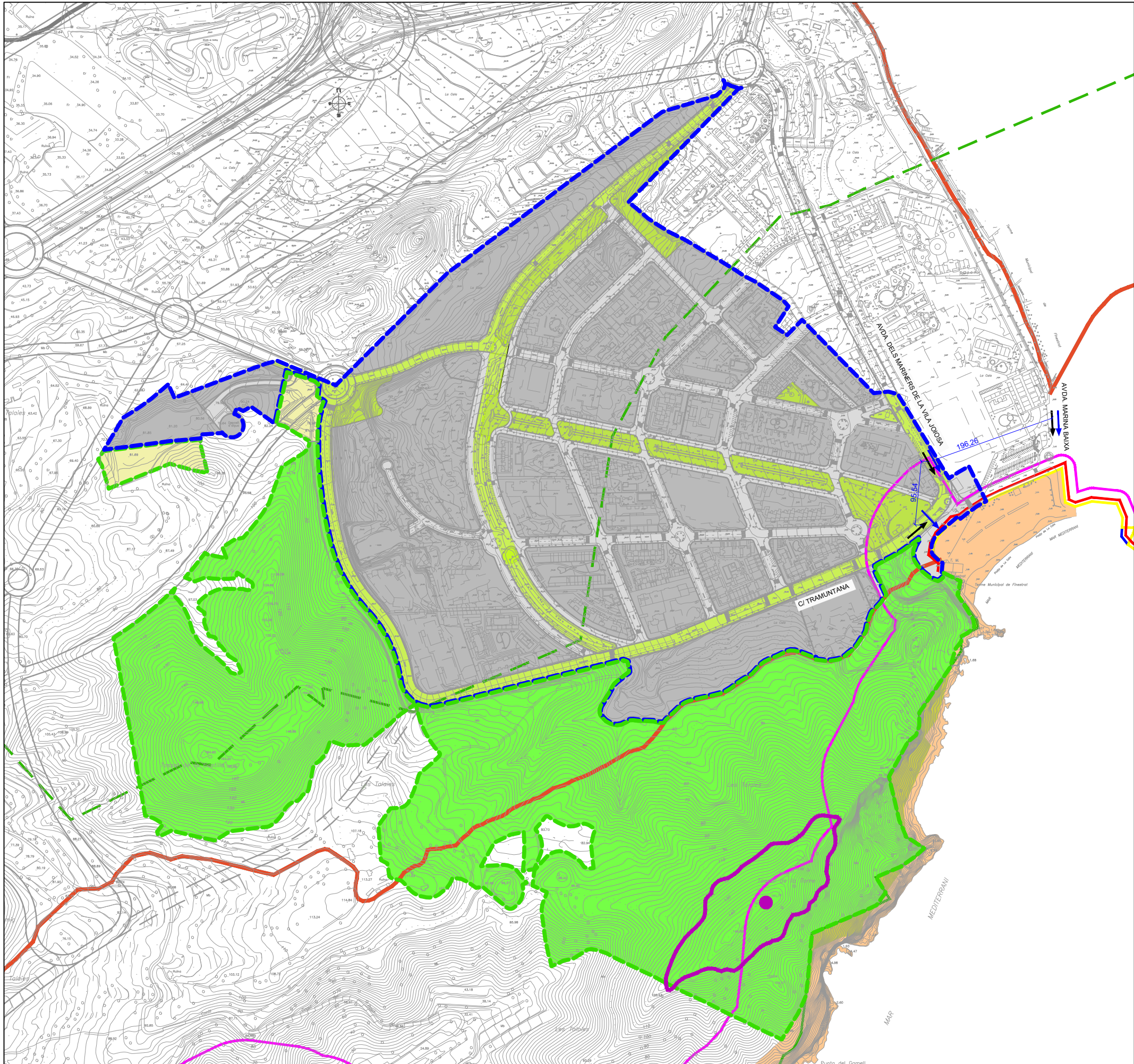
Rafael Ballester Ceballos
Abogado

ESCALA:
1:6000
original A3

Nº EXPEDIENTE:
EXP 19061
FECHA:
marzo 2025

TÍTULO DEL PLANO:
ORDENACIÓN
RED DE ESPACIOS COMUNES

Nº DE PLANO:
V. 1.2 0.2
HOJA Nº
1 de 1



- SUELO NO URBANIZABLE REFUERZO LITORAL 2 PATIVEL
- RED PRIMARIA PARQUE PÚBLICO PATIVEL
- RED SECUNDARIA, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- FRANJA LITORAL PLAYAS
- VÍA PECUARIA
- BIC Torre d'Aguilo y área de protección

Dominio Público Marítimo Terrestre

- DPMT aprobado
- DPMT en tramitación
- Ribera de mar
- Servidumbre de tránsito
- Servidumbre de protección
- Zona de influencia
- Acceso peatonal al mar
- Acceso rodado al mar

ANEXOS.

Informe Ambiental y Territorial Estratégico municipal de 29 de diciembre de 2023.

Referencia: 6204/2021

Destinatario: SUSANA SEBASTIA VIGATA

Dirección:

Núm. notificación: 25/00030000/0001/000034256

Asunto:	MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA EN EL ÁMBITO PP-1 "CALES I ATALAIES "ORDENACIÓN PORMENORIZADA"
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Fecha registro entrada:	11/05/2021
Núm. registro entrada:	2021/009635
Representado:	PROVITAE SERVICIOS ASISTENCIALES S.L.

Para su conocimiento y efectos oportunos, se le notifica que por Decreto de la concejalía de urbanismo nº 202304985 de fecha 29/12/2023, el Concejal ha dictado la siguiente resolución:

DECRETO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VILLAJOYOSA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONSIDERANDO, el informe técnico emitido por el ingeniero de caminos, canales y puertos municipal de fecha de 28 de diciembre de 2023, que literalmente establece:

"...Vistos los documentos presentados en fecha 11 de mayo de 2.021 por la mercantil ALEXIA GESTION INTRA PACTUM LA CALA S.L. con Re nº 2021009635, Documento Inicial Estratégico (DIE) de la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 "Cales i Atalaies", acompañado de Borrador de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 "Cales i Atalaies", procede informar:

El sector PP-1 "Cales i Talaies" del Plan General de Ordenación Urbana está clasificado como suelo urbanizable pormenorizado y calificado como suelo de uso turístico intensivo en el PGOU, habiendo sido modificada su ordenación pormenorizada (plan parcial de mejora Nº 2), aunque por Sentencia 410/2014 del TSJCV esta modificación fue anulada. El objeto del instrumento de planeamiento en tramitación es dotar al sector de una ordenación pormenorizada conforme con los usos y la estructura de la propiedad existente, considerando que el sector se encuentra totalmente urbanizado y edificado en casi su totalidad.

En base a la solicitud de 11 de mayo de 2.021 se viene tramitando evaluación ambiental y territorial estratégica para el instrumento de planeamiento denominado Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 "Cales i Atalaies".

