



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA DEFINIR UNA
PARCELA HOTELERA EN ÁREA URBANA TI-8 DEL PLAN GENERAL

A.1, A.3, A.4, B.1, B.2, ANEXO

PROPONENTE: ARCADIA PLAYA, S.L.

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2016

INDICE DEL DOCUMENTO

A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA	3
A1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
A1.1. MEMORIA INFORMATIVA	4
A1.1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO	4
A1.1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES	4
A1.1.3. PROMOTOR	5
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	7
A1.1.9. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	8
A1.1.10. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	10
A1.1.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	11
A1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
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	17
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	19
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
A2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	25
A3. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES DEL TERRITORIO	26
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
A4. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES	27
A5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	28
B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	29
B1. PLANOS DE ORDENACIÓN	30
B1.01. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA	30

B1.02. ALINEACIONES Y RASANTES	30
B1.03. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE GESTIÓN	30
B1.04. PARCELA HOTELERA Y ÁMBITO VIAL	30
B1.05. PROPIEDADES DE ARCADIA PLAYA SL	30
B1.06. SERVIDUMBRES DE COSTAS	30
B1.07. TRATAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA	30
B2. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: NORMAS URBANÍSTICAS	31
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	31
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	33
Artículo 12. Proyecto de urbanización	33
Artículo 12.1. Sistema viario e infraestructuras	33
Artículo 12.2. Infraestructuras de Telecomunicaciones	33
Artículo 13. Equipamientos	34
Artículo 14. Espacios libres	34
B2.2.4. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	34
B2.2.4.1. NORMAS DE DESARROLLO	34
Artículo 15. Parcelaciones	34
Artículo