



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE LA VILA JOIOSA



1.C. INFORME - MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EQUIPO REDACTOR

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL:

CONCEPCIÓN FONTELA SAN JUAN

PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

ANTONI BANYULS I PÉREZ, JAUME GINER ÁLVAREZ, MANUEL BELTRÀ MARTÍNEZ, ARQUITECTOS / MANUEL BELTRÀ VIDAL, ALEJANDRO ESPINOSA BLASCO, MIGUEL FERNÁNDEZ BERÉNGUER, JAIME M. GINER MARTÍNEZ, ARQUITECTOS COLABORADORES / ALICIA CABRERA CLEMENTE, EMILIO CORTÉS SAURA, MARTÍN LÓPEZ ROBLES, RAQUEL PÁRRAGA GARCÍA, ELENA TERUEL BLASCO, ESTUDIANTES COLABORADORES

ARQUEOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN:

ANTONIO ESPINOSA RUIZ, ARQUEÓLOGO

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. Respecto al contenido y objetivos del Plan Especial

1.2. Respecto a la temporalidad de la ordenación

2. OBJETO

2.1. Respecto a la gestión del suelo dotacional prevista en el Plan General

2.2. Respecto al destino de los recursos obtenidos por la enajenación del Patrimonio Público del Suelo (PPS).

2.3. Respecto al Registro municipal de solares y edificios en rehabilitación.

2.4. Respecto a la Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de

3. INSTRUMENTOS

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE RECURSOS.

1. Consideraciones previas

Aunque el presente documento no se exigía expresamente en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 16 de octubre de 2014, durante el transcurso de las reuniones técnicas celebradas para ajustar la documentación del Plan Especial a las exigencias de los acuerdos del citado pleno, se ha considerado conveniente la redacción e incorporación al Plan de un Informe-memoria de sostenibilidad económica como un elemento que le otorga una mayor seguridad jurídica al citado Plan.

El referido Informe-memoria de sostenibilidad económica viene recogido de forma genérica en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Además, la redacción de dicho apartado 4 fue modificado por el apartado nueve de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 15 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

...

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Del contenido del texto legal se deduce que, en realidad no se trata, como se reclama desde alguna de las alegaciones presentadas al Plan, de realizar un Estudio Económico-financiero, sino de incorporar en este momento concreto, y de manera previa a la nueva aprobación provisional del Plan Especial, un Informe-memoria de sostenibilidad económica, cuyo alcance y contenido se dirán más adelante. El momento de su incorporación al plan –antes de su nueva aprobación provisional y, por tanto, antes de su remisión a la administración autonómica competente para su aprobación definitiva- se considera ajustado al procedimiento ya que según se depende de la Sentencia nº 597/2011 del TSJ de Navarra ... *“exige que “la documentación de los instrumentos de ordenación... deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica...”, pero no señala como inexcusable que tal contenido haya de obrar desde el principio pareciendo bastante que lo haga antes de ser aprobada la actuación al objeto de que pueda ser valorado por la autoridad u organismo competente para tal aprobación.”*

Respecto al nivel de detalle que debe tener el Informe-memoria, sin duda depende del instrumento de ordenación concreto de que se trate. El grado de justificación de la sostenibilidad económica debe estar en relación con el grado de impacto que la ordenación propuesta haya de suponer sobre las Haciendas Públicas. A menor impacto, menor exigencia de exhaustividad en la justificación. Así lo reconoce la doctrina jurisprudencial *“...el alcance y especificidad del estudio... es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate...”* (Sentencia nº 273/2014 del TSJ de Baleares 16.12.2011).

En este sentido conviene establecer, de acuerdo con los criterios de dicha sentencia, una casuística concreta en relación con el alcance del informe:

- Si el instrumento de ordenación no prevé crecimiento del suelo urbano o urbanizable, el impacto económico se reduce, y con ello, el grado de exigencia de la motivación de la sostenibilidad económica.
- Si a pesar de no prever nuevos crecimientos de suelo urbano, se propone la creación de nuevos suelos dotacionales, nuevos equipamientos u operaciones de renovación urbana, se debe especificar el modo en que se financiará la adquisición y mantenimiento de los mismos.