En fecha 16 de marzo de 2.022 por Decreto Nº 202201481 se acuerda someter a consulta de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas el documento inicial estratégico y el borrador del instrumento de planeamiento. Consta en el expediente que se han efectuado las siguientes consultas a administraciones públicas afectadas según lo establecido en el art. 53 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP):

- *Consellerias competentes en educación, sanidad, igualdad y agricultura.*
- *Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.*
- *Centro de Salud Pública de Benidorm.*
- *Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.*
- *Servicio Territorial de Territorio y Vivienda de Alicante.*
- *Dirección General de Gestión del Medio Natural.*
- *Dirección General de Paisaje.*
- *Confederación Hidrográfica del Júcar.*
- *Servicio Provincial de Costas de Alicante.*

Constan en el expediente los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- *Informe del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante con registro Nº 2022007097 de 7 de abril de 2.022, en el que viene a requerir la elaboración de Informe de Impacto Patrimonial. Dicho informe fue presentado en fecha 1 de agosto de 2.023 y remitido a dicho Servicio Territorial en fecha 10 de noviembre de 2.023, sin que hasta la fecha se haya recibido informe al respecto. Las conclusiones del Informe Patrimonial elaborado por Arquealia (Trabajos de Patrimonio Cultural SLU) concluye en la necesidad de realizar determinadas actuaciones previas a la edificación en un total de 11 parcelas catastrales. Estas conclusiones serán incorporadas en el instrumento de planeamiento en tramitación o bien en la modificación de la ordenación estructural para el mismo ámbito, también en tramitación, según sea procedente. Durante la fase de información pública podrán ser incorporadas las modificaciones que el Servicio Territorial de Cultura y deporte de Alicante considere necesarias por lo que, en opinión de quien suscribe, no se observa inconveniente en resolver el trámite de evaluación ambiental estratégica del instrumento de planeamiento para, en su caso y en la fase posterior de la tramitación, atender los requerimientos que puedan producirse de la Conselleria competente en materia cultural.*
- *Informe de la Vicepresidencia y Conselleria de igualdad y políticas inclusivas con registro Nº 2022008268 de 28 de abril de 2.022, de carácter favorable.*
- *Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con registro Nº 2022009837 de 19 de mayo de 2.022 en el que se concluye:*
 - *Que la propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, siendo el órgano competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento.*
 - *Que el órgano ambiental y territorial en el presente procedimiento es el Ayuntamiento.*
 - *Se señalan los siguientes aspectos que deben ser objeto de subsanación en la versión preliminar del instrumento de planeamiento antes de su sometimiento a información pública:*
 - *La re delimitación del sector PP-1 tramitada en el instrumento de planeamiento de modificación de la ordenación estructural*

del sector PP-1 debe aparecer reflejada en los planos informativos de ordenación vigente.

- Aclarar la discrepancia en la calificación del dotacional privado – recreativo deportivo indicado, así como corregir los cuadros de magnitudes en consecuencia.
- Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con la regulación del uso recreativo deportivo en la subzona ZUR-RE-II; y de infraestructuras (PID) en la subzona ZUR-RE-I.
- Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con las normas urbanísticas de la subzona nº 3 ZRP-NA (su eliminación).

- Se indica también que no podrá aprobarse la modificación de la ordenación pormenorizada hasta la aprobación definitiva de la modificación estructural.

No se indican aspectos adicionales de carácter ambiental o territorial a considerar.

- Informe de la Dirección General de Medio natural y de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica con registro Nº 2022010825 de 2 de junio de 2.022, en el que se indica que el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica no tiene la consideración de administración pública afectada, por lo que no ha de pronunciarse en relación con el procedimiento según lo establecido en los artículos 44.6 y 49.2 b) del texto refundido de la LOTUP.

Constan en el expediente las siguientes alegaciones:

- Escrito presentado por PROVITAE SERVICIOS ASISTENCIALES, S.L. de 1 de abril de 2.023 con RE Nº 2022006592: En relación con la parcela catastral 6678903YH4667N0001AQ se solicita la modificación de los usos admisibles. En el borrador del instrumento de planeamiento se propone un uso de terciario especial, uso asistencial exclusivo; mientras que se solicita la compatibilidad con el uso terciario en general extendiendo la compatibilidad también al uso turístico de forma expresa. Se solicita también la reducción de la parcela mínima en dicha manzana a los 2.000 m².

A los efectos de la evaluación ambiental y territorial estratégica del instrumento de planeamiento se entiende que lo solicitado no supone efectos ambientales ni territoriales de consideración, ya que el uso asistencial de carácter privado, que generalmente se materializa en la forma de residencias para la tercera edad o centros sanitarios, tiene un efecto ambiental similar al producido por establecimientos de carácter terciario comercial e incluso establecimientos turísticos, siendo todos ellos usos de carácter terciario según lo establecido en el TRLOTUP.

En resumen lo que se viene a solicitar es el cambio del nivel de usos de la parcela, del específico para asistencial privado a nivel c y d, según se establece en el art. 24 del PGOU, y reducción de la parcela mínima.

No se observa inconveniente en introducir esta modificación en la versión preliminar del instrumento de planeamiento para su sometimiento a información pública y toma en consideración por parte de la corporación como propuesta a valorar y estudiar durante su tramitación. Deberá considerarse lo establecido en el art. 37 del TRLOTUP, estudiarse la parcela mínima adecuada para la manzana según los usos propuestos, la conveniencia de establecer la tipología de volumetría específica para permitir una mejor implantación de las edificaciones en la parcela, mantener porcentajes mínimos de aprovechamiento para el uso asistencial y máximos para otros usos y el incremento de suelos dotacionales libres entre esta manzana y la vía pecuaria que la circunda.

- Escrito presentado por DIEGO ANTONIO G. C. de 26 de abril de 2.022 con RE Nº 2022008010: Se centra el escrito presentado en la delimitación del sector, y en concreto en relación con la parcela denominada M20, que se excluye del sector PP-1 para su regulación en el ámbito urbano TI-13. Esta exclusión se plantea desde la modificación puntual de la ordenación estructural que está siendo objeto de tramitación de forma simultánea debido a la singularidad observada en la delimitación de los ámbitos de ordenación PP-1 y TI-13, ya que con la ordenación vigente se genera una parcela al otro lado del vial de carácter estructural que separa ambos ámbitos de escasa superficie y elevada edificabilidad. Esta parcela originalmente incluida en el ámbito del sector PP-1 tiene una superficie de 1.985 m² y una edificabilidad atribuida de 3.609 m²t, es decir, un IEN de 1,8181 m²t/m²s, que es ligeramente superior, de hecho, a la atribuida por el Plan a la manzana R2 del TI-13 (1,70 m²t/m²s). Las alturas permitidas para la M20 son VI+ático, mientras que para la R2 es de XXVIII.

Existen por tanto razones objetivas de coherencia urbanística y mejora del paisaje urbano para excluir la regulación de esta manzana del sector PP-1 y establecerla en el ámbito del sector TI-13, dentro del conjunto de la manzana R2 de dicho ámbito, sin aumentar la edificabilidad que tiene atribuida. Es decir, la ordenación volumétrica de la parcela M20 debe ser regulada en coherencia con la ordenación de la manzana R2 del TI-13, que es donde físicamente se encuentra.

No se entiende lo manifestado por el interesado en cuanto a la irregularidad que supuestamente se comete al integrar la manzana M20 en el sector TI-13 a través de una modificación del límite del sector de ordenación estructural y por criterios objetivos de coherencia urbanística. Lo que se viene a solicitar es que se mantenga una delimitación a todas luces anómala, que genera una parcela de muy escasas dimensiones para la tipología de referencia en la zona y con altura reguladora no coherente con el resto de edificaciones.

En todo caso la redelimitación del sector no se introduce en el instrumento de planeamiento objeto de este procedimiento sino en la modificación puntual del carácter estructural, que está en fase de tramitación, por lo que procede trasladar al interesado la posibilidad de alegar al respecto en dicho procedimiento.

- Escrito presentado por MIGUEL ANGEL G. DE LA R. de 6 de mayo de 2.022 con RE Nº 2022008864, 2022008733, 2022008736, 2022008737, 2022008732, en representación que dice ostentar de la Asociación de Vecinos Independiente de La Cala: El escrito viene a cuestionar también la exclusión de la parcela M20 del sector PP-1, la conversión de dotaciones privadas en usos terciarios, y se indica la existencia de una instalación de obra en una parcela de titularidad municipal. En cuanto a la primera cuestión ya se ha indicado que no es determinación propia del instrumento de planeamiento en tramitación y procede remitirse a lo puesto de manifestado en el apartado anterior. La segunda cuestión se explica en virtud de lo establecido en el art. 37.1 del TRLOTUP "los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario", por lo que se trata de una adaptación a la nueva normativa urbanística. La tercera cuestión no guarda relación con el procedimiento en tramitación.

Procede aclarar a los interesados que la fase actual es la de consultas de la evaluación ambiental y estratégica. En fase posterior se procederá al trámite de información y participación pública.

Conclusión y propuesta

El PGOU vigente en Villajoyosa fue evaluado ambientalmente y aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 7 de abril de 1.999. En el ámbito del sector PP-1 rige la ordenación pormenorizada del PGOU, si bien se encuentra totalmente urbanizado y edificado en su práctica totalidad en función de una ordenación pormenorizada anulada por sentencia judicial.

