



## **AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**

### **PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA DEFINIR UNA PARCELA PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ÁREA URBANA TI-8 DEL PLAN GENERAL BORRADOR DEL PLAN**

Proponente: ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L.

enero de 2024



**INDICE DEL DOCUMENTO**

<b>A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA</b>	<b>3</b>
<b>A1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA</b>	<b>4</b>
<b>A1.1. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>4</b>
A1.1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO	4
A1.1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES	5
A1.1.3. PROMOTOR	6
A1.1.4. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO APLICABLE	6
A1.1.5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS Y EL ENTORNO	6
A1.1.6. RIESGOS POTENCIALES DEL TERRITORIO. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	7
A1.1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE	7
A1.1.8. USOS PRESENTES EN EL SUELO	8
A1.1.9. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	8
A1.1.10. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	11
A1.1.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	11
<b>A1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>12</b>
A1.2.1. OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR, ALTERNATIVAS Y SOLUCIÓN PROPUESTA	12
A1.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	14
A1.2.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	14
A1.2.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	16
A1.2.5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	17
A1.2.6. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD	17
A1.2.6. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN DEL TERRITORIO	18
A1.2.7. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO NO MUNICIPAL	18
A1.2.8. RED PRIMARIA DE DOTACIONES	18
A1.2.9. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL ÁREA	19
A1.2.10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	19
A1.2.11. CONCRECIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS. REGULACIÓN DETALLADA DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS SOBRE Y BAJO RASANTE	22
A1.2.12. CUADRO DE SUPERFICIES	23
A1.2.13. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN	24
A1.2.14. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	24
<b>A2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</b>	<b>25</b>
<b>A3. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES DEL TERRITORIO</b>	<b>26</b>
A3.11. SITUACIÓN DEL ÁREA	26
A3.12. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO	26
A3.13. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO	26
A3.14. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA	26
A3.15. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES	26
A3.16. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	26
A3.17. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	26
A3.18. AFECCIONES	26
<b>A4. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES</b>	<b>27</b>
<b>A5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>28</b>
<b>B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA</b>	<b>29</b>
<b>B1. PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>30</b>
B1.O1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA	30
B1.O2. ALINEACIONES Y RASANTES	30
B1.O3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE GESTIÓN	30

B1.O4. PARCELA HOTELERA Y ÁMBITO VIAL	30
B1.O5. SERVIDUMBRES DE COSTAS	30
B1.O6. TRATAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA	30
<b>B2. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>31</b>
B2.1. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	31
B2.2. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	31
B2.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	31
Artículo 1. Normas complementarias	31
Artículo 2. Modificación	31
Artículo 3. Calificación del suelo	31
Artículo 4. Suelo de dominio público	31
Artículo 5. Suelo de dominio privado	31
Artículo 6. Publicidad	31
Artículo 7. Precisión de límites y ajustes de edificabilidad	31
Artículo 8. Edificios y usos anteriores al Plan	32
Artículo 9. Afecciones	32
Artículo 9.1. Afecciones de Costas	32
Artículo 9.2. Vía Pecuaria Colada de la Costa	32
B2.2.2. NORMAS GENERALES DE EJECUCION	32
Artículo 10. Régimen de actuación	32
Artículo 11. Edificabilidad	32
B2.2.3. NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	34
Artículo 12. Proyecto de urbanización	34
Artículo 12.1. Sistema viario e infraestructuras	34
Artículo 12.2. Infraestructuras de Telecomunicaciones	34
Artículo 13. Equipamientos	35
Artículo 14. Espacios libres	35
B2.2.4. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	35
B2.2.4.1. NORMAS DE DESARROLLO	35
Artículo 15. Parcelaciones	35
Artículo 16. Plazo para edificar y solicitud de licencias	35
B2.2.4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	36
Artículo 17. Tipología de edificación	36
Artículo 18. Alineaciones y rasantes	36
Artículo 19. Parcela mínima	36
Artículo 20. Altura libre de plantas	36
Artículo 21. Altura de la edificación	36
Artículo 22. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada	36
Artículo 23. Número máximo de plantas	36
Artículo 24. Profundidad edificable	37
Artículo 25. Posición, definición de retranqueos	37
Artículo 26. Ocupación máxima de la parcela	37
Artículo 27. Medianeras	37
Artículo 28. Planta baja	37
Artículo 29. Sótanos	37
Artículo 30. Cuerpos volados	37
Artículo 31. Edificaciones auxiliares	37
Artículo 32. Elementos de instalaciones	37
Artículo 33. Cerramientos de la parcela	37
Artículo 34. Condiciones estéticas	38
Artículo 35. Aparcamientos	38
Artículo 36. Condiciones generales de los servicios e instalaciones	38

Artículo 37. Condiciones generales de gestión urbanización del ámbito de cesión y ámbito vial _____	38
B2.2.5. REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS PARCELAS DE LAS MANZANAS M 1 3a HOT y M 3.3 5a TUR; AMBAS DE USO EXCLUSIVO HOTELERO O ASIMILADO (TURÍSTICO) _____	38
Artículo 38. Usos de la parcela _____	38
Artículo 39. Categoría del establecimiento _____	38
Artículo 40. Explotación y gestión del establecimiento _____	38
Artículo 41. Parcela mínima _____	38
Artículo 42. Altura libre de plantas _____	38
Artículo 43. Altura de la edificación _____	38
Artículo 44. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada _____	39
Artículo 45. Número máximo de plantas _____	39
Artículo 46. Profundidad edificable _____	39
Artículo 47. Posición, definición de retranqueos _____	39
Artículo 48. Ocupación máxima de la parcela _____	39
Artículo 49. Medianeras _____	39
Artículo 50. Planta baja _____	39
Artículo 51. Sótanos _____	39
Artículo 52. Cuerpos volados _____	39
Artículo 53. Edificaciones auxiliares _____	40
Artículo 54. Elementos de instalaciones _____	40
Artículo 55. Cerramientos de la parcela _____	40
Artículo 56. Condiciones estéticas _____	40
Artículo 57. Aparcamientos _____	40
Artículo 58. Condiciones generales de los servicios e instalaciones _____	40
B2.2.6. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL _____	40
B2.2.7. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DE PAISAJE _____	40
B.2.2.8. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN _____	41
<b>ANEXO 1. RECURSOS HÍDRICOS NECESARIOS PARA LA ACTUACIÓN _____</b>	<b>45</b>
<b>ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN PARCELAS TITULARIDAD DE ROMEX INVESTIMENTS SPAIN S.L. _____</b>	<b>47</b>

## **A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

## A1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### A1.1. MEMORIA INFORMATIVA

#### A1.1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO

Este documento de Plan de Reforma Interior se redacta de acuerdo con la legislación vigente, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, TRLOTUP, (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (DOCV nº 9129, de 16/07/2021)).

La documentación necesaria para la redacción del Plan de Reforma Interior es la exigida en el artículo 40.3 de la mencionada Ley, y es la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de la LOTUP, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al área y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

Además, de acuerdo con el artículo 52 del TRLOTUP, el procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador, en este caso del Plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

En los supuestos del artículo 52.2 del TRLOTUP, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, que entendemos que es el caso, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se entiende que será emitida en el procedimiento simplificado, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al TRLOTUP o a la legislación sectorial correspondiente.

## A1.1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES

## A1.1.2.1. Objeto del documento

El documento de Plan de Reforma Interior del área de suelo urbano TI-8 Alcocó, de uso Turístico Intensivo del Plan General de La Vila Joiosa, tiene por objeto aplicar sobre una parcela propiedad de ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L., el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a incentivación de los usos turísticos, para la construcción de un complejo de apartamentos turísticos de categoría superior.

De acuerdo con el referido artículo, que fue aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003, el Plan General considera los usos turísticos como usos de interés público, según lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su artículo 65.3, vigente en el momento de aprobar las Normas Urbanísticas.

Para ello asigna un coeficiente de aprovechamiento suplementario, denominado, índice de edificabilidad turística, (IETU), que opera de la siguiente manera:

- Sólo será de aplicación para la construcción de establecimientos turísticos (hotelero o asimilado).
- La categoría mínima del establecimiento será de cuatro estrellas o por asimilación del Decreto autonómico de alojamientos turísticos, a apartamentos turísticos de categoría superior.
- La explotación y gestión del establecimiento será unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.
- El incremento se aplicará cuando toda la edificabilidad de la parcela, (coeficientes residencial y terciario) se destine al uso turístico.
- En el suelo urbano el coeficiente turístico se considera neto sobre la parcela o solar, con el alcance definido en estas normas para cada una de las tipologías edificatorias. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior, en el que se definirá su propio ámbito territorial teniendo en cuenta que la compensación de dotaciones por este aumento de edificabilidad atribuida se realice lo más próximo posible a la parcela hotelera de que se trate.