1.1. RESPECTO AL CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial que nos ocupa no clasifica nuevo suelo urbano o urbanizable que comporte nuevas cargas económicas para el municipio u otra administración u organismo público, ni tampoco modifica la estructura urbana definida por el Plan General vigente, sino que se limita a establecer los criterios de protección específicos a los que viene obligado por mandato legal como consecuencia de la declaración del Conjunto Histórico de la Vila Joiosa como Bien de Interés Cultural por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana, el 28 de noviembre de 2003. Así lo establece el artículo 34 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, que obliga a la aprobación de un Plan Especial de Protección del Bien declarado de Interés Cultural.

Como Plan Especial cuyo ámbito se limita a la ciudad histórica de la Vila Joiosa, sus determinaciones afectan a un tejido urbano ya existente y consolidado por la urbanización y la edificación que, en virtud de su valor patrimonial y su declaración como BIC, ha de ser objeto de especiales medidas de protección, investigación, divulgación y fomento. Por tanto, el objetivo principal del plan es atender esta obligación primaria de protección y conservación, incorporando un amplio Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y una Normas Urbanísticas que regulan la intervención en la edificación.

Pero además de este objetivo esencial, el plan ha optado también por establecer un objetivo subsidiario y complementario del principal: propone introducir una serie de mejoras en el tejido urbano existente para adecuarlo a las necesidades de la vida actual. La finalidad es mejorar la calidad de vida de los residentes y mantener una actividad urbana homologable al resto de la ciudad. Tal como se explica en la Memoria Descriptiva y Justificativa, estas mejoras se consideran un mecanismo eficaz para viabilizar la pervivencia futura del patrimonio arquitectónico y la garantía, además, de que la iniciativa privada destinará recursos al mantenimiento de la edificación residencial, sin que sea la administración municipal con dinero público el único inversor en la ciudad histórica.

1.2. RESPECTO A LA TEMPORALIDAD DE LA ORDENACIÓN

Conviene resaltar que un instrumento de ordenación general de un municipio tiene necesariamente un horizonte de corto-medio plazo. Define los nuevos crecimientos urbanos, la creación de nuevas infraestructuras, las posibilidades de implantación de nuevas actividades económicas,... y, por tanto, es imprescindible su revisión periódica a medida que las necesidades del crecimiento urbano dejan obsoleto el plan.

Por el contrario, un Plan Especial de Protección como el que nos ocupa, tiene una vocación de permanencia indefinida. En la medida que no cambie la cultura de protección del patrimonio, su vigencia puede cubrir un plazo temporal muy largo, necesitando solo pequeños ajustes puntuales derivados generalmente de nuevas disposiciones normativas.

Por ello podemos afirmar que este Plan Especial con los dos objetivos descritos en el apartado anterior, opera en dos planos temporales diferentes:

- Para la protección del patrimonio arquitectónico (objetivo principal), tiene efectos inmediatos ya que con la aprobación definitiva del plan serán inmediatamente aplicables las normas urbanísticas que regulan tanto los criterios de intervención sobre los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como los relativos a la reedificación de aquellos inmuebles no incluidos en el mencionado catálogo.
- Sin embargo, las operaciones de mejora (objetivo subsidiario o complementario) con la creación de los nuevos equipamientos o la adecuación de los espacios públicos previstos en el plan, tienen una vocación de medio-largo plazo, al no estar programadas temporalmente su ejecución. Se trata de una ordenación deseable para el futuro, pero el plan no propone alcanzar dicho objetivo en un plazo concreto. La materialización de dicha ordenación, con la gestión de suelo o las inversiones necesarias, dependerá de las disponibilidades económicas del Ayuntamiento y de los procesos de desarrollo urbanístico del municipio a los que se vinculan algunas de las actuaciones.

2. Objeto

El objeto de este Informe-memoria es justificar que las propuestas del Plan Especial van a tener una mínima repercusión económica que resulta asumible por la hacienda municipal y que las actuaciones de carácter público tienen prevista su gestión y mantenimiento.

Para ello, y como cuestión previa, haremos una relación de algunos de los instrumentos que el Ayuntamiento de la Vila Joiosa tiene aprobados y que deben utilizarse para el desarrollo del objetivo subsidiario del presente Plan Especial.