Considerando el informe jurídico que consta en el expediente de fecha 1 de octubre de 2.021 y que durante la fase de consultas no se han puesto de relevancia problemas ambientales o territoriales significativos no previstos por el PGOU, se propone:

1.- Considerar que la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies” en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP.

2.- Resolver que la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

3.- Proseguir la tramitación del expediente de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies”

A estos efectos se deberá presentar el instrumento de planeamiento con su documentación completa en archivo en formato PDF firmado y con la inscripción de documento en tramitación en todas sus páginas, e incorporar toda la documentación preceptiva según el TRLOTUP para la tramitación del instrumento de planeamiento según el informe jurídico de fecha 1 de octubre de 2.021.

Este documento deberá incorporar las subsanaciones y sugerencias contenidas en los informes emitidos por las distintas administraciones durante la fase de consultas, y que se resumen a continuación:

- *En su caso, y en función de lo finalmente establecido por la ordenación estructural, la re delimitación del sector PP-1 tramitada en el instrumento de planeamiento de modificación de la ordenación estructural del sector PP-1 debe aparecer reflejada en los planos informativos de ordenación vigente.*
- *Aclarar la discrepancia en la calificación del dotacional privado – recreativo deportivo indicado, así como corregir los cuadros de magnitudes en consecuencia.*
- *Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con la regulación del uso recreativo deportivo en la subzona ZUR-RE-II; y de infraestructuras (PID) en la subzona ZUR-RE-I.*
- *Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con las normas urbanísticas de la subzona nº 3 ZRP-NA (su eliminación).*
- *Las derivadas del informe emitido por la Sección Forestal de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Agricultura de fecha 3 de agosto de 2.021 en relación con la vía pecuaria Colada de la Costa, que tuvo registro de entrada durante evaluación ambiental tramitada de forma previa a la tramitación individualizada (pormenorizada-estructural) requerida por la Conselleria.*

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

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 y 53.2b) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje TRLOTUP, resultando de ser este Ayuntamiento, el órgano ambiental y territorial competente y según las atribuciones que me confiere el artículo 21.1s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Esta concejalía, en virtud de las atribuciones que le están conferidas por la vigente legislación de régimen local, **VIENE A DISPONER:**

PRIMERO.- Considerar que la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies” en tramitación se encuentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP.

SEGUNDO.- Resolver que la Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

TERCERO.- Proseguir la tramitación del expediente de Modificación Puntual del PGOU de La Vila Joiosa ordenación Pormenorizada del PP-1 “Cales i Atalaies”

A estos efectos se deberá presentar el instrumento de planeamiento con su documentación completa en archivo en formato PDF firmado y con la inscripción de documento en tramitación en todas sus páginas, e incorporar toda la documentación preceptiva según el TRLOTUP para la tramitación del instrumento de planeamiento según el informe jurídico de fecha 1 de octubre de 2.021.

Este documento deberá incorporar las subsanaciones y sugerencias contenidas en los informes emitidos por las distintas administraciones durante la fase de consultas, y que se resumen a continuación:

- En su caso, y en función de lo finalmente establecido por la ordenación estructural, la re delimitación del sector PP-1 tramitada en el instrumento de planeamiento de modificación de la ordenación estructural del sector PP-1 debe aparecer reflejada en los planos informativos de ordenación vigente.
- Aclarar la discrepancia en la calificación del dotacional privado – recreativo deportivo indicado, así como corregir los cuadros de magnitudes en consecuencia.
- Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con la regulación del uso recreativo deportivo en la subzona ZUR-RE-II; y de infraestructuras (PID) en la subzona ZUR-RE-I.
- Aspectos a subsanar en la parte normativa en relación con las normas urbanísticas de la subzona nº 3 ZRP-NA (su eliminación).
- Las derivadas del informe emitido por la Sección Forestal de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Agricultura de fecha 3 de agosto de 2.021 en relación con la vía pecuaria Colada de la Costa, que tuvo registro de entrada durante evaluación ambiental tramitada de forma previa a la tramitación individualizada (pormenorizada-estructural) requerida por la Conselleria.

CUARTO.- Dar cuenta del contenido de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo este informe en la documentación de la modificación del instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de ponerlo en conocimiento del órgano sustantivo.

QUINTO.- Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el artículo 53.8 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje TRLOTUP.

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los

recursos que, en su caso procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinente en derecho.

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PP-1 en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa Ordenación pormenorizada.

Anexo Educativo.

PLAN GENERAL DE VILLAJOSYOSA SECTOR PP 1 CALES I ATALAIES

PLAN PARCIAL

Anexo justificativo: Reserva suelo dotacional escolar

Expte: 4/03/24/025

Respuesta Informe Servicio de Infraestructuras
Educativas

INDICE

1.- ANTECEDENTES	3
1.1.- REQUERIMIENTO DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS DE 28 DE OCTUBRE DE 2024.	3
1.2.- INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS DE 20 DE FEBRERO DE 2025.	3
1.3.- CONTEXTO DEL PRESENTE DOCUMENTO: EVOLUCIÓN DEL SECTOR PP 1 "CALES I ATALAIES"	5
1.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	6
1.4.- CONSIDERACIÓN PREVIA: EL MUNICIPIO DE VILLAJYOYA HA SIDO DECLARADO EN 2023 COMO TURISTICO RELEVANTE.	10
2.- DETERMINACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN ESCOLAR	12
2.1.- CONTEXTO Y METODOLOGÍA.	12
2.2.- VIVIENDAS Y POBLACIÓN DEMANDANTE DE SUELO EDUCATIVO.	12
3.- DETERMINACIÓN CUANTITATIVA DEL SUELO DOTACIONAL DOCENTE NECESARIO EN EL AMBITO.	13
3.1.- NECESIDADES DE SUELO DOTACIONAL ESCOLAR PARA INFANTIL Y PRIMARIA, ESO Y BACHILLER.....	13
3.2.- OFERTA DE SUELO DOTACIONAL DOCENTE EN EL ÁMBITO.	14
4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS CUALITATIVOS EXIGIBLES AL SUELO DOTACIONAL DOCENTE SEGÚN EL DECRETO 104/2014.	15
5.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL DOCENTE EN EL AMBITO.	17
6.- DOCUMENTACION APORTADA.	18
7.- ANEXO PLANOS.....	20
8.- ANEXO CERTIFICACIONES.....	21

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Requerimiento del Servicio de Infraestructuras Educativas de 28 de octubre de 2024.

1.- Con fecha 28 de octubre de 2024 se ha emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas un requerimiento sobre la Versión Preliminar de la Modificación Puntual del Plan General de Villajoyosa respecto de la ordenación pormenorizada del antiguo sector PP 1 "Cales i Atalaies".

2.- El requerimiento reclama cierta documentación justificativa para que dicho órgano pueda emitir informe en la materia, a saber:

Se deberán atender a las siguientes precisiones:

- Se deberá presentar el **Anexo Educativo** con la documentación indicada en los **artículos, 14, 15, 16 y 17 del Anexo II del Decreto 104/2014**, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas
- Desde el punto de vista de impacto acústico se deberá comprobar y en su caso, justificar en el **Estudio Acústico el cumplimiento de la Ley 7/2002** en la parcela educativa, o si fuera necesario, se deberán recoger las medidas necesarias en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el **uso docente**.
- Las parcelas se deberán clasificar como **equipamiento educativo centro docente**. Según el artículo 8 del Decreto 104/2014, las reservas dotacionales públicas estarán calificadas claramente como uso educativo-cultural y específicamente como equipamiento de uso educativo, sin que resulte válida para las mismas la calificación como dotacional de uso múltiple. (**QE-DOC**, preferentemente, de acuerdo con el Decreto 65/2021).
- Se deberá incorporar para cada parcela con ordenación pormenorizada, **la justificación del cumplimiento del artículo 10 del Decreto 104/2014**, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
- Las **Normas Urbanísticas** deberán recoger las condiciones de edificabilidad para las parcelas de uso escolar establecidas en el **art. 11 del Decreto 104/2014**, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, indicando que están exenta del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro.
- **En las zonas de uso dominante residencial** se permite como usos compatibles el Terciario; por ello, **se deberá incluir** en las Fichas Urbanísticas o en documento con eficacia normativa lo siguiente:

"La implantación de una actividad industrial/terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implique que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente."

3.- En los siguientes apartados procedemos a concretar las determinaciones del Anexo Educativo requerido por el Servicio de Infraestructuras Educativas.

1.2.- Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de 20 de febrero de 2025.

Atendiendo el requerimiento anterior, se formuló Anexo Educativo conforme al citado Decreto 104/2014, y se remitió a la Dirección General, que, a su vez, lo ha informado el pasado 20 de febrero de 2025, en el que se realizan las siguientes precisiones:

6.1. Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos establecidos en el **art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell**, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, debiendo justificar dicho cumplimiento.

6.2. Se deberá incorporar, en las Normas Urbanísticas, un apartado exclusivo para las parcelas educativas indicando que se deberá cumplir con lo establecido en el **art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell**, o norma que lo sustituya, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. **Se indicará que están exentas del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro.**

6.3. **En las zonas de uso dominante Residencial** se permite como usos compatibles el Terciario; por ello, **se deberá incluir** en las Fichas Urbanísticas o en documento con eficacia normativa lo siguiente:

"La implantación de una actividad terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente."

6.4. Desde el **punto de vista de impacto ACÚSTICO** se deberá comprobar, y en su caso, justificar en el Estudio Acústico el cumplimiento en la parcela educativa, o si fuera necesario, se deberán recoger las medidas necesarias en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente, según la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica."

6.5. En la **Ficha Urbanística** que contengan reservas dotacionales educativas se incorporará **como condición para su desarrollo** la reserva de las parcelas calificadas como Equipamiento de Uso Educativo y el siguiente párrafo:

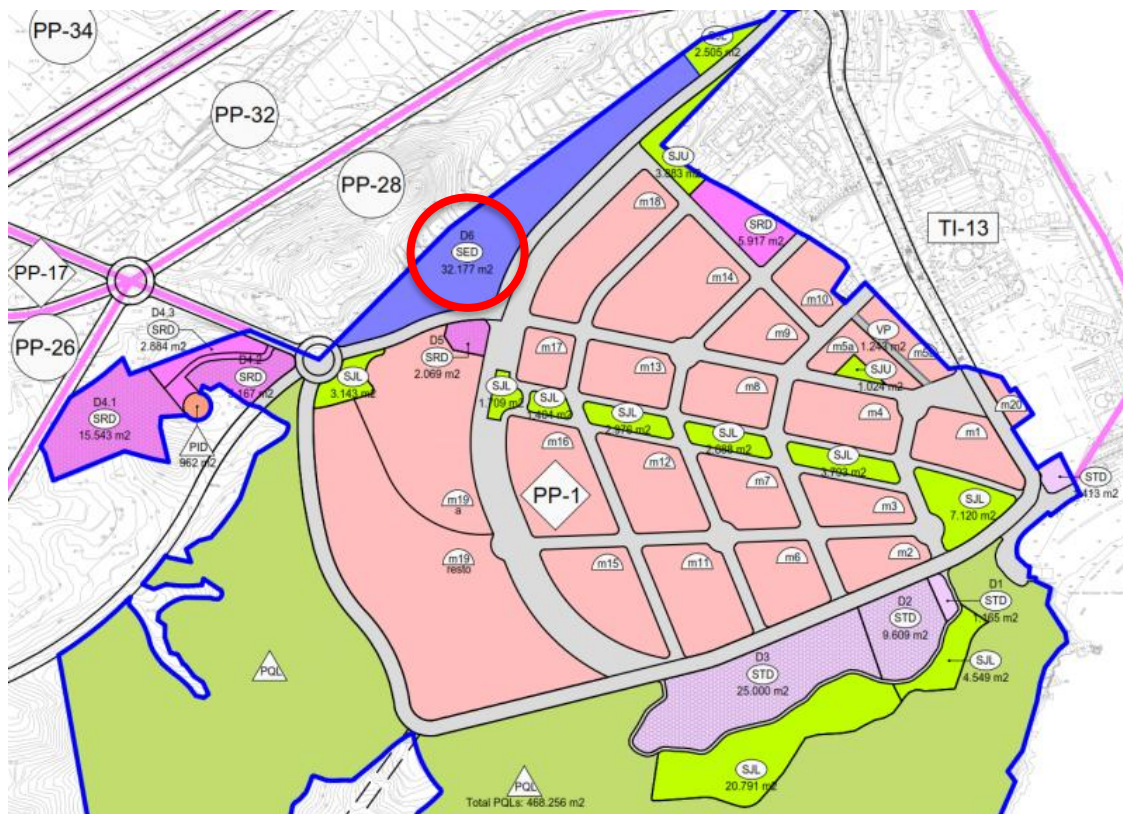
"Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria derivados del desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria, las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo de ----- de superficie, del Sector --- de Suelo Urbano / Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela se entregará totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre la parcela que pueda comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro educativo y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya."

A la vista de este último informe, se elabora el presente Anexo Educativo.

1.3.- Contexto del presente documento: evolución del sector PP 1 "Cales i Atalaies".

Como se destaca en la memoria informativa del instrumento de planeamiento, el antiguo sector PP 1 fue objeto de ordenación pormenorizada en varias ocasiones, antes y después del vigente Plan General. La última de esas ordenaciones fue un Plan Parcial de Mejora de 2003, bajo cuyas premisas se ejecutó íntegramente su urbanización, y se consolidó, en gran parte, la edificación del suelo lucrativo. El citado Plan Parcial de 2003 fue anulado posteriormente, en 2014, "reviviendo" la ordenación pormenorizada anterior a dicho Plan Parcial, quedando la totalidad del sector fuera de ordenación (o al menos en un régimen asimilado a dicha condición).

El resultado es que hoy el ámbito se encuentra urbanizado y consolidado por la edificación, de ahí que el planeamiento tenga un margen estrecho para introducir innovaciones. En este sentido, respecto al suelo público de reserva para centros educativos, el presente instrumento de planeamiento (modificación puntual del Plan General que dota de ordenación pormenorizada a este suelo ahora considerado como urbano en situación de urbanizado), pretende calificar como equipamiento educativo el suelo que originalmente fue considerado como tal en el Plan Parcial de 2003 (anulado en 2014, pero realmente ejecutado en la práctica).





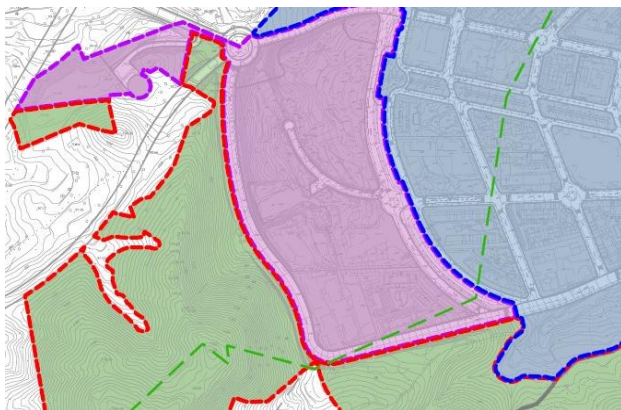
1.4.- Ordenación propuesta.

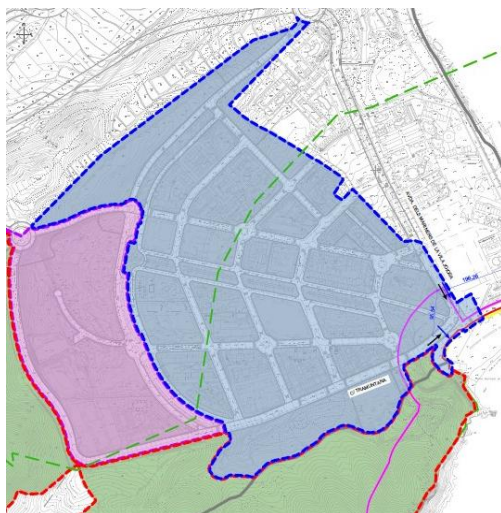
La modificación puntual del Plan General en curso pretende ordenar pormenorizadamente los dos ámbitos de suelo urbano que se recogen en la modificación puntual del Plan General de la ordenación estructural.