De acuerdo con el artículo 40.1 y 40.2, del TRLOTUP, referido a Planes Parciales y Planes de Reforma Interior, y en lo que respecta a su función, los planes de reforma interior cumplen análoga función que los Planes Parciales en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Los planes de reforma interior también podrán delimitar unidades de ejecución por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

En este caso, se gestiona el suelo sin necesidad de actuaciones integradas, en un ámbito muy consolidado, definiendo un ámbito coherente, donde se debe modificar la ordenación pormenorizada por la existencia de un paseo marítimo ya ejecutado.

La modificación de la ordenación pormenorizada, mediante Plan de Reforma Interior, tiene los siguientes objetivos, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General:

- Definir una parcela de uso de alojamientos turísticos de categoría superior, de explotación y gestión unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.
- Incrementar la edificabilidad de esta parcela de uso de alojamientos turísticos, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General, para la tipología edificatoria de la zona.
- Definir un ámbito territorial, dentro del suelo urbano turístico intensivo TI-8, para realizar la compensación de dotaciones por este aumento de edificabilidad, manteniendo o mejorando el índice de suelo dotacional.

Además, se pretende integrar elementos existentes en el territorio, con el siguiente objetivo:

- Modificar la ordenación para integrar dentro del suelo dotacional público el paseo marítimo actual, ejecutado por el Ministerio de Fomento.

## A1.1.2.2. Antecedentes Administrativos

El Área de suelo urbano con ordenación pormenorizada de uso turístico intensivo, TI-8, viene recogida por el Plan General de La Vila Joiosa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 07 de abril de 1999 (BOPA nº 173, de 30 de Julio de 1999).

De acuerdo con el Plan General vigente, el área TI-8 Alcocó, ocupa una superficie de 75.025 m<sup>2</sup>; y dentro de esta hay definida una Unidad de Ejecución de 18.375 m<sup>2</sup>.

Dentro de la zona, en marzo de 2018 ya se tramitó y aprobó una propuesta de Plan de Reforma Interior para una parcela que abarcaba la totalidad de la Manzana 1, promovida por Arcadia Playa, S.L.

Actualmente la zona tiene un grado de consolidación por la edificación muy elevado, destacando su situación en la ribera del mar, que provoca la afección del dominio público marítimo terrestre. El área es atravesada, en su borde oeste, por la vía pecuaria Colada de la Costa, que es un bien de dominio público no municipal.

Las afecciones de Costas se tendrán en cuenta en el presente Plan de Reforma Interior.



### A1.1.3. PROMOTOR

Se redacta el presente documento urbanístico por encargo de la mercantil ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L., en su condición de propietaria de la parcela, en el Área de suelo urbano TI-8 del Plan General de La Vila Joiosa.

La mercantil ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L., con NIF B56706997, tiene el domicilio social en la Avenida País Valenciano número 12, bajo, 03750 de La Vila Joiosa.

Actúan como representantes D. Paul de Romph, con código de pasaporte de Países Bajos NM627KBC1; y D. Paul van der Hor, con código de pasaporte de Países Bajos NP2LH5C89.

### A1.1.4. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO APLICABLE

El presente documento se ha formulado de acuerdo con las prescripciones legislativas y normativas del Ordenamiento Jurídico y Urbanístico de rango superior. En concreto se aplica:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE nº 261, de 31/10/2015).
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, TRLOTUP, (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (DOCV nº 9129, de 16/07/2021)).
- Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 07 de abril de 1999 (BOPA nº 173, de 30/7/1999).
- Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, DOCV nº 7.319, de 17/07/2014).
- Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, BOE nº 181, de 29/06/88, y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Serán de aplicación las diversas modificaciones por leyes de acompañamiento u otras legislaciones vigentes hasta la fecha de redacción de este documento.

### A1.1.5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS Y EL ENTORNO

#### A1.1.5.1. Situación y delimitación

El área de suelo urbano de uso turístico intensivo TI-8, Alcocó, del Plan General vigente, está situada en un espacio alargado paralelo al mar, apoyado en la playa del Varador y dels Estudiants, en la Partida Almadrava, al sureste del núcleo urbano actual de La Vila, muy cerca del actual puerto.

El área está situada en la primera línea de playa, que la limita por el sur, teniendo como extremo oeste el suelo urbano TI-10; como extremo norte el suelo urbanizable PP-13 y el suelo urbano TI-9; y como extremo este el suelo urbanizable PP-11. El acceso principal se realiza por el norte a través de la carretera nacional 332 antigua, desde la que se accede por diversos viarios urbanos que parten de ella en dirección al mar, sobre todo la carretera del Puerto, y desde la Avenida del Puerto por el sur, que conecta directamente con la Avenida de Almadrava.

#### A1.1.5.2. Topográficas

El terreno es muy abrupto, subiendo rápidamente de cota a medida que nos alejamos de la playa, variando desde cotas medias entre 2,5 y 4,5 m, hasta cotas medias de 14 a 18 m. A medida que avanzamos desde la playa en dirección norte, las pendientes se suavizan de forma significativa, alcanzado en la parte interior del área cotas medias entre 19 y 24 m.

Prácticamente la totalidad del área es un espacio muy singular, que forma una especie de balcón que se levanta sobre la playa, con vistas al mar. En dirección oeste a este, las pendientes apenas oscilan entre valores medios anteriores, formando un espacio de cornisa muy característico en esta zona del municipio.

#### A1.1.5.3. Geológicas

Los terrenos de la zona de actuación son depósitos detríticos de la edad del Cuaternario. La zona, con un carácter y comportamiento hidrológico variable, está constituido por materiales tipo limos, arenas, gravas y costras.

La estructura de la zona se corresponde con una cuenca en sinclinal subsistente, con numerosos repliegues internos de dirección NO-SE, cuya génesis responde a una línea de surco rellena por materiales incompetentes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico relacionada con el plegamiento del denominado prebético externo. Sobre los materiales plegados terciarios se depositaron históricamente los depósitos detríticos cuaternarios.

Todo lo anterior queda marcado por la erosión provocada por la proximidad de mar, que como fácilmente se puede observar ha ido erosionando el terreno hasta formar la "terrazza" que delimita el área. En general, la zona de la actuación está ocupada actualmente por zonas de cultivo abandonadas y por construcciones consolidadas o abandonadas. De acuerdo con el estudio geotécnico del proyecto de urbanización de la UE-3, que acompaña a esta propuesta, los suelos a urbanizar son adecuados, y no presenta problemas para la urbanización de estos.

A1.1.5.4. Climáticas

El municipio de La Vila Joiosa presenta un clima típicamente mediterráneo, con inviernos suaves y veranos calurosos y secos. Todo ello acrecentado por el "microclima" provocado por la orografía interior de la comarca con una serie de sierras (Aitana, Cortina, Puig Campana, etc.) que protegen el municipio de los vientos fríos del norte y las lluvias provenientes del oeste. La temperatura media anual es de 19° C. Los meses más fríos son los de enero y febrero, con temperaturas mínimas medias suaves por el efecto del aire del mar, y los más calurosos son los meses de julio y agosto, con una temperatura media máxima que supera los 30° C.

El valor medio de la precipitación media anual es de 350 mm, aunque se pueden alcanzar los 500 mm en ciclos correspondientes a años húmedos, y sin embargo no superar los 300 mm en ciclos correspondientes a años secos. La distribución estacional de lluvias es característica, observándose la existencia de dos máximos: uno absoluto en otoño, y otro relativo en primavera, siendo la estación más seca el verano. Hay que destacar la frecuencia de precipitaciones intensas a finales del verano y principios de otoño, como consecuencia de la conjunción de una depresión fría en altura, y masas de aire húmedo y caliente que, al encontrar topografías montañosas en disposición paralela a la costa, provocan fenómenos de lluvias torrenciales, la denominada "gota fría".

Según el método de Thornthwaite, la evapotranspiración potencial es de 900 mm/año, por lo que el clima de la zona puede considerarse como árido, muy cerca del límite de semiárido. Las reservas de agua del suelo se agotan en la primavera y no se recupera hasta las lluvias de otoño.

A1.1.6. RIESGOS POTENCIALES DEL TERRITORIO. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

A continuación, se presenta en forma de tabla los riesgos potenciales del territorio, obtenidos directamente de la cartografía temática de la Generalitat Valenciana:

RIESGO	VALOR
Vulnerabilidad del Acuífero	Baja
Riesgo de Inundación	No existe
Riesgo de deslizamientos y desprendimientos	No existe
Riesgo de erosión actual	Moderada 15-40 Tm/ha/año zona este
Riesgo de erosión potencial	Alta 40-100 Tm/ha/año

Observamos pues que no existe ningún riesgo potencial que suponga un impedimento para el normal desarrollo de la actuación. En el documento de planos de información se presenta la Cartografía Temática completa en la zona de actuación.

A1.1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE

El área objeto del presente Plan de Reforma Interior, está incluida dentro del ámbito del suelo urbano de uso turístico intensivo TI-8, denominado como "Alcocó", del Plan General.

Este suelo de acuerdo con el planeamiento está establecido como urbano, por tanto, apto para integrarlo en el casco urbano de La Vila con un uso turístico intensivo, que es el dominante. En el área se establece un porcentaje de uso terciario y se incentiva el uso turístico, en la variante de hotelero o asimilado.