2.1. RESPECTO A LA GESTIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PREVISTA EN EL PLAN GENERAL.

El artículo 97 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente está dedicado a las Áreas de Reparto, fijándose los criterios para la obtención de los suelos dotacionales previstos. En el mismo se diferencian dos supuestos:

- En el suelo urbano, los espacios libres y equipamientos no gestionados serán objeto de transferencia de aprovechamiento, que se materializarán con cargo a los excedentes del diez por ciento de cesión de las unidades de Ejecución de los suelos urbanizables de todo el Plan General.

- En el suelo urbanizable, se define un área de reparto única para los 37 secretores de suelo urbanizable (18 con ordenación pormenorizada y 19 sin ordenación pormenorizada), a la que se adscribe la red estructural externa definida por el Plan General. Entre ésta se encuentran tanto el Parque de red primaria *PQL-1 Amadorio* como el suelo correspondiente a la protección el cauce *PRC protección Amadorio*, ambos situados en el ámbito del Plan Especial. La obtención de los mismos se realizara con cargo al noventa por cien del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable.

Por tanto, el Plan General vigente, de acuerdo con la legislación aplicable en el momento de su aprobación, prevé los mecanismos para la obtención gratuita del suelo dotacional. En el Plan Especial se respetan los criterios de gestión del mismo, por lo que la publicación del suelo se realizará a medida que se vayan desarrollando los diversos planes parciales a los que se adscriben los suelos citados.

2.2. RESPECTO AL DESTINO DE LOS RECURSOS OBTENIDOS POR LA ENAJENACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO (PPS).

El Ayuntamiento Pleno de la Vila Joiosa en sesión celebrada el 20 de marzo de 2014 aprobó definitivamente la *Ordenanza urbanística reguladora de los usos de interés social o de utilidad pública*.

El objetivo de la misma es determinar las actuaciones a las que podrán destinarse tanto los recursos y bienes que integran el patrimonio municipal del suelo del municipio de La Vila Joiosa, como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente económico, tal y como disponían los artículos 42, 258 y 259.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Las actuaciones/acciones de interés social que se definen en dicha ordenanza son los siguientes:

- A. Obtención de suelos y ejecución de elementos pertenecientes a la ordenación estructural.
- B. Ejecución de obras de urbanización de carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.
- C. Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- D. Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- E. Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- F. Creación y promoción del suelo y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.
- G. Inversiones en urbanización, espacios públicos y rehabilitación, ello en los ámbitos de las áreas urbanas.

Como se desprende del listado anterior, la mayor parte de las actuaciones incluidas puede ser asimilables a las que se desarrollarían en el ámbito del Plan Especial que nos ocupa, especialmente las incluidas en los epígrafes C, D, E, F y G.

Finalmente, la referida ordenanza establece que la materialización de las acciones relacionadas se llevará a cabo mediante la ejecución de proyectos, incluyendo una propuesta abierta de posibles proyectos, que perfectamente puede acoger los previstos en el presente Plan Especial.

2.3. RESPECTO AL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS EN REHABILITACIÓN.

El 11 de febrero se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante la *Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar*. Dada la escasa utilización de la misma al no contar con un acuerdo explícito para la creación del Registro Municipal como tal, y puesto que existían acuerdos municipales para la inclusión de inmuebles en dicho Registro, en particular dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la Vila Joiosa, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el 19 de diciembre de 2013 la modificación de la *Ordenanza reguladora del contenido, organización y funcionamiento del Libro Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar* (BOP de 20 de marzo de 2014), cuyo objetivo es establecer una guía orientativa de los trámites administrativos a llevar a cabo para la inscripción de los inmuebles en el citado Registro, así como detallar la creación de dos libros distintos, uno de ellos (Tomo I del Libro Principal) destinado a los inmuebles situados en el ámbito declarado BIC por el Decreto 237/2003, de 28 de noviembre, del Consell de la Generalitat, ámbito coincidente con el correspondiente al Plan Especial de Protección que nos ocupa.

La ordenanza enumera los supuestos en los que los inmuebles pueden ser incluidos en el Registro. De manera muy resumida son los siguientes:

- Los que incumplan la obligación particularizada de edificar derivada de orden individualizada.
- Los que incumplan la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación, derivada también de orden individualizada.
- Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina.
- A solicitud voluntaria por el propietario sin que exista declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos.
- Los solares no edificados dentro del centro histórico delimitados por el plan general, correspondientes con el ámbito del BIC Conjunto Histórico de la Vila Joiosa.
- Los inmuebles sobre los que se haya declarado caducidad de licencia y la obra permanezca inacabada o paralizada por más de un año.
- Los inmuebles catalogados con amenaza de ruina inminente en los que se incumpla el deber de conservación del propietario.
- Por la destrucción de un edificio catalogado con incumplimiento del deber de conservación.
- Solares o edificios a rehabilitar sobre los que exista orden individualizada, a efectos de publicidad.

La inclusión tiene como efecto su declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y será comunicada al Registro de la Propiedad. En tanto no se inicie la expropiación cualquier interesado podrá formular un Programa para la edificación, intervención o rehabilitación del inmueble.

El Registro tiene naturaleza de registro público de carácter administrativo, debiendo mantenerse a disposición de cualquier ciudadano para su consulta.

Es por tanto un instrumento efectivo en su aplicación en el ámbito del Plan Especial para la consecución del objetivo de un adecuado mantenimiento de la edificación existente, especialmente si se trata de edificios catalogados, y para evitar el mantenimiento de solares sin edificar de manera prolongada en el tiempo.

2.4. RESPECTO A LA ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

El 10 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento de la Vila Joiosa publicó en el Boletín Oficial de la Provincia (pág. 72 y siguientes del BOP nº 216), el edicto mediante el que se aprobaba la *Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios*.

En la misma se afirma que el fomento de la conservación es uno de los factores que en mayor medida pueden ayudar a evitar el deterioro de los barrios consolidados, con su secuela de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

El objetivo de la misma es fijar los requisitos y los criterios para la aplicación de la obligatoriedad legal de los propietarios de edificaciones catalogadas o de edad superior a los 50 años, de realizar al menos cada 5 años una inspección por técnico competente para determinar los posibles desperfectos del inmueble, sus causas y las medidas a adoptar para asegurar tanto su estabilidad como sus condiciones de habitabilidad o uso efectivo según su destino. Se trata de la denominada Inspección Técnica de Edificios (ITE), en desarrollo de lo previsto en el artículo 9 de la ley 8/2007, de Suelo, y el artículo 207 de la ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

El resultado de dicha inspección, formalizado en una ficha, se comunicará al Ayuntamiento que la inscribirá en un Registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica. La ordenanza fija cual debe ser el contenido mínimo de dichas inspecciones.

En el supuesto que una ITE establezca la necesidad de actuación sobre el edificio, la ficha servirá como documento para iniciar el expediente de Orden de Ejecución, formulando directamente una Propuesta de Resolución. Los propietarios del inmueble estarán obligados a la realización de las obras descritas en la misma, dentro de los plazos establecidos. El incumplimiento, faculta al Ayuntamiento para acordar la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, todo ello sin perjuicio de que el inmueble pueda quedar sujeto al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

En la referida ordenanza se establecen plazos específicos para los edificios situados en el ámbito del Núcleo Histórico de la Vila Joiosa, tal como está delimitado en el Decreto 237/03, del Consell de la Generalitat, por el que se declara BIC el Conjunto Histórico de la Vila Joiosa, ámbito coincidente con el regulado por el Plan Especial que nos ocupa. En concreto, en la Disposición Transitoria única, se establecen los plazos en los que deben realizar la ITE los edificios situados en los Entornos de Protección de los Bienes de Interés

Cultural y de los Bienes de Relevancia Local, estableciendo para ello cuatro fases correspondientes a cuatro de las seis Áreas de Ordenación delimitadas en el Plan Especial: Raval de Ponent, Raval de Llevant, Recinto amurallado o Vila Vella Murada y Barrio del Mercado o Pla de l'Om i Les Costes.

3. Instrumentos

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial, fundamentalmente aquellas que se refieren a los objetivos subsidiarios y complementarios del principal, se disponen de los siguientes instrumentos de gestión y ejecución:

A. Gestión de suelo:

- A.1. Adquisición de suelo dotacional de red primaria por adscripción del Plan General a los sectores de suelo urbanizable, tal como se ha descrito anteriormente.
- A.2. Adquisición o permuta con cargo a los excedentes del 10% de aprovechamiento procedente de la gestión del suelo urbanizable, de aquellos suelos dotacionales incluidos en el suelo urbano.
- A.3. Adquisición con cargo al Patrimonio Municipal del Suelo, epígrafe A y C de la *Ordenanza urbanística reguladora de los usos de interés social o de utilidad pública*.

En los supuestos de suelo dotacional ocupado actualmente por edificación, la adquisición del suelo residual puede derivarse al momento en el que haya desaparecido la edificación actual por agotamiento de su vida útil

B. Construcción de edificios residenciales privados en solares existentes y que están incluidos en alguno de los conjuntos de actuaciones de las Intervenciones Estratégicas:

- Inclusión de los solares en el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar si se superan los plazos fijados en las órdenes individualizadas de edificación, con un doble efecto:
 - o Declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.
 - o Posibilidad de que cualquier interesado, en tanto no se inicie la expropiación, pueda presentar un Programa para la edificación, intervención o rehabilitación del inmueble.

C. Rehabilitación de edificios residenciales:

- C.1. Ordenes de ejecución derivada directamente de la Inspección Técnica de Edificios, de carácter desfavorable, con la periodicidad de 5 años.
- C.2. Inclusión en el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, con los efectos citados anteriormente

D. Construcción de equipamientos, rehabilitaciones de edificios públicos y acondicionamiento de espacios públicos:

- D.1. Recursos generados con la enajenación del Patrimonio municipal del suelo. Epígrafes C, D, E, F y G de la *Ordenanza urbanística reguladora de los usos de interés social o de utilidad pública*.
- D.2. Previsiones municipales anuales, en función de las disponibilidades económicas y planes de atribución de fondos o inversiones de otras instituciones.

4. Justificación de la suficiencia de recursos.

Las operaciones de mejora están descritas en lo que se han denominado Áreas de Intervenciones Estratégicas, con las características y objetivos que se recogen en la Memoria Justificativa.

Se adjunta a continuación un cuadro sistemático en el que describe de manera pormenorizada la forma de acometer cada una de las actuaciones previstas así como el instrumento para su ejecución, con referencia a la procedencia, en su caso, de los recursos económicos necesarios que, en algunos casos, pueden tener un origen alternativo.

Con dicho cuadro, queda demostrado que la incidencia sobre la hacienda municipal ocasionada por el desarrollo del Plan Especial es mínima e incluso nula en muchas de las actuaciones ya que, además de la no programación temporal de las mismas para cubrir el objetivo subsidiario o complementario del plan, queda justificada la existencia de instrumentos de aplicación que generan una autonomía de recursos suficiente que evitan comprometer el presupuesto municipal.

1. Área de Intervención Estratégica Muralla de la Mar

Conjunto de actuaciones nº 1: Mejora del *carreró del Pal*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Creación de un <i>passet</i> en el <i>Carreró del Pal</i>	Suelo propiedad municipal. Posible enajenación y promoción residencial privada.	- Compensación de edificabilidad con una planta adicional.	
		- Cesión al uso público del <i>passet</i> .	
		- Mantenimiento ordinario como vía pública.	
b. Restauración fachadas edificación residencial	Iniciativa privada.	- Obligación del propietario de mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.	
		- Ordenes de ejecución (Ordenanza IEE)	C
		- Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.	B

Conjunto de actuaciones nº 2: *Baluard de la Mar* y Muralla renacentista

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Restauración del <i>Baluard</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Creación itinerario peatonal en el <i>adarve</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
c. Habilitar acceso al itinerario peatonal anterior	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 3: Creación zona libre estancial 1 en *carrer del Pal*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Adquisición de suelo a medida desaparezca la edificación por agotamiento de su vida útil.	Promoción pública.	Adquisición con cargo al 10% del aprovechamiento municipal (art. 97 del PGOU) o.	A.2
		Adquisición con cargo al PPS, Epígrafes C y G de la ordenanza del PPS.	A.3
b. Tratamiento del espacio resultante y acceso al <i>Baluard</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2



Conjunto de actuaciones nº 4: Creación zona libre estancial 2 en <i>carrer del Pal</i>			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Adquisición de suelo residual a medida desaparezca la edificación por agotamiento de su vida útil.	Promoción pública.	Adquisición con cargo al 10% del aprovechamiento municipal (art. 97 del PGOU) o.	A.2
		Adquisición con cargo al PPS, Epígrafes C y G de la ordenanza del PPS.	A.3
b. Tratamiento del espacio resultante	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
Conjunto de actuaciones nº 5: Configuración <i>Porta de la Mar</i>			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Construcción edificio residencial	Promoción privada.	- Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.	B

2. Área de Intervención Estratégica Raval de Ponent

Conjunto de actuaciones nº 1: Reconfiguración de la *Plaça Nova* y mejora accesibilidad desde el frente marítimo

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Construcción de dos edificios residenciales	Suelo propiedad municipal. Posible enajenación para propiciar la promoción residencial privada.	- Obtención de recursos para el Ayuntamiento	
b. Creación de dos <i>passets</i>	Iniciativa privada.	- Compensación de edificabilidad con una planta adicional.	
		- Cesión al uso público del <i>passet</i> .	
		- Mantenimiento ordinario del <i>passet</i> como vía pública.	

Conjunto de actuaciones nº 2: Construcción nuevos edificios residenciales y un equipamiento de uso múltiple en *carrer Sant Josep*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Construcción equipamiento	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Creación de un <i>passet</i>	Iniciativa privada.	- Compensación de edificabilidad con una planta adicional.	
		- Cesión al uso público del <i>passet</i> .	
		- Mantenimiento ordinario del <i>passet</i> como vía pública.	
c. Reurbanizar el <i>carrer Sant Josep</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 3: Construcción nuevos edificios residenciales en *carrer Trinitat*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Construcción equipamiento público	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Creación de un <i>passet</i>	Iniciativa privada..	- Compensación de edificabilidad con una planta adicional.	
		- Cesión al uso público del <i>passet</i> .	
		- Mantenimiento ordinario del <i>passet</i> como vía pública.	
c. Reurbanizar el <i>carrer Trinitat</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2



3. Área de Intervención Estratégica Raval de Llevant

Conjunto de actuaciones nº 1: Creación de la *Senda al mar*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Acondicionar topográficamente el límite sureste del Parque Censal creando una senda que comunique el <i>carrer de l'Hortet</i> con la playa.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 2: Creación de varios espacios urbanos alrededor del *carrer Sant Agustí*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Acondicionar tres espacios públicos al final del carrer Sant Agustí: - Pl. entre <i>carrer de l'Hort</i> y <i>Sant Agustí</i> . -Pl. como remate del <i>carrer Sant Agustí</i> . -Jardín entre <i>carrer de l'Hort</i> y Parque Censal	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyectos con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Reordenar el <i>carrer Sant Agustí</i>	Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 3: Mejora conexión peatonal de los espacios públicos del conjunto de actuaciones nº 2

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Diseño y ejecución de los elementos de conexión directa.	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

4. Área de Intervención Estratégica del Pla de l'Om.

Conjunto de actuaciones nº 1: Construcción nuevo equipamiento público SDM

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Construir nuevo edificio público.	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Acondicionar el vial trasero como mirador al Amadorio.	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 2: Reordenación de la *Plaça de la Generalitat*

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Reordenar la <i>Plaça</i> y la <i>Avinguda del País Valencia</i> de acuerdo con los criterios del Plan	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyectos con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

5. Área de Intervención Estratégica del Riu Amadorio.

En el río Amadorio se han ejecutado diversas actuaciones en los últimos años para propiciar su uso público, lo que probablemente puede diferir en el tiempo varias de las actuaciones que se proponen en el Plan Especial. No obstante, siguiendo con la misma mecánica de las restantes Áreas de Intervención Estratégica, se hace un repaso detallado de las referidas propuestas asignándole los mecanismos de intervención previstos y los instrumentos propuestos para su realización.

Como cuestión previa aplicable a todo el ámbito de intervención, hay que reseñar que la totalidad del suelo de esta área de Intervención Estratégica figura en el Plan Especial como suelo dotacional de red primaria (PQL y PRC). Dado que se mantienen los criterios de gestión del Plan General vigente (artículo 97 de las Normas Urbanísticas), la obtención gratuita para el Ayuntamiento del suelo que todavía no es público se materializaría con la aprobación de los proyectos de reparcelación de las diversas unidades de ejecución de los planes parciales a los que está adscrita esta red primaria. Por tanto, el **mecanismo de intervención** para la adquisición del suelo sería la gestión del mismo de acuerdo con los mecanismos establecidos por el Plan General, siendo el **instrumento** a aplicar el A.1 del listado descrito en el apartado 3 del presente Informe-memoria.

En el cuadro siguiente se incluyen exclusivamente las actuaciones sobre dicho suelo, considerando que una vez se apliquen los citados mecanismos de gestión, la titularidad de la totalidad del suelo será pública y se habrá obtenido sin coste para el Ayuntamiento. No obstante, también conviene indicar que una parte muy importante del suelo de esta área ya es de titularidad pública.

Conjunto de actuaciones nº 1: Tratamiento de la totalidad de la margen derecha

ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Recrear el paisaje de huertos tradicionales.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Restaurar/reconstruir el molino, musealizándolo, así como el sistema hidráulico ligado al mismo yo.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
c. Restaurar la balsa existente.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

e. Creación de un espacio libre sobre la cubierta abancalada de un aparcamiento público subterráneo.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública o concesión administrativa. Se propone diferir esta actuación hasta tanto el aparcamiento del paseo marítimo esté completo.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
f. Construcción del Ateneo Musical como equipamiento cultural de red secundaria.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
Conjunto de actuaciones nº 2: Acondicionamiento del cauce del rio como espacio natural.			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Conservación, restitución y recuperación de las comunidades vegetales de ribera.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Restauración de los márgenes de piedra seca en la delimitación del cauce.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
c. Construcción de un paso peatonal en prolongación con el carrer de les Costes.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
d. Acondicionamiento de los itinerarios peatonales existentes junto al rio.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
Conjunto de actuaciones nº 3: Acondicionamiento primer tramo de la margen izquierda.			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Restauración edificios catalogados que se incorporan al parque.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

b. Recuperar / recrear el paisaje de huertos tradicionales	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
c. Creación de nuevo acceso junto al puente del FFCC.	Promoción pública tras la adquisición de suelo a medida desaparezca la edificación por agotamiento de su vida útil.	Adquisición con cargo al 10% del aprovechamiento municipal (art. 97 del PGOU) o.	A.2
		Adquisición con cargo al PPS, Epígrafes C y G de la ordenanza del PPS.	A.3
		Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
d. Creación mirador en la parte alta del carrer de <i>les Costes</i> .	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
Conjunto de actuaciones nº 4: Acondicionamiento segundo tramo de la margen izquierda.			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Tratamiento paisajístico ladera bajo muralla, con itinerarios peatonales en la misma.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
b. Restituir la imagen de promontorio rocoso junto carrer <i>Santa Marta</i>	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2
Conjunto de actuaciones nº 5: Acondicionamiento tercer tramo de la margen izquierda.			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Creación espacio de transición entre el límite urbano y la desembocadura del río.	Suelo propiedad municipal.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
	Promoción pública.	- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

Conjunto de actuaciones nº 6: Construcción pasarela peatonal.			
ACTUACIONES	PROMOCIÓN	MECANISMOS DE INTERVENCIÓN	INSTRUMENTO
a. Creación pasarela peatonal que enlace el <i>carrer Alacant</i> y Pelayo con el <i>carrer Travesseret</i> .	Suelo propiedad municipal. Promoción pública.	- Proyecto con cargo al PPS.	D.1
		- Inversión municipal o de otras administraciones.	D.2

La Vila Joiosa, febrero de 2015

LOS ARQUITECTOS



Fdo. D. Antoni Banyuls Pérez



D. Jaume Giner Álvarez



D. Manuel Beltrá Martínez