Sucintamente, todo el ámbito del antiguo sector PP 1 "Cales i Atalaies", que se encuentra urbanizado y consolidado por la edificación, y no afectado por el PATIVEL, se considera suelo en situación de urbanizado.

En consecuencia, se clasifica como suelo urbano a nivel estructural, y el presente documento lo dota de ordenación pormenorizada, si bien el grado de consolidación reduce considerablemente el margen de maniobra, limitándonos a reflejar la realidad urbanística existente, derivada del Plan Parcial que se ejecutó pero perdió vigencia tras la sentencia anulatoria.

La ordenación estructural se contempla en las siguientes fichas de zona:

ZONA		ZUR-R1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO URBANO. RESIDENCIAL	
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO. DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	154.440 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	93.013 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	88.925 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	741 viv.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	4.088 m2s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Tipología: edificación abierta		
	Número de plantas: según ordenación pormenorizada		
	Altura máxima: según ordenación pormenorizada		
	Edificabilidad sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
	Ocupación sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
CONDICIONES DE GESTION			
ACTUACIONES AISLADAS	Licencia de obras		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de conexión e integración	El ámbito se encuentra dotado de servicios e infraestructuras		
Condiciones de integración paisajística y visual	Se consideran suficientes las establecidas mediante las condiciones de volumen		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. A estos efectos, se seguirán las medidas correctoras establecidas en la Memoria de Impacto Patrimonial.		

ZONA		ZUR-R2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANO. RESIDENCIAL		
ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO. DOTACIONAL		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL		
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	391.932 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	418.585 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	380.332 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	3169 viv.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	38.253 m2s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Tipología: edificación abierta		
	Número de plantas: según ordenación pormenorizada		
	Altura máxima: según ordenación pormenorizada		
	Edificabilidad sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
	Ocupación sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ACTUACIONES AISLADAS	Licencia de obras o, en su caso, Programa Actuación Aislada		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de conexión e integración	El ámbito se encuentra dotado de servicios e infraestructuras		
Condiciones de integración paisajística y visual	Se consideran suficientes las establecidas mediante las condiciones de volumen		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. A estos efectos, se seguirán las medidas correctoras establecidas en la Memoria de Impacto Patrimonial.		
Afecciones PATRICOVA	De forma previa al otorgamiento de licencias de nueva edificación en las parcelas afectadas por riesgo de inundación o peligrosidad geomorfológica el Ayuntamiento establecerá las condiciones de adecuación según lo dispuesto en el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA		

Mientras que la ordenación pormenorizada presenta las siguientes magnitudes:

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	Terciario especial Asistencial - Sanitario Otros terciarios	IV	35.000,00
21	9.525,00	Terciario especial Asistencial - Sanitario	IV	10.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
23-24	12.299,23	Recreat. Deport.		3.253,00
	76.928,41			52.341,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
319.366,38	521.597,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	35.832,97	Dotacional múltiple	II
SQD	2.878,31	Deportivo - recreativo	III
SQE-DOC	5.502,41	Educativo - Cultural. Centro Docente	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
	45.175,69		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.719,14	Jardines
SVA	1.032,00	Area de juegos
	36.751,14	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	96.494,97	Red viaria secundaria
SCA	1.293,06	Aparcamiento
	145.078,03	

RED PRIMARIA ADSCRITA ZRP-NA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	442.869,95	Parque (ZRP-NA Pativel)

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-D	8.005,00	Vías pecuarias

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
669.874,81

1.4.- Consideración previa: el municipio de Villajoyosa ha sido declarado en 2023 como TURISTICO RELEVANTE.

En la redacción del instrumento de planeamiento para la ordenación pormenorizada de este ámbito, se ha considerado la condición de Villajoyosa como municipio turístico y vacacional, lo que es determinante a la hora de dimensionar la red de dotaciones e infraestructuras públicas, en el bien entendido de que deben ajustarse en la medida de lo posible a las necesidades funcionales de los usuarios del sector que se ordena.

El hecho de que gran parte de los usuarios tengan una consideración de turistas (residenciales, hoteleros, esporádicos), implica que su red de dotaciones debe adaptarse a esta circunstancia.

En el caso concreto de las necesidades de suelo educativo, el Decreto 104/2014 así lo reconoce, con la siguiente previsión:

Artículo 6 Viviendas en zonas de segunda residencia

Se entenderá por ámbitos de segunda residencia aquellos municipios o zonas del municipio en las que, de acuerdo con los datos estadísticos oficiales, predominen las viviendas secundarias.

En los ámbitos de segunda residencia, al número de viviendas previstas en el planeamiento, se les aplicará un coeficiente corrector de minoración de entre 0,50 y 0,20, en función de la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas del ámbito, con el objetivo de ajustar las reservas dotacionales educativas a la realidad poblacional de la zona. En el caso de municipios declarados turísticos con la tipología de destino vacacional el coeficiente se reducirá a 0,20.

Artículo 15

....

5. En municipios dónde los ámbitos de segunda residencia sean relevantes, justificación de la delimitación de dichos ámbitos. El Ayuntamiento deberá aportar informe firmado por un técnico competente y diligenciado por el secretario del ayuntamiento, justificando la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas y la delimitación de dichos ámbitos.

En el caso de municipios declarados turísticos con la tipología de destino vacacional se deberá aportar un certificado expedido por el órgano pertinente de la Conselleria competente en materia de turismo, que acredite tal circunstancia, para que el coeficiente de minoración se reduzca a 0,20, según lo dispuesto en el artículo 6 de la presente norma técnica.

Villajoyosa ostenta la declaración de Municipio Turístico de Relevancia en virtud de la Resolución de 5 de mayo de 2023 de Presidencia de la Generalitat, publicada en el DOGV 9594 de 12 de mayo.

2.- DETERMINACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LA POBLACIÓN ESCOLAR.

2.1.- Contexto y metodología.

Para determinar la población susceptible de ser computada para estimar las necesidades espaciales de equipamiento educativo, vamos a realizar el siguiente proceso:

- La edificabilidad residencial del ámbito (las dos zonas ZUR-RE) son 469.256,99 m².
- Si dividimos esta edificabilidad por 120, nos resulta un número aproximado de 3.910 viviendas.
- Si multiplicamos las 3.910 viviendas por 2,5, la población potencial del sector sería de 9.776 habitantes.
- A esta densidad poblacional se le aplicará el coeficiente corrector del artículo 6 del Decreto 104/2014, considerando como tal el 0,2, dado que el municipio de Villajoyosa tiene la declaración de Turístico de Relevancia.
- Esto implica que la población base para determinar la población potencial escolar sería de 1.955 personas (3.910 x 0,2 x 2,5).

2.2.- Viviendas y población demandante de suelo educativo.

A la vista de la anterior metodología y datos, la población potencial en edad escolar sería de 293 alumnos (176 de infantil y primaria, y 117 de ESO, Bachillerato y Ciclos Formativos), según se desglosa en la siguiente tabla:

CALCULOS ANEJO EDUCATIVO PP 1 VILLAJOYOSA		
VIVIENDAS SECTOR		
	VIVIENDAS	3.910
	CORRECCIÓN VIVIENDAS ARTICULO 6 D104	782
	TOTAL VIVIENDAS COMPUTABLES PARA EQ-DOC EN SECTOR	782
	POBLACION RESIDENCIAL BASE PARA CÁLCULO EQ-DOC	1.955
	POBLACION ESCOLAR POTENCIAL EN EL SECTOR	293
	INFANTIL + PRIMARIA	176
	ESO + BACHILLERATO + CCFF	117

3.- DETERMINACIÓN CUANTITATIVA DEL SUELO DOTACIONAL DOCENTE NECESARIO EN EL AMBITO.

3.1.- Necesidades de suelo dotacional escolar para infantil y primaria, ESO y Bachiller.

Toda vez que hemos justificado estos extremos en los anteriores apartados, tenemos que:

- a) La población del sector a efectos de estándar de suelo educativo sería de 1.955 habitantes.
- b) El coeficiente corrector se establece en 0,2, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 104/2014, dada la condición de Villajoyosa de Municipio Turístico.

Por lo tanto, las necesidades de puestos escolares del sector serían las siguientes:

NUMERO DE VIVIENDAS ADOPTADO PARA EL ESTANDAR EDUCATIVO	782
POBLACIÓN ESTIMADA ponderada	1.955
TOTAL PUESTOS ESCOLARES A CUBRIR EN EL PP (SECTOR)	293
Necesidades educativas	
Infantil	3%
Primaria	6%
ESO	4%
Bachiller y Ciclos Formativos	2%

A continuación se reproduce el cuadro usado por la Consellería para determinar la dimensión de los equipamientos educativos.

2. La determinación del número de puestos escolares a prever se hará como sigue:

- 2.1. Los **puestos escolares** correspondientes a **niños de 3 a 12 años**, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al **9% de la población prevista, sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.**
- 2.2. Los **puestos escolares** correspondientes a **jóvenes de 12 a 18 años**, **necesarias en Institutos de Educación Secundaria**, en el ámbito de la Comunidad Valenciana corresponden al **6% de la población prevista, al igual que en el caso anterior sin perjuicio de lo que pudiera desprenderse de los estudios demográficos del Plan.**

3. Las superficies necesarias de las parcelas docentes más comunes serán las comprendidas entre las indicadas a continuación:

3.a.- Para Colegios de Educación Infantil - Primaria:

LÍNEA S	PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)
	1 unidad de educación infantil y 2 de primaria	11 + 2 P	33-54
	2 unidades de educación infantil y 4 de primaria	21 + 4 P	150
1	3 unidades de educación infantil y 6 de primaria	31 + 6 P	225
2	6 unidades de educación infantil y 12 de primaria	61 + 12 P	450
3	9 unidades de educación infantil y 18 de primaria	91 + 18 P	675

3.b.- Para Institutos de Educación Secundaria:

PERFIL	PP.EE.	SUPERFICIE (m2) (1)
12 unidades de educación secundaria obligatoria	12 SO	360
12 uds. de educación secundaria obligatoria y 4 de bachillerato	12 SO + 4 B	500
16 uds. de educación secundaria obligatoria y 6 de bachillerato	16 SO + 6 B	690
20 uds de educación secundaria obligatoria y 8 de bachillerato	20 SO + 8 B	880
24 uds de educación secundaria obligatoria y 10 de bachillerato	24 SO + 10 B	1.070

Esto es:

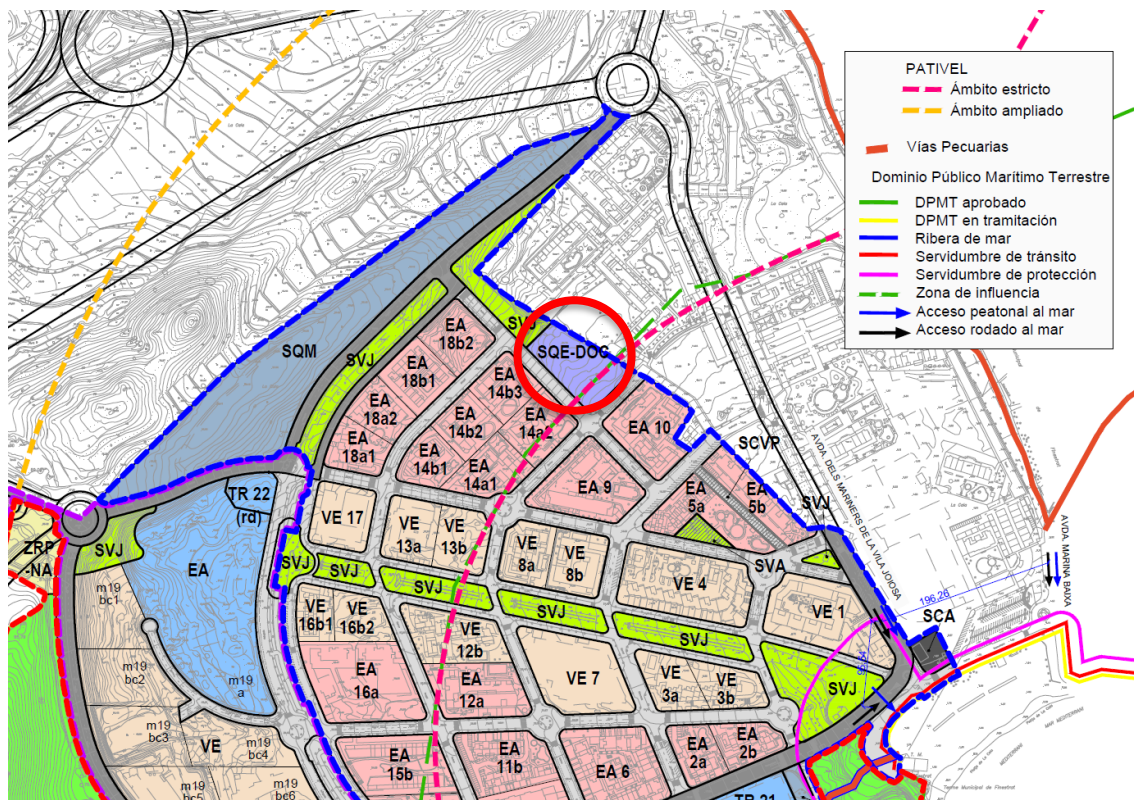
DIMENSIONAMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO EDUCATIVO	Puestos escolares	Unidades	Sup. parcela
PUESTOS ESCOLARES DE 3 a 12 años	176 puestos	21 + 4P	5.500 m2
PUESTOS ESCOLARES DE 12 a 18 años	117 puestos	0 unidades	000 m2
TOTAL PUESTOS ESCOLARES Y SUPERFICIE DOTACIONAL EDUCATIVA MÍNIMA	293 puestos		5.500 m2

No sería necesario, pues, generar suelo educativo para ESO y Bachiller.

3.2.- Oferta de suelo dotacional docente en el ámbito.

En el ámbito se prevé una parcela docente educativa, actualmente de titularidad pública:

- QE-DOC, con una superficie de 5.502,41 m².



Se trata de una parcela de titularidad pública municipal, para su cesión a la Consellería titular de educación. Hay que recordar, como se destacó anteriormente, que el sector se encuentra urbanizado y consolidado por la edificación.

En cualquier caso, esta superficie es superior a los estándares mínimos que hemos reflejado en el apartado 3.1 anterior (5.500 m² para infantil y primaria y 0 para ESO, Bachiller y Ciclos Formativos).

Su ubicación puede entenderse que, en cualquier caso, cumple con los criterios cualitativos requeridos por Consellería, ya que:

- Facilita el acceso inmediato y peatonal de la mayoría de la futura población residente en el sector.
- Optimiza la comunicación con otras partes de la ciudad (incluido Finestrat y Benidorm, términos vecinos), de forma directa y precisa.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS CUALITATIVOS EXIGIBLES AL SUELO DOTACIONAL DOCENTE SEGÚN EL DECRETO 104/2014.

Los criterios de calidad que tienen que cumplir las parcelas para centros educativos están establecidos en el artículo 10 del Decreto 104/2014, a saber:

Artículo 10. Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos

Las parcelas que alberguen centros públicos deben reunir los siguientes requisitos:

1. Ser calificadas como equipamiento de uso educativo.
2. Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso.
3. Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.
4. Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.
5. A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.
Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.
6. Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.
7. Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.
8. No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.
9. No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.
10. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas.

Seguidamente procedemos a justificar el cumplimiento de estos criterios en la propuesta del presente instrumento de planeamiento:

CRITERIO	GRADO DE CUMPLIMIENTO
1.- Calificación expresa como equipamiento educativo	Se cumple este criterio.
2.- No afección por limitaciones, servidumbres o afecciones de ningún tipo	Se cumple este criterio. El planeamiento no establece ningún tipo de limitación, ni se reconoce afección de ningún tipo.
3.- Ubicación en suelo compatible con uso residencial y mantener distancias adecuadas a instalaciones/actividades de riesgo para la salud humana	Se cumple este criterio.
4.- La parcela debe tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3	Se cumple este criterio, dada la extensión de la parcela calificada como equipamiento educativo.
5.- La pendiente máxima será del 3%	Se cumple este criterio si tomamos en consideración la extensión de la parcela en cuestión.
6.- Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineación de vial, espacio público o zona verde	Se cumple este criterio.
7.- La parcela debe estar ubicada en la trama urbana o no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal.	Se cumple este criterio.
8.- La parcela no puede estar rehundida bajo rasante más de 0,5 metros de media ni disponer de rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros	Se cumple este criterio, dada la extensión de la parcela calificada como equipamiento educativo.
9.- No estar ubicada en zona inundable o vaguada	Se cumple este criterio.

En materia acústica, se adoptarán las medidas oportunas para que previamente a la cesión formal de la parcela a la Consellería, se realice en las condiciones necesarias para garantizar el cumplimiento de los criterios de calidad acústica exigidos por la normativa vigente, incluyendo, en su caso, la ejecución de las medidas correctoras necesarias.

5.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL DOCENTE EN EL AMBITO.

Las normas urbanísticas que precisa el uso educativo según el Decreto 104/2014 son, según su artículo 11, las siguientes:

"Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:
Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.
Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.
Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.
Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades."

A este respecto, la normativa establecida en el ámbito modificado respeta estas determinaciones.

"Artículo 27. Parámetros de la edificación en las parcelas de equipamiento educativo.

Las determinaciones de edificación establecidas en estas normas son orientativas, pudiendo la administración con competencias en materia de educación modificarlas según el programa funcional del proyecto en cuestión, siendo en todo caso de aplicación el Decreto 104/2014, del Consell, o norma que lo sustituya.

IEN: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Ocupación en Sótano: 50%.
Ocupación: 50%.
Distancias a lindes o fachadas: sin limitación.
Plantas: máximo de 3, sin limitación de número mínimo.
Altura: 12 m.
Forma de los edificios y cubiertas: sin limitación.
Número de plaza de aparcamientos: según programa de necesidades.

Para garantizar la escolarización de los alumnos de Infantil y Primaria derivados del desarrollo urbanístico, el ayuntamiento pondrá a disposición de esta Consellería, las parcelas de calificadas como equipamiento de uso educativo SQE en la presente subzona, de superficie 5.502 m^2 , cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Consellería. La parcela se entregará totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, y libres de instalaciones, infraestructuras y obras sobre la parcela que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro educativo, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 del decreto 104/2014 de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya.

Con ocasión de la entrega se verificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica establecidas en la legislación en ese momento vigente."

Asimismo, en las zonas de uso dominante residencial se ha incorporado la previsión contemplada en el apartado 6.3 del informe relativa a evitar la implantación de actividades terciarias próximas a un centro educativo que puedan poner en riesgo la salud humana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3 del Decreto 104/2014.

6.- DOCUMENTACION APORTADA.

En el presente anexo se incorpora la documentación prevista en los artículos 15 y 16 del Decreto 104/2014, a saber:

Artículo 15.- Documentación escrita

Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán un apartado o anexo en la memoria justificativa referente a las reservas de equipamiento docente, que incluirá:

1. Justificación de la posible adecuación o ampliación de los centros docentes actuales a los perfiles establecidos en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento por el órgano directivo de la consellería que ejerza la función de coordinar el estudio de las necesidades educativas y la planificación, coordinación, gestión y supervisión de los recursos educativos correspondientes, para lo que se estará a las superficies mínimas a las que se refiere el artículo 9 de la presente norma técnica.
2. Determinación mediante tabla, concisa y clara, del número de viviendas potenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable, desglosado por sectores y, en su caso, por unidades de ejecución, basándose en el crecimiento estimado en el horizonte del plan. En dicho análisis se tendrá en cuenta las viviendas existentes en el municipio, incluyéndose las ubicadas en suelo no urbanizable, las viviendas principales, vacías, secundarias y previstas en solares vacantes existentes en el suelo urbano.
3. Justificación de la suficiencia del suelo calificado como de uso educativo-cultural (ED) que estará incluido en las fichas de planeamiento y gestión, para atender la demanda prevista, contando para ello con las parcelas escolares existentes y su posible ampliación, las reservas existentes en suelo urbano y las nuevas reservas a prever en los sectores de suelo urbanizable residencial, a fin de atender la demanda sobrevenida en su desarrollo y el déficit registrado en el sistema existente.
4. Un apartado referente a normas urbanísticas de las parcelas de equipamiento docente, en el que se incluirá extracto de las normas urbanísticas del plan reguladoras de las condiciones de la edificación en las parcelas dotacionales docentes, que deberán cumplir lo establecido en el anexo I de este decreto.
5. En municipios dónde los ámbitos de segunda residencia sean relevantes, justificación de la delimitación de dichos ámbitos. El Ayuntamiento deberá aportar informe firmado por un técnico competente y diligenciado por el secretario del ayuntamiento, justificando la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas y la delimitación de dichos ámbitos.

En el caso de municipios declarados turísticos con la tipología de destino vacacional se deberá aportar un certificado expedido por el órgano pertinente de la Consellería competente en materia de turismo, que acredite tal circunstancia, para que el coeficiente de minoración se reduzca a 0,20, según lo dispuesto en el artículo 6 de la presente norma técnica.

Artículo 16.- Documentación gráfica

Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán como documentación gráfica un conjunto de planos, con copia en soporte papel, que comprenderá al menos:

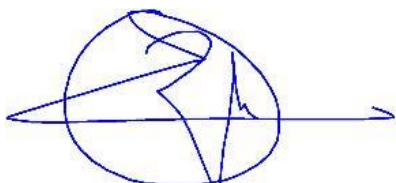
- Plano de clasificación y calificación.
- Plano indicativo de la ubicación del sector o sectores en el ámbito territorial del municipio.
- Plano de calificación del suelo, con indicación de las parcelas calificadas de uso educativo-cultural (ED) y expresión de su superficie, denominación de los centros docentes existentes y su perfil actual, distinguiendo su carácter público o privado.
- Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.
- Plano topográfico.

En este sentido, se adjuntan, junto a la presente memoria, los siguientes documentos:

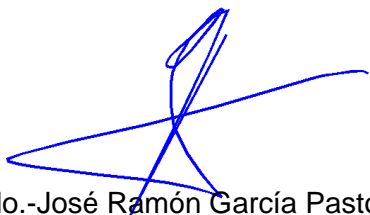
- 1) Resolución autonómica reconociendo la condición de Villajoyosa como Municipio Turístico.
- 2) Plano de Ordenación Pormenorizada específico para el uso educativo, acreditativo de las condiciones establecidas en el artículo 10 del Decreto 104/2014.

Todo ello sin perjuicio de realizar las aclaraciones y complementos que, en su caso, resulten oportunos.

Villajoyosa, abril de 2025



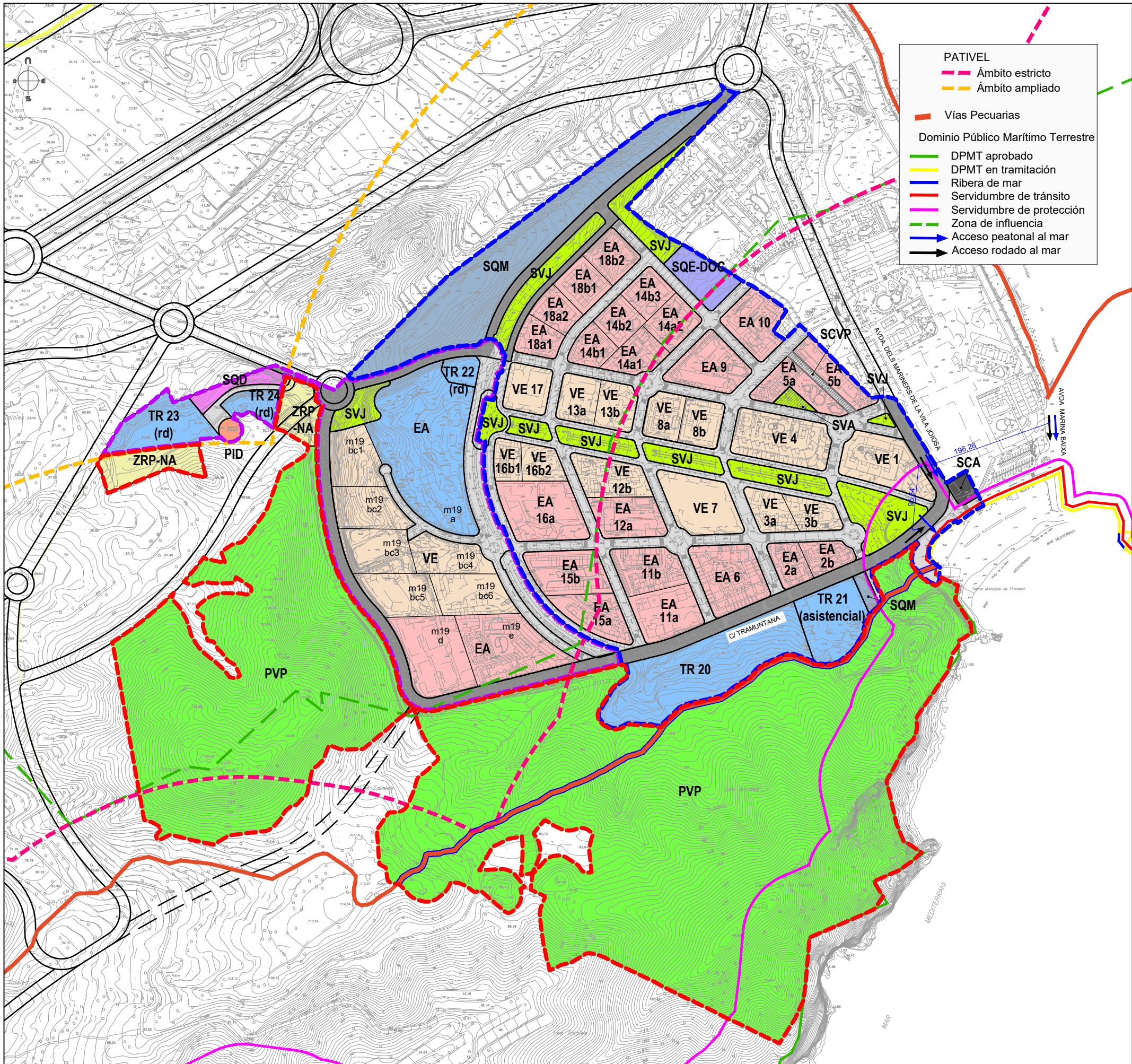
Fdo.-Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista



Fdo.-José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos

7.- ANEXO PLANOS

- 1) Plano de Ordenación Pormenorizada



- PATIVEL**
- Ámbito estricto
 - Ámbito ampliado
- Vías Pecuarías**
- Domínio Público Marítimo Terrestre**
- DPMT aprobado
 - DPMT en tramitación
 - Ribera de mar
 - Servidumbre de tránsito
 - Servidumbre de protección
 - Zona de influencia
 - Acceso peatonal al mar
 - Acceso rodado al mar

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	Terciario especial Asistencial - Sanitario Otros terciarios	IV	35.000,00
21	9.525,00	Terciario especial Asistencial - Sanitario	IV	10.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
23-24	12.299,23	Recreat. Deport.		3.253,00
	76.928,41			52.341,00

TOTAL PRIVADO

Superf. (m2s)	Edif. Total (m2t)
319.366,38	521.597,99

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	35.832,97	Dotacional múltiple	II
SQD	2.878,31	Deportivo - recreativo	III
SQE-DOC	5.502,41	Educativo - Cultural. Centro Docente	III
PID	962,00	Sist. Infraestructuras	
	45.175,69		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.719,14	Jardines
SVA	1.032,00	Área de juegos
	36.751,14	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVP	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	96.494,97	Red viaria secundaria
SCA	1.293,06	Aparcamiento
	145.078,03	

RED PRIMARIA ADSCRITA ZRP-NA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	442.869,95	Parque (ZRP-NA Pativel)

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-DP	8.005,00	Vías pecuarías

SUELO NO URBANIZABLE

Clave	Superf. (m2s)	
ZRP-NA	11.399,11	Refuerzo Litoral 2 PATIVEL

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
669.874,81

8.- ANEXO CERTIFICACIONES

- 1) Resolución autonómica reconociendo la condición de Villajoyosa como Municipio Turístico.

Presidència de la Generalitat

RESOLUCIÓ de 5 de maig de 2023, de la Presidència de la Generalitat, per la qual s'atorga el reconeixement de la condició de municipi turístic de rellevància de la Comunitat Valenciana a l'Ajuntament de la Vila Joiosa. [2023/4948]

Vista la sol·licitud presentada en la Direcció General de Turisme per l'Ajuntament de la Vila Joiosa de data 21 d'abril de 2023, en què s'insta el reconeixement de la condició de municipi turístic de rellevància de la Comunitat Valenciana, per a l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

Després de l'estudi de la documentació que consta en l'expedient i vista la proposta del director general de Turisme, mitjançant la qual es proposa resoldre favorablement la concessió de l'esmentada distinció, de conformitat amb el que es disposa en l'article 19 del Decret 5/2020, de 10 de gener, del Consell, de regulació de l'estatut del municipi turístic de la Comunitat Valenciana, resolc:

Primer

Atorgar el reconeixement de la condició de municipi turístic de rellevància de la Comunitat Valenciana, a l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

Segon

Notificar a l'Ajuntament de la Vila Joiosa i ordenar la publicació de la present resolució en els termes establits en l'article 19.3 del Decret 5/2020, així com en l'article 45.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Contra el que es disposa en la present resolució, que esgota la via administrativa, es podrà interposar potestativament un recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la seua publicació, de conformitat amb el que es disposa en els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o bé un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seua publicació, de conformitat amb el que s'estableix en els articles 10 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici que les persones interessades puguin fer ús, si escau, de qualsevol altre que estimen procedent.

València, 5 de maig de 2023.— El secretari autonòmic de Turisme (p. d. R 17.02.2022; DOGV 21.02.2022): Francesc Colomer Sánchez.

Presidencia de la Generalitat

RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2023, de la Presidencia de la Generalitat, por la que se otorga el reconocimiento de la condición de municipio turístico de relevancia de la Comunitat Valenciana al Ayuntamiento de Villajoyosa. [2023/4948]

Vista la solicitud presentada en la Dirección General de Turismo por el Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 21 de abril de 2023 en que se insta el reconocimiento de la condición de municipio turístico de relevancia de la Comunitat Valenciana, para el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Tras el estudio de la documentación que consta en el expediente y vista la propuesta del director general de Turismo, mediante la cual se propone resolver favorablemente la concesión de la mencionada distinción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 5/2020, de 10 de enero, del Consell, de regulación del estatuto del municipio turístico de la Comunitat Valenciana, resuelvo:

Primero

Otorgar el reconocimiento de la condición de municipio turístico de relevancia de la Comunitat Valenciana, al Ayuntamiento de Villajoyosa.

Segundo

Notificar al Ayuntamiento de Villajoyosa y ordenar la publicación de la presente resolución en los términos establecidos en el artículo 19.3 del Decreto 5/2020, así como en el artículo 45.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Contra lo dispuesto en la presente resolución, que agota la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente un recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado el acto en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente de su publicación, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o bien un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo esto sin perjuicio de que las personas interesadas puedan hacer uso, si procede, de cualquier otro que estimen procedente.

València, 5 de mayo de 2023.— El secretario autonómico de Turismo (p. d. R 17.02.2022; DOGV 21.02.2022): Francesc Colomer Sánchez.