En el entorno del ámbito, se encuentra suelo urbano y urbanizable de uso residencial o turístico intensivo, de los cuales algunos se han desarrollado, y otros están pendientes de programación. En concreto siguiendo la nomenclatura del Plan General, las áreas o sectores que lindan con el TI-8, son las siguientes:

Por el oeste:

- Suelo urbano de uso turístico intensivo; TI-10 "Port", sin desarrollar.

Por el norte, de oeste a este:

- Suelo urbanizable de uso turístico intensivo; PP-13 "Almadrava", sin desarrollar.
- Suelo urbano de uso turístico intensivo; TI-9 "Almadrava", sin desarrollar.
- Suelo urbanizable de uso turístico intensivo; PP-13 "Almadrava", sin desarrollar.

Por el este:

- Suelo urbanizable de uso turístico intensivo; PP-11 "La Nina", sin desarrollar.

Por el sur:

Playa del Varador y playa dels Estudiants.



## A1.1.8. USOS PRESENTES EN EL SUELO

## A1.1.8.1. Vegetación y edificaciones existentes

En todo el área, antiguamente predominaban las zonas de cultivo, que en su día fueron aterrazadas para la explotación de almendro, algarrobos u olivos y posteriormente algunas de ellas destinadas a la explotación intensiva de frutales, que fueron abandonadas progresivamente con la antropización del territorio, debido a la construcción de viviendas relacionadas con la costa, provocando en los huecos existentes el abandono de los cultivos, que ha conllevado la existencia de cierta vegetación, sobre todo en las pendiente de las terrazas en zonas vacías, carentes de valor. En el área urbana existen construcciones consolidadas de tipo unifamiliares aisladas o plurifamiliares, compatibles y construidas de acuerdo con el planeamiento.

## A1.1.8.2. Bienes de dominio público no municipal: Vías pecuarias

En la zona, y atravesando la parte oeste del mismo, existe una vía pecuaria, denominada Colada de la Costa. Esta vía pecuaria inicia su trazado por el término municipal de Villajoyosa, procedente del de Finestrat, por el M-9 del deslinde entre estos dos términos, sito junto a la Casa de Modesto, en la Playa La Cala. Estos dos puntos de referencia los dejan a la izquierda y asciende, con dirección S-O, por entre la pinada de la Umbría de La Cala. Tiene una longitud aproximada de 13.600 m, y una anchura legal variable entre 6 y 8 m, que se considera necesaria. En lo que respecta al área lo atraviesa coincidiendo con la carretera del Puerto, con un ancho legal de 6 m.

## A1.1.8.3. Infraestructuras

## A1.1.8.3.1. Sistema viario

El sistema viario existente en la actualidad en el ámbito de actuación está formado por una vía peatonal y tres calles de ámbito local, que son los siguientes de oeste a este:

## PEATONALES

- Paseo marítimo, con acabado de hormigón, de ancho irregular, de una media de 8 m, que recorre el perímetro norte de la playa del Varadero y de los Estudiantes.

## VIALES DE TRÁFICO RODADO:

- Avenida de l'Almadrava: carretera local que atraviesa el área (de oeste a este) desde la avenida del puerto y delimita la zona por el norte. A su vez esta Avenida coincide con la vía pecuaria, la denominada Colada de la Costa, hasta la entrada del área.
- Camí del Port: límite norte del área, que coincide con la vía pecuaria, la denominada Colada de la Costa.

## A1.1.8.3.2. Red de saneamiento y pluviales

Actualmente existe red de saneamiento en la zona, para dar servicio a las zonas consolidadas por la urbanización y edificación. Además, existe red de pluviales en el entorno, con un colector principal por la Avenida del Port.

## A1.1.8.3.3. Red de suministro de agua potable y riego

Actualmente existe red de agua potable en la zona, para dar servicio a las zonas consolidadas por la urbanización y edificación.

## A1.1.8.3.4. Red eléctrica

Actualmente existe electricidad y alumbrado, para dar servicio a las zonas consolidadas por la urbanización y edificación. Para nuevas edificaciones se estará a lo dispuesto en el informe de petición de suministro de la compañía Iberdrola.

## A1.1.8.3.5. Red de telecomunicaciones

Actualmente existe red de telecomunicaciones para dar servicio a las zonas consolidadas por la urbanización y edificación. Para nuevas edificaciones se estará a lo dispuesto por las compañías de suministro.

## A1.1.9. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

## A1.1.9.1. Ordenación estructural del Plan General

## A1.1.9.1.1. Clasificación del suelo y calificación del suelo

El área queda incluida en el ámbito de suelo que está delimitado y clasificado en el Plan General como suelo urbano y, por tanto, con ordenación pormenorizada, de uso turístico intensivo. Su identificación aparece reflejada en el documento de Plan General, y concretamente en los planos de clasificación de suelo y sectores de planeamiento. Identificándose la zona como TI-8.

Las Tipologías son de Edificación Abierta, clave EA, En la edificación ABIERTA, la posición del volumen en la parcela se determina por una separación mínima a la calle o lindero, una altura máxima, resultado de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad a la superficie de aquella. Es decir, solo queda un grado de libertad, indicativo, que es la ocupación (proyección en planta del edificio), resultado de la aplicación de todos los parámetros anteriores (artículo 19 NNUU del Plan General).

La tipología ABIERTA, en principio muy genérica, se subdivide en diferentes GRADOS, que son las intensidades de aprovechamiento, las alturas máximas, las parcelas y retranqueos mínimos, por lo que la combinatoria de estos parámetros determina los límites concretos de los tipos de edificios que se pueden implantar en cada zona del territorio, siendo válido para acotar desde una vivienda unifamiliar hasta una nave industrial o el bloque lineal.

## A1.1.9.1.2. Gestión

Actualmente se ha gestionado y desarrollado gran parte del área, donde se obtiene licencia directa, o en su caso, se remite al régimen de Actuación Aislada previsto en el TRLOTUP. En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente se establecen asimismo áreas de reparto uniparcelarias, que incluyen las parcelas junto con los viales necesarios para dotarlas de la condición de solar. El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

## A1.1.9.1.3. Directrices de la estrategia urbana e integración del territorio (DEUT)

Los objetivos de las directrices de la estrategia urbana e integración del territorio, de acuerdo con el Plan General vigente, aplicables al área, de uso turístico, serán los siguientes:

Favorecer la implantación de establecimientos turísticos en la cornisa marítima.

La recuperación de la fachada marítima pasa por la generación de un tejido urbano vivo, temporalmente estable, y ello pasa por la implantación de usos compatibles con los residenciales, y además dinamizadores de la economía, creadores de empleo, directo e inducido para otros sectores productivos, como el comercio, la hostelería, servicios de todo tipo, siendo las implantaciones turísticas las que mejor pueden cumplir este papel.

Para ello se implantan medidas incentivadoras, en especial, un incremento de aprovechamiento edificatorio sobre las parcelas, siempre y cuando todo él, se destine a este uso, lo que redundará, al disminuir los aprovechamientos residenciales potenciales, en una disminución de densidad.

Incentivar los usos turísticos medio ambientalmente compatibles, como garantía de conservación de los recursos territoriales, frente a la depredación del uso residencial temporalmente discontinuo (segundas residencias).

Como ya se ha expuesto exhaustivamente en la IU, la utilización discontinua de los tejidos urbanos es la mayor garantía para su degeneración a medio plazo. Por tanto, el consumo de un suelo escaso (cercano al mar) por usos involutivos a largo plazo debe ser evitado, propugnando los usos turísticos estables, dinamizadores de la economía a largo plazo.

Creación de suelos estrictamente hoteleros de en puntos estratégicos para incentivar una oferta de alta calidad escasamente representada en la Comarca.

Dentro de las instalaciones turísticas existen categorías de implantación más deseables que otras, como las hoteleras, y dentro de estas los de mayor calidad (4/5 estrellas), por lo que el Plan ha reservado los mejores emplazamientos para únicamente puedan emplazarse estas instalaciones, entendiendo que es un producto turístico diferenciado para complementar otros existentes.

Los objetivos de las directrices de la estrategia urbana e integración del territorio, de acuerdo con el Plan General vigente, aplicables al área TI-8, respecto a los usos terciarios, serán los siguientes:

Permitir que todos los desarrollos urbanos y urbanizables dispongan de la posibilidad de implantación de dispersas y compatibles estructuras terciarias equilibradas con la densidad, si bien las condiciones de la economía de mercado serán en última instancia las que determinen su aparición y/o mantenimiento.

Los usos terciarios-comerciales tienen una importancia capital para la generación de vida urbana, además de constituir un soporte fundamental para la creación de pequeñas y medianas empresas, en muchos casos de estructura exclusivamente familiar, de gran tradición en nuestro entorno.

El Plan es, por tanto, posibilita la aparición de este tejido terciario, compatible y complementario, con los usos residenciales y turísticos, de manera más intensa cuanto mayor sea el aprovechamiento de cada área, pero esto no garantizará su aparición si las condiciones impuestas por la economía de mercado y la libre competencia no lo hace viable.

Otros objetivos, serán los siguientes:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, y debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332 mediante la creación de una trama urbana de tipología en Edificación Abierta, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.
- Lograr conexiones viarias, peatonales y visuales de la ciudad con el mar.
- Especial importancia es la conexión con las ordenaciones de los suelos urbanizables colindantes PP-13, y los urbanos intersticiales.

## A1.1.9.1.4. Usos y aprovechamientos

La ordenación del área se realiza por medio de un Plan de Reforma Interior. Debe cumplir las siguientes condiciones:

USOS:

**Uso dominante:**

- Residencial, en la modalidad principal de edificación abierta.
- Turístico, dotar de las condiciones necesarias al área para favorecer la implantación de los usos turísticos.

**Usos compatibles:**

Salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso residencial asignado a esta zona:

- Terciario, comercial, hotelero, restauración y aparcamiento.

**Usos incompatibles:**

- Industrial, en grado 3/4/5.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el Plan General vigente.

## TIPO DE ORDENACIÓN

La zona residencial de la totalidad del área TI-8 del Plan General objeto de esta actuación, se configura por la integración del sistema de ordenación principalmente por edificación abierta, agrupación en manzanas completas, esponjamiento de la trama urbana y el uso global residencial / turístico.

## A1.1.9.1.5. Otras determinaciones de ordenación estructural

## VIAS PECUARIAS:

- El área está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

## RED VIARIA:

La red viaria incluida en el ámbito del área es computable a efectos de justificación de estándares.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

## A1.1.9.2. Ordenación pormenorizada vigente

La ordenación pormenorizada vigente en el Área TI-8 es la del Plan General con la modificación del Plan de Reforma Interior de la manzana 1, aprobado definitivamente en el año 2018, las magnitudes básicas de la zona de ordenación TI-8 son las siguientes:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano
- Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo
- Superficie bruta: 74.180 m<sup>2</sup>
- Superficie computable del área (SC): 74.180 m<sup>2</sup>
- La edificabilidad es el resultado de aplicar los coeficientes netos (art. 22 de las NN.UU.), sobre las parcelas del sector.
- Usos Globales: Residencial / Terciario / Hotelero.
- Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.
- Tipologías: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) del Área, es el siguiente:

$$\text{IEB} = 30.834,80 / 75.025 = \mathbf{0,409510 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

El aprovechamiento tipo (AT), coincide con la edificabilidad bruta del Área.



#### A1.1.10. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

##### A1.1.10.1. Ley de Costas

El área, de acuerdo con los planos de este Plan de Reforma Interior, está afectada por la zona de protección de costas.

De acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, BOE nº 181, de 29/06/88, y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, 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.

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.

##### A1.1.10.2. Las parcelas edificadas

Dentro de la zona urbana TI-8, existen viviendas ya consolidadas, todas ellas de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan General.

En este caso, las parcelas que faltan por edificar se van a tratar delimitando sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcilaria, en el régimen de suelo urbano, aplicando el coeficiente de edificabilidad neta de cada parcela.

##### A1.1.10.3. Patrimonio Arqueológico y Bienes y Espacios Protegidos

###### A1.1.10.3.1. Ecosistemas y espacios naturales de especial interés

Con respecto a la posible afección de espacios de interés natural, entendiendo como tales espacios naturales protegidos, vías pecuarias, etc, no existe afección alguna a los primeros, pero si a una vía pecuaria, como luego comentaremos.

Tampoco se ve afectado ningún espacio natural de la Red Natura 2000, ni existe afección a LICs, zonas húmedas, microrreservas, o monumentos naturales, y no existe afección de suelos del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana en el área.

###### A1.1.10.3.2. Vías pecuarias

En el Área TI-8, y atravesando la parte oeste del mismo, existe una vía pecuaria, denominada Colada de la Costa. Esta vía pecuaria inicia su trazado por el término municipal de Villajoyosa, procedente del de Finestrat, por el M-9 del deslinde entre estos dos términos, sito junto a la Casa de Modesto, en la Playa La Cala. Estos dos puntos de referencia los dejan a la izquierda y asciende, con dirección S-O, por entre la pinada de la Umbría de La Cala.

Tiene una longitud aproximada de 13.600 m, y una anchura legal variable entre 6 y 8 m, que se considera necesaria. En lo que respecta al área lo atraviesa coincidiendo con la Avenida de l'Almadrava, con un ancho legal de 6 m.

###### A1.1.10.3. Patrimonio histórico-artístico

No existe ningún Bien Catalogado por el Plan General, en el área TI-8. No obstante, existe la posibilidad de yacimientos arqueológicos, que se tratará más adelante.

##### A1.1.10.4. Otras afecciones

La zona está totalmente antropizada y salvo algún pequeño indicio de explotación agraria totalmente abandonada, no existe vegetación de interés relevante.

La zona tampoco presenta ningún curso de río o barranco, que conlleve una afección en materia de cauces.

##### A1.1.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el ámbito del área, la relación de las parcelas afectadas, según las referencias de la oficina virtual del Catastro, aparecen reflejadas en los planos de información de este Plan de Reforma Interior, con referencias expresas al polígono y parcelas afectadas, de acuerdo con el catastro de urbana.

En lo que respecta a la vía pecuaria Colada de la Costa, la titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana, de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias vigente.

## A1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A1.2.1. OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR, ALTERNATIVAS Y SOLUCIÓN PROPUESTA

#### A1.2.1.1. Motivación

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, la modificación que se pretende realizar en el área TI-8, tiene por objeto aplicar sobre una parcela en la manzana 3, el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General (NNUU), relativo a incentivación de los usos turísticos, para la construcción de un hotel/apartahotel de cuatro/cinco estrellas o asimilados, en este caso apartamentos turísticos de categoría superior. De acuerdo con el referido artículo, que fue aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003, el Plan General considera los usos turísticos como usos de interés público, según lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su artículo 65.3, vigente en el momento de aprobar las Normas Urbanísticas.

El Plan de Reforma Interior, necesario para aplicar la incentivación hotelera, debe adecuar la ordenación del Plan General a la realidad de la ejecución en la zona de un paseo marítimo, a la existencia de bienes de dominio no municipal que el planeamiento general no tuvo en cuenta, y por aplicación del art. 100 de las NNUU, se tendrá en cuenta la compensación de dotaciones por el aumento de edificabilidad hotelera de la parcela, que se realizará en el propio ámbito del área TI-8.

Este es el segundo PRI que se tramita en la zona, ya que en su momento se convirtió en hotelera la manzana M1 EA 3 a, por lo que este documento se ajusta al anterior. En definitiva, la motivación del Plan de Reforma Interior se fundamenta en la aplicación del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General, para la aplicación de los criterios de incentivación hotelera en una parcela del Área, en este sentido será necesario:

- Aumentar el suelo dotacional del área TI-8, de forma que se mantenga o aumente el índice de suelo dotacional del área (ISD), teniendo en cuenta la aplicación del coeficiente de edificabilidad hotelera.
- El primer PRI tramitado en el año 2018 restituye la vía pecuaria Colada de la Costa, que discurre por un vial existente (Avenida del l'Almadrava y camí del Port), al oeste del área. En cumplimiento de la legislación aplicable, es necesario restituir la misma como vía de paso de ganado, y por tanto modificar la manzana edificable que atraviesa (Manzana 1 EA 3a).
- Tener en cuenta la existencia de un paseo marítimo construido por el Ministerio de Fomento, cuyo suelo fue obtenido por expropiación, que debe integrarse en suelo dotacional público, y que modifica la configuración de algunas manzanas del área.
- Tener en cuenta la afección marítimo terrestre derivada de la aplicación de la legislación sectorial.

- Tener en cuenta las medidas necesarias para proteger el paisaje del área, de acuerdo con los criterios derivados del Estudio de Integración Paisajística que se incluye en este documento.

Además, se realiza un levantamiento topográfico para ajustar el área completa a la realidad existente, ajustando los equipamientos a la realidad de las parcelas existentes, al igual que las alineaciones.

#### A1.2.1.2. Legislación aplicable

Desde la entrada en vigor del Plan General, donde obtuvo la clasificación como suelo urbano del área TI-8, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 07 de abril de 1999 (BOP nº 173, de 30 de Julio de 1999), las modificaciones de la legislación en materia de urbanismo han sido sustanciales, destacando:

#### LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE nº 261, de 31/10/2015).
- Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, BOE nº 181, de 29/06/88, y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA VALENCIANA

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, TRLOTUP, (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (DOCV nº 9129, de 16/07/2021).
- Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, DOCV nº 7.319, de 17/07/2014).

#### OTRAS LEGISLACIONES

En estos años ha habido otros cambios legislativos aplicables, sobre todo en materia ambiental, que aparecen reflejados en el nuevo TRLOTUP, y en concreto en el artículo 45, referido a los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas.

En concreto en el apartado 2 del art. 45 del TRLOTUP, se indica que los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

De acuerdo con el artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

En este caso, entendemos que al ser un Plan que exclusivamente define la posibilidad de edificar una manzana de uso turístico, de acuerdo con las previsiones del Plan General, y que se actúa sobre suelo urbano, procede la evaluación ambiental simplificada. El contenido del Documento de Inicio que, se adaptará por analogía a lo establecido en Ley 21/2013, legislación aplicable en relación con la evaluación ambiental.

#### A1.2.1.3. El tratamiento de la vía pecuaria Colada de la Costa

La Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, DOCV nº 7.319, de 17/07/2014), es la normativa básica aplicable a las vías pecuarias. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

De acuerdo con esta Ley, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Actualmente la vía pecuaria es un camino asfaltado denominado Avenida de Almadrava, y el camí del Port, por lo que habrá que modificar la red viaria del planeamiento vigente, recuperando la Colada de la Costa, urbanizándola de acuerdo con su naturaleza y sus fines.

La ubicación actual de esta vía pecuaria obliga a modificar la ordenación, ya que atraviesa en su trazado, una manzana edificable.

#### A1.2.1.4. La delimitación marítimo terrestre

Como ya se ha indicado anteriormente, el área es colindante con la playa, y se ve afectada por la aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, BOE nº 181, de 29/06/88, y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

El sector está delimitado, en la parte sur, por la línea marítimo-terrestre.

#### A1.2.1.5. La protección del patrimonio arquitectónico

No existen elementos de patrimonio arquitectónico en el área objeto de Plan de Reforma Interior.

#### A1.2.1.6. La protección del patrimonio arqueológico y etnológico

No existen elementos de patrimonio arqueológico y etnológico en el área objeto de Plan de Reforma Interior, no obstante, se establecerán medidas preventivas al respecto, ya que el municipio es una zona especialmente proclive a la aparición de estos.

#### A1.2.1.7. La reserva de vivienda protegida de acuerdo con la legislación estatal

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE nº 261, de 31/10/2015), y en concreto, con lo explicitado en la Disposición transitoria primera, referido a la aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley.

En nuestro caso, no es aplicable el estándar de vivienda protegida, ya que la única finalidad del Plan de Reforma Interior es aplicar el incremento de edificabilidad hotelera o asimilados a una parcela, como está previsto en el Plan General, y se aplica sobre suelo urbano, compensando las correspondientes dotaciones.

En consecuencia, no supone un cambio de ordenación del área, ya que no es una actuación de reforma o renovación de la urbanización.



#### A1.2.1.8. Propuesta de zonificación y modificación de la ordenación

De acuerdo con lo expresado en el capítulo anterior, se modifica la ordenación pormenorizada del área, con los siguientes criterios:

**PARCELA DE USO HOTELERO O ASIMILADO:** se define una parcela de uso exclusivo para la implantación de un uso de alojamientos turísticos de categoría superior, en una parcela de la manzana 3 del área.

**COMPENSACIÓN DE DOTACIONES:** se define una nueva zona verde y una compensación económica, para cumplir con el art. 100 de las NNUU del Plan General por el aumento de la edificabilidad en la parcela definida en este documento, de forma que se mantenga o aumente el índice de suelo dotacional de la zona. La compensación se realiza teniendo en cuenta el estándar dotacional de la ordenación pormenorizada del Plan General.

**ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN A CRITERIOS DE PAISAJE,** de acuerdo con el Estudio de Integración Paisajística que acompaña a esta propuesta de Plan de Reforma Interior.

#### A1.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### A1.2.2.1. Introducción

De acuerdo con el artículo 40 del TRLOTUP, referido a planes de reforma interior, estos ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

La modificación de la ordenación que se propone en este documento busca definir una parcela de uso exclusivo turístico, y además, una solución de un menor impacto territorial, por tres motivos fundamentales:

- Crea nuevas dotaciones públicas para compensar el aumento de la edificabilidad hotelera.
- Respeta el trazado de la vía pecuaria Colada de la Costa.
- Integra el paseo marítimo en suelo dominio público.

Las determinaciones del Plan de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada. En este documento se diferencia el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.

Se establecerá la forma de gestión, por licencia directa o por el sistema de Actuación Aislada. El Plan de Reforma Interior fijará sus condiciones de urbanización del ámbito vial de cada parcela.

Las determinaciones de carácter estructural del Plan General para el área TI-8, se mantienen íntegramente en este Plan de Reforma Interior.

##### A1.2.2.2. Clasificación y calificación del suelo

De acuerdo con el Plan General vigente, la clasificación del suelo es la de Urbano, y la calificación de Uso Turístico Intensivo.

#### A1.2.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

##### A1.2.3.1. Superficie de acuerdo con el planeamiento vigente

Desde la aprobación del Plan General, en esta zona TI-8 ya se ha tramitado un PRI, cabe recordar las modificaciones de la ordenación vigente:

- Se delimitó y se extrajo del área TI-8, la vía pecuaria Colada de la Costa (que afecta a 679 m2 de superficie del área), por aplicación de la legislación vigente, en concreto la Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, DOCV nº 7.319, de 17/07/2014).
- Se definió la manzana M1 3 a como hotelera, con la cesión del suelo dotacional necesario para compensar el aumento de edificabilidad.
- Se delimitó como suelo de dominio público el paseo marítimo, ejecutado mediante expropiación por la administración del Estado. Este suelo se destina a red viaria de carácter peatonal.
- Se redelimitaron las manzanas 2 y 3, que reducen su tamaño por la ejecución del paseo marítimo y el vial de acceso al Puerto. A su vez, la zona VP1 aumenta un poco su tamaño.
- Se resolvió la conversión del equipamiento SID en aparcamiento, y del educativo en dotacional múltiple, de acuerdo con lo indicado por el Ayuntamiento.
- Se ajustó el equipamiento SED a la realidad topográfica
- Se ajustó el límite del Área a la línea marítimo terrestre, que a su vez afecta a las zonas verdes colindantes, a la superficie de red viaria y a las manzanas 1, 2, 3 y 4.
- La red viaria se incrementó al ejecutar las dos rotondas de entrada al Puerto, sobre todo al sureste, que merma la manzana 2.
- Se ha descontado la superficie de la vía pecuaria Colada de la Costa, por eso disminuye la superficie bruta del Área respecto al Plan General.

- Se reduce el Ámbito al extraer la zona marítimo terrestre, que disminuye la superficie de la zona verde SVJ y VP2, y de las manzanas 2, 3 y 4 del Plan General.

Como consecuencia de estos ajustes, la ordenación pormenorizada quedó con las siguientes superficies, con la nueva nomenclatura del TRLOTUP:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ ORDENACIÓN VIGENTE					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.509,00	0,40	5.003,60
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			49.566,00		30.377,44
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00		
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00		
Zona verde	Jardín	VP1	683,00		
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00		
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	8.751,00		
Total Suelo Dominio Público			24.614,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.180,00		30.377,44

Se ha descontado la superficie de la vía pecuaria Colada de la Costa, por eso disminuye la superficie bruta del Área respecto al Plan General.

La antigua parcela de equipamiento de infraestructuras SID, cambia el nomenclátor a equipamiento SAV, para responder a la realidad de su uso actual, y la educativa SED pasa a dotacional múltiple SQM.

Se reduce el Ámbito al extraer la zona marítimo terrestre, que disminuye la superficie de la zona verde SVJ y VP2, y de las manzanas 2, 3 y 4 del Plan General.

En este caso, la ordenación vigente determina un estándar dotacional global (EDG), de:

**EGD = (24.614 / 30.377,44) = 0,8102724**

A1.2.3.2. Plan de Reforma Interior con la parcela para alojamiento turístico

Se destina a uso de alojamiento turístico parte de la Manzana 3, en concreto la parcela M 3.3 EA 5 a, de los planos de ordenación de este PRI, de 5.463 m2 de superficie bruta inicial.

La edificabilidad de la parcela es de 2.185,20 m2 de techo de uso predominante residencial.

Aplicando el coeficiente de edificabilidad hotelera o asimilados, en este caso alojamiento turístico de categoría superior, queda un total de 3.059,28 m2 de techo, con un incremento de 874,08 m2 de techo, que corresponde a un incremento del 40 %.

Teniendo en cuenta la ejecución del paseo marítimo y la exclusión de la vía pecuaria, no se consideran compensación de dotaciones al ser preexistentes en la presente redacción del PRI, la compensación para mantener el estándar dotacional global (EDG), sería:

**SUP DOT MÍNIMA = 0,8102724 (m2/m2t) \* 874,08 m2t = 708 m2**

Dentro de la manzana 3.3, el promotor propone la cesión de una parcela, destinada a espacios libres de red viaria, que permita la incorporación al dominio público de este espacio.

Como resultado de esta cesión, y teniendo en cuenta el estándar dotacional vigente, la parcela quedaría del siguiente modo:

Parcela M 3.3 inicial: 5.463 m² de superficie, con 2.873 m² de techo.

Parcela M 3.3 final: 4.755 m² de superficie, con 3.059,28 m² de techo.

Cesión de suelo: 708 m² de superficie, que es la zona de espacio libre de red viaria.

Se ha realizado un ajuste topográfico de la parcela, y de los viales, por lo que hay un pequeño ajuste de las alineaciones de la red viaria como consecuencia de la ejecución del aparcamiento SAV. Como resultado de esta cesión, la ordenación pormenorizada quedaría del siguiente modo:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	980,00	0,40	392,00
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.755,00	0,64	3.059,28
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.643,00	0,40	2.257,20
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.835,00		31.242,32
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00		
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00		
Zona verde	Jardín	VP1	683,00		
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00		
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00		
Red Viaria	Espacios Libres	EL SCV	708,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	8.774,00		
Total Suelo Dominio Público			25.345,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.180,00		31.242,32

En este caso, la ordenación resultante de la aplicación del presente PRI determina un estándar dotacional global (EDG), de:

$$EGD = (25.345 / 31.242,32) = 0,8112394 \geq 0,8102724$$

A1.2.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Actualmente el área TI-8 tiene delimitada una Unidad de Ejecución, de 18.375 m2 de superficie, situada al este, que engloba las siguientes parcelas:

UE EN ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Total Suelo Dominio Privado			6.332,00		4.432,40
Zona verde	Jardín	SJL	9.526,00		
Red Viaria	Viales	SRV	2.517,00		
Total Suelo Dominio Público			12.043,00		
TOTAL ÁREA TI-8			18.375,00		4.432,40

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluyen en cada unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares. La delimitación de las unidades de ejecución se contendrá en el presente Plan de Reforma Interior.

Esta Unidad de Ejecución no se ha desarrollado. Queda afectada por la reducción del ámbito al extraer la zona marítimo terrestre, y queda finalmente:

UE EN ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Total Suelo Dominio Privado			6.332,00		4.432,40
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	2.517,00		
Total Suelo Dominio Público			11.812,00		
TOTAL ÁREA TI-8			18.144,00		4.432,40



A1.2.5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

De acuerdo con la ficha del Plan General, el área de suelo urbano no tiene inscrita Red Primaria a obtener con cargo al mismo. Por tanto, el área de reparto coincide con la superficie computable del sector.

A la superficie del área hay que descontar el ajuste resultante de extraer la vía pecuaria.

Finalmente, la edificabilidad es el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta a las parcelas del área. En este sentido, tendremos:

Superficie Total del Ámbito TI-8: 74.180 m².

Superficie Computable del Área: 74.180 m².

Aprovechamiento total Residencial: 21.805,20 m²t.

Aprovechamiento total Hotelero o asimilado (turístico): 9.437,12 m²t.

Aprovechamiento Tipo:  $(21.805,20 + 9.437,12) / 74.180 = 0,42116905 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$ .

A1.2.6. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD

En consonancia con lo preceptuado en el Plan General, para el NIVEL a definido para todas las parcelas del área, todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.

El coeficiente turístico, que incrementa un 40 % la edificabilidad de la parcela M 3.3, en este caso para un establecimiento de alojamientos turísticos de categoría superior, solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial. Este cómputo incluye la parcela EL SCV, que incluye la zona de protección de costas que afecta a la parcela, que cede la mercantil ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L., al que hay que añadir las parcelas SAL1 y SAL 2, que ya cedió la mercantil ARCADIA PLAYA S.L. en el desarrollo de su propio PRI.

Por tanto, el índice de edificabilidad global del área coincide con el aprovechamiento tipo, quedando en las parcelas:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	980,00	0,40	392,00
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.755,00	0,64	3.059,28
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.643,00	0,40	2.257,20
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.835,00		31.242,32

#### A1.2.6. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN DEL TERRITORIO

Se mantienen los objetivos de las directrices de la estrategia de evolución urbana e integración del territorio, de acuerdo con el Plan General vigente, aplicables al área TI-8, de uso turístico, que serán los siguientes:

1. Favorecer la implantación de establecimientos turísticos en la cornisa marítima.
2. Recuperar el casco antiguo mediante el fomento de su utilización para usos turísticos.
3. Aprovechar los valores medioambientales del pantano del Amadorio y las instalaciones deportivas existentes para la realización de actividades turísticas de media montaña.
4. Mejorar las conexiones viarias del litoral suroeste con la ciudad, para la implantación de actuaciones aisladas de carácter turístico-singular.
5. Incentivar los usos turísticos medio ambientalmente compatibles, como garantía de conservación de los recursos territoriales, frente a la depredación del uso residencial temporalmente discontinuo (segundas residencias).
6. Incentivar las implantaciones hoteleras, apartamentos turísticos y multipropiedad.
7. Creación de suelos estrictamente de usos turísticos en puntos estratégicos para incentivar una oferta de alta calidad escasamente representada en la Comarca.

Los objetivos de las directrices de la estrategia urbana e integración del territorio, de acuerdo con el Plan General vigente, aplicables al área TI-8, respecto a los usos terciarios, serán los siguientes:

8. Permitir que todos los desarrollos urbanos y urbanizables dispongan de la posibilidad de implantación de dispersas y compatibles estructuras terciarias equilibradas con la densidad, si bien las condiciones de la economía de mercado serán en última instancia las que determinen su aparición y/o mantenimiento.

Otros objetivos recogidos en la ficha urbanística del área TI-8, serán los siguientes:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332 mediante la creación de una trama urbana de tipología en Edificación Abierta, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.
- Lograr conexiones viarias, peatonales y visuales de la ciudad con el mar.
- Especial importancia es la conexión con las ordenaciones de los suelos urbanizables colindantes PP-13, y los urbanos intersticiales.

#### A1.2.7. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO NO MUNICIPAL

En el interior del área se encuentran bienes de dominio público no municipal, en concreto la vía pecuaria Colada de la Costa.

Actualmente la vía pecuaria está ocupada por un camino asfaltado, denominado Avenida de L'Almadrava y camí del Port, por lo que habrá que modificar la red viaria del planeamiento vigente, recuperando la Colada de la Costa, y urbanizándola de acuerdo con su naturaleza y sus fines.

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

De acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

La superficie de la Colada de la Costa se extrae del ámbito del área.

#### A1.2.8. RED PRIMARIA DE DOTACIONES

El Plan General de La Vila no determina para el desarrollo del área TI-8, la obtención de red primaria de dotaciones alguna, en función de la clasificación de suelo urbano.

### A1.2.9. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL ÁREA

La gestión de las parcelas que quedan por edificar se verificará conforme al régimen de Actuaciones Aisladas, mediante gestión directa o indirecta; o por licencia directa cuando la parcela y el ámbito vial de servicio de esta, sea de un único propietario.

En el caso de gestión mediante el régimen de Actuaciones Aisladas, se actuará conforme a la legislación vigente.

En el caso de la Unidad de Ejecución definida en el área TI-8, la gestión se verificará conforme al régimen de Actuaciones Integradas, mediante gestión directa o indirecta.

Al ser este un área de suelo urbano del Plan General vigente, y siendo su capacidad de habitantes similar o incluso inferior a la máxima prevista en dicho Plan, se entiende no se alteran las previsiones municipales, por lo tanto, consideramos suficientemente justificada la disponibilidad de recursos hidráulicos para el consumo de agua potable para el área que se está desarrollando. No obstante, se aportará informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos del organismo de cuenca.

Para el suministro de agua potable al área, se construirá una serie de canalizaciones de forma que aseguren la presión máxima posible de suministro en cada punto. La dotación exigida para este suelo será de 200 litros por habitante y día, debiéndose añadir al caudal así calculado el correspondiente a las bocas de riego e hidrantes.

El estudio de la red saneamiento comportará dos aspectos principales a considerar, la evacuación de aguas residuales o negras y la evacuación de las aguas pluviales. Por tanto, la red se proyecta separativa. El caudal que considerar en el cálculo de las redes de aguas residuales será el 90% del calculado como dotación para de abastecimiento y se dispondrá de un sistema de colectores y ramales que discurrirán preferentemente por el eje de los viales y que conducirán dichas aguas residuales a la red de saneamiento más próxima o a una EDAR, para su posterior vertido autorizado o reutilización para regadío, si procede.

El sistema de saneamiento implantado en la zona para la conducción, depuración y eliminación de las aguas residuales tiene capacidad suficiente para asumir la recogida y tratamiento de aquellas que se generen en dicho ámbito.

La conexión con la red general eléctrica se establecerá en función de la que se disponga en el Proyecto de Urbanización que se redacte una vez aprobado el Plan de Reforma Interior. Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para uso doméstico serán subterráneas. Se instalarán los centros de transformación necesarios para el Área, con la potencia necesaria para asegurar el suministro de baja tensión. Se deberán dejar previstas las canalizaciones subterráneas o fuerza motriz, incluidos los cruces de las calles.

La red aérea de media tensión que atraviesa el área, se repondrá con trazado subterráneo.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico previsto. A este efecto, los niveles con iluminación del sistema viario no serán inferiores a una iluminación media de 20 lux y un factor de uniformidad extrema de 0,25, como parámetros básicos de partida. La altura de las luminarias entre 3 y 10 m, con reflectores que proyecten al suelo evitando crear contaminación lumínica.

Dado el carácter de la zona, se dispondrá la red de canalización de telecomunicaciones subterránea y siguiendo el trazado de las aceras, situando arquetas a distancias menores de 100 metros y en los cruces de calles. La red aérea de telefonía existente se soterrará. Caso de existir conexión a distintos operadores de telecomunicaciones en la zona, se podrá disponer de red de canalización de telecomunicaciones subterránea y siguiendo el trazado de las aceras.

El Proyecto de Urbanización que se tramita junto a las licencias de edificación, dotará a esos terrenos de todos los elementos de urbanización característicos del suelo urbano y las condiciones indispensables para que los mismos adquieran la condición legal de solar, de acuerdo con lo preceptuado en la LOTUP.

### A1.2.10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### A1.2.10.1. Reservas de suelo dotacional público. Estándar Dotacional Global. EGD

Se establece como reservas de suelo dotacional público, el suelo destinado a la red viaria y aparcamientos, las zonas verdes, y los equipamientos previstos en la ordenación. De acuerdo con la legislación vigente, las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente artículo.

En este sentido, como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

De acuerdo con el Anexo IV, apartado III.8 de la LOTUP, relativo a modificaciones de planes, las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado.

De acuerdo con el artículo 100 de las NNUU del Plan General, deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior, en el que se definirá su propio ámbito territorial teniendo en cuenta que la compensación de dotaciones por este aumento de edificabilidad atribuida se realice lo más próximo posible a la parcela hotelera de que se trate. En este caso, tenemos:

#### ORDENACIÓN VIGENTE:

Las dotaciones del área en la ordenación vigente son el resultado de la ordenación inicial del Plan General y el PRI aprobado en el año 2018. Estas dotaciones tienen una superficie de 24.614 m<sup>2</sup>, y son las siguientes:

- Zonas verdes SVA/SVJ/VP: 12.655 m<sup>2</sup>
- Equipamientos SQM, SCA: 1.540 m<sup>2</sup>
- Red Viaria SCV: 10.419 m<sup>2</sup>

La edificabilidad total vigente es de 30.377,44 m<sup>2</sup> de techo.

**EGD ORDENACIÓN VIGENTE = (24.614 / 30.377,44) = 0,8102724**



## ORDENACIÓN CON EL PLAN DE REFORMA INTERIOR PROPUESTO:

Las dotaciones del área han aumentado, en este segundo PRI propuesto por Romex Investments Spain S.L., donde se cede un espacio libre de red viaria de 708 m<sup>2</sup> de superficie.

En la ordenación modificada por este PRI, el suelo dotacional público tiene una superficie total de 25.345 m<sup>2</sup>, repartidos como sigue:

- Zonas verdes SVA/SVJ/VP: 12.655 m<sup>2</sup>
- Equipamientos SQM, SCA: 1.540 m<sup>2</sup>
- Red Viaria SCV/EL SCV: 11.150 m<sup>2</sup>

La edificabilidad total es de 31.242,32 m<sup>2</sup> de techo, incluida la nueva parcela para alojamientos turísticos.

**EGD ORDENACIÓN PRI PROPUESTO = (25.345 / 31.242,32) = 0,81123937 ≥ 0,8102724**

## CUMPLIMIENTO ART 100 NNUU PLAN GENERAL

Teniendo en cuenta la ejecución del paseo marítimo y la exclusión de la vía pecuaria, no se consideran compensación de dotaciones al ser preexistentes antes de la redacción del PRI, la compensación para mantener el estándar dotacional global (EDG) vigente, que para la manzana 3.3 sería:

**SUP DOT ≥ 0,8102724 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t) \* 874,08 m<sup>2</sup>t = 708 m<sup>2</sup>**

Dentro de la manzana 3.3, el promotor propone la cesión de 708 m<sup>2</sup> en su propia parcela, destinados a espacios libres de red viaria, que permita obtener para el dominio público una parte de la zona de protección de costas de la parcela. Por tanto, el suelo de dominio público, o suelo dotacional público en el Área TI-8, queda del siguiente modo:

## ZONAS VERDES

- SVA1, Área de juegos, zona verde situada en el extremo noroeste del área, entre la vía pecuaria Colada de la Costa y el vial de borde del oeste del área, con una superficie de 722 m<sup>2</sup>.
- SVA2, Área de juegos, zona verde situada en el extremo noroeste del área, junto a la vía pecuaria Colada de la Costa, al norte de la parcela hotelera, con una superficie de 514 m<sup>2</sup>.
- VP 1, zona verde situada junto a la playa, al inicio de la playa de Varadero, con una superficie de 683 m<sup>2</sup>.
- VP 2, zona verde situada junto a la playa, de forma alargada entre la playa de Varadero y dels Estudiants, con una superficie de 1.441 m<sup>2</sup>.
- SVJ, zona verde situada junto a la playa, de forma alargada a la altura de la playa de Tío Roig, con una superficie de 9.295 m<sup>2</sup>.

## RED VIARIA

En cuanto a la red viaria, se crea una zona de espacio libre de red viaria por cesión en la manzana 3.3, se mantiene la red definida en la ordenación del área del Plan General, y se incorpora como red viaria peatonal (o en su caso integrado en la zona verde), el paseo marítimo existente, que ejecutó en su día el Ministerio de Fomento.

Se incorporan a la red viaria las dos rotondas y la entrada a la lonja del puerto, al este del sector.

Ocupa una superficie de 11.150 m<sup>2</sup>.

## EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones: Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Recreativo-deportivo (QD), Administrativo-institucional (QA), e Infraestructuras y Servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (QI), Dotacional-múltiple (QM).

La ordenación del Plan de Reforma Interior mantiene los equipamientos previstos por el Plan General, solo que los configura a la realidad topográfica existente, y sustituye el equipamiento de infraestructuras por equipamiento de aparcamiento, que es el uso actual de este. Las parcelas de equipamiento son:

- SQM, parcela destinada a un equipamiento dotacional múltiple, con una superficie de 938 m<sup>2</sup>, que ocupa una parcela colindante con la manzana 2.
- SCA, parcela destinada a un equipamiento de aparcamientos, con una superficie de 602 m<sup>2</sup>, que ocupa una parcela colindante con la manzana 2 y el equipamiento cultural docente SQE. Engloba los equipamientos SID y SAV de la ordenación del Plan General.

## CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

De acuerdo con el Anexo IV, apartado III.8 del TRLOTUP, relativo a modificaciones de planes, las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

En este sentido, como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

La ordenación modificada tiene, como se ha demostrado con anterioridad, un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de aplicación del PRI.

A1.2.10.2. Suelo de dominio privado

MANZANAS DE DOMINIO PRIVADO

Las manzanas de dominio privado ocupan una superficie total de 50.037 m2, y se distribuyen en cinco áreas:

- Manzana 1: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 3a, situada al noroeste del área, con una superficie de 5.272 m2, y una edificabilidad neta de 1,21 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 6.377,84 m2 de techo.

Se define una parcela de la totalidad de su superficie, de uso exclusivo hotelero (hotel o apartahotel), de cuatro estrellas donde ya se aplica un coeficiente adicional de edificabilidad neta del 40 %, y se suma una edificabilidad que proviene de las parcelas SVA1 y SVA2, que se ceden para compensar el aumento de edificabilidad hotelera.

Parcela inicial: 6.508 m2 de suelo.  
Edificabilidad:  $6.508 \times 0,70 \times 1,40 = 6.377,84$  m2 techo.  
Cesión compensación: 1.236 m2 de suelo, destinado a zona verde  
Área de Juegos (SVA1 y SVA2).  
Parcela final:  $6.508 - 1.236 = 5.272$  m2 suelo.  
Edificabilidad neta:  $6.377,84 / 5.272 = 1,21$  m2t/m2s

- Manzana 2: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 3a, situada al suroeste del área, con una superficie de 14.608 m2, y una edificabilidad neta de 0,70 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 10.225,60 m2 de techo.
- Manzana 3.1: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 980 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 392 m2 de techo.
- Manzana 3.2: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 400 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 160 m2 de techo.
- Manzana 3.3: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 4.755 m2, y una edificabilidad neta de 0,6434 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 3.059,28 m2 de techo.

Se define una parcela de la totalidad de su superficie, de uso exclusivo turístico (apartamentos turísticos), de categoría superior donde ya se aplica un coeficiente adicional de edificabilidad neta del 40 %, y se suma una edificabilidad que proviene de la parcela EL SCV, que se cede para compensar el aumento de edificabilidad hotelera.

Parcela inicial: 5.463 m2 de suelo.  
Edificabilidad:  $5.463 \times 0,40 \times 1,40 = 3.059,28$  m2 techo.  
Cesión compensación: 708 m2 de suelo, destinado a espacios libres de red viaria (EL SCV).  
Parcela final:  $5.463 - 708 = 4.755$  m2 suelo.  
Edificabilidad neta:  $3.059,28 / 4.755 = 0,64$  m2t/m2s

- Manzana 3.4: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 5.567 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 2.226,80 m2 de techo.
- Manzana 4: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 7.840 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 3.136,00 m2 de techo.
- Manzana 5: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 3a, situada al noreste del área, con una superficie de 6.332 m2, y una edificabilidad neta de 0,70 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 4.432,40 m2 de techo.
- Manzana 6: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el este del área, con una superficie de 3.005 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 1.202,00 m2 de techo.

A1.2.10.3. Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos

1.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal.

2.- Son indivisibles:

a.- Las parcelas inferiores a la mínima.

b.- Si una parcela se pretende dividir quedando alguna fracción inferior a la parcela mínima, tan sólo podrá autorizarse si se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparla y formar una nueva parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Los solares tendrán formas regulares y los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60° sexagesimales con el frontal, ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas; se exceptúa de esta regla las parcelas destinadas a usos de equipamientos o infraestructurales.

4.- La parcela edificable tendrá una superficie mínima que se indica en las normas urbanísticas.

A1.2.10.4. Fijación de alineaciones y rasantes

Las alineaciones están reflejadas en el Plano de alineaciones y rasantes, y en el resto de los planos de ordenación de este Plan de Reforma Interior. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en el Plano de ordenación. El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución material del mismo.

A1.2.10.5. Exigencias respecto al viario, infraestructuras, etc.

Se deberán respetar las secciones, configuraciones y superficies de los suelos dotacionales públicos propuestos por este Plan, y recogidos en el plano de ordenación pormenorizada.

A1.2.11. CONCRECIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS. REGULACIÓN DETALLADA DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS SOBRE Y BAJO RASANTE

A1.2.11.1. Edificabilidad del área

La edificabilidad bruta o techo edificable del área, es la que resulta de aplicar sobre las manzanas edificables el coeficiente de edificabilidad neta definido en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las manzanas del área son las siguientes:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	1.017,00	0,40	406,80
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.757,00	0,60	2.873,23
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.567,00	0,40	2.226,80
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.798,00		31.040,67

De acuerdo con el artículo 22 de las NNUU del Plan General, en los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 40 % para establecimientos turísticos, en concreto apartamentos turísticos obligatoriamente de categoría superior, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. El incremento se aplicará cuando toda la edificabilidad de la parcela, (coeficiente residencial y terciario) se destine al uso turístico y se suma una edificabilidad adicional que proviene de los suelos dotacionales que se cede para compensar el aumento de edificabilidad hotelera. Por tanto, la edificabilidad total del área TI-8 será de:

- 21. 805,20 m² de techo de uso residencial.
- 9.437,12 m² de techo de uso turístico (hotelero o asimilado).

A1.2.11.2. Uso global y tipologías

De acuerdo con el Plan General vigente, los usos son los siguientes:

Nivel a. Todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.

Hotelero o asimilado (turístico): en parcela de uso exclusivo, que afecta a la total edificabilidad de la parcela.

En el ámbito del área el uso dominante es el residencial múltiple, definida por el artículo 75 en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La tipología edificatoria en dicho ámbito permite las siguientes zonas de ordenación urbanística, de acuerdo con el artículo 80 de dicho Reglamento:

- Residencial múltiple en bloque exento, en las parcelas residenciales.
- Residencial múltiple en bloque exento, en las parcelas de uso exclusivo turístico.

La tipología definida será aplicable también para el caso de uso turístico.

A1.2.11.3. Parcela mínima

La parcela mínima será, de acuerdo con el artículo 22 de las NNUU del Plan General:

- 600 m² para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a.
- 400 m² para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a.
- Para uso hotelero en la manzana 1, la parcela mínima será de 5.272 m2.
- Para uso apartamentos turísticos en la manzana 3.3, la parcela mínima será de 4.755 m2.

A1.2.11.4. Número máximo de plantas

El número de plantas máximo, incluida la planta baja, será el siguiente:

- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a, se le asigna IV PLANTAS.
- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a, se le asigna II PLANTAS.
- Para las parcelas de uso exclusivo hotelero o asimilado, se podrá elevar una planta más, respecto a la asignada anteriormente.

A1.2.11.5. Altura libre de plantas y altura de la edificación

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Será de acuerdo con las Normas Urbanísticas de este Plan de Reforma Interior.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Será de acuerdo con las Normas Urbanísticas de este Plan de Reforma Interior.

A1.2.11.6. Posición. Definición de retranqueos

Distancia mínima a lindes de las edificaciones están reguladas en el presente Plan de Reforma Interior, en edificación abierta, en función del grado, que es el siguiente:

- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a:  
4 m a alineación de calle.  
4 m a lindes de la parcela.  
8 m entre edificios.
- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a:  
4 m a alineación de calle.  
2 m a lindes de la parcela.  
4 m entre edificios.

Para usos hoteleros o asimilados, se aplicarán los retranqueos de la manzana en que se integra, en este caso en la manzana 1, EA 3 a; y en la manzana 3.3 EA 5 a.

A1.2.11.7. Intensidad. Coeficiente de máxima ocupación

El coeficiente máximo de ocupación será:

- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a, será del 30 %.
- Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a, será del 25 %.

Para las parcelas de uso exclusivo hotelero o asimilado, el artículo 22 de las NNUU del Plan General, permite aumentar la ocupación. Por tanto:

- Para las parcelas de uso exclusivo hotelero o asimilado, el coeficiente de ocupación máxima será del 50 %.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente en el Plan.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

A1.2.12. CUADRO DE SUPERFICIES

El cuadro general de superficies es el siguiente:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	980,00	0,40	392,00
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.755,00	0,64	3.059,28
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.643,00	0,40	2.257,20
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.835,00		31.242,32
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00		
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00		
Zona verde	Jardín	VP1	683,00		
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00		
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00		
Red Viaria	Espacios Libres	EL SCV	708,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	8.774,00		
Total Suelo Dominio Público			25.345,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.180,00		31.242,32



La Unidad de Ejecución nº 1, definida actualmente, tiene las siguientes superficies:

UE 1, EN ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Total Suelo Dominio Privado			6.332,00		4.432,40
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	2.517,00		
Total Suelo Dominio Público			11.812,00		
TOTAL ÁREA TI-8			18.144,00		4.432,40

A1.2.13. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

En el ámbito de ordenación no existen edificios incompatibles con la ordenación urbanística proyectada.

Sin embargo, existen edificaciones situadas en la zona de servidumbre de protección, afectas a lo estipulado en el artículo 8.3 de la Ley 2/2013, que indica que los titulares de las obras e instalaciones que tras la revisión del deslinde se incorporen a la zona de servidumbre de protección podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie.

Las construcciones afectadas se indican en el plano A.3.8 de afecciones.

A1.2.14. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ECOSISTEMAS Y ESPACIOS NATURALES O DE ESPECIAL INTERÉS

Con respecto a la posible afección de espacios de interés natural, entendiendo como tales espacios naturales protegidos, vías pecuarias, etc, no existe afección alguna a los primeros, pero si a una vía pecuaria, como luego comentaremos.

Tampoco se ve afectado ningún espacio natural de la Red Natura 2000, ni existe afección a LICs, zonas húmedas, microrreservas, o monumentos naturales, y no existe afección de suelos del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana en el área.

En el Área TI-8, y atravesando la parte oeste del mismo, existe una vía pecuaria, denominada Colada de la Costa. Esta vía pecuaria inicia su trazado por el término municipal de Villajoyosa, procedente del de Finestrat, por el M-9 del deslinde entre estos dos términos, sito junto a la Casa de Modesto, en la Playa La Cala. Estos dos puntos de referencia los dejan a la izquierda y asciende, con dirección S-O, por entre la pinada de la Umbría de La Cala.

Tiene una longitud aproximada de 13.600 m, y una anchura legal variable entre 6 y 8 m, que se considera necesaria. En lo que respecta al área lo atraviesa coincidiendo con la Avenida de Almadrava, con un ancho legal de 6 m.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

No existe ningún Bien Catalogado por el Plan General, en el área TI-8. No obstante, existe la posibilidad de yacimientos arqueológicos, que se tratará en las normas de este Plan de Reforma Interior.

## A2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

EN DOCUMENTO APARTE

### **A3. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES DEL TERRITORIO**

A3.11. SITUACIÓN DEL ÁREA

A3.12. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO

A3.13. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

A3.14. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA

A3.15. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES




A3.16. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A3.17. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

A3.18. AFECCIONES





Romex Investiments Spain SL	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL	<div>Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221</div> <div></div> <div> NORTE</div>	23-10-PRIR	ENERO 2024
LA VILA JOIOSA	 ÁREA TI-8 ALCOCÓ		SITUACIÓN DEL ÁREA	A.3.I.1 escala 1:12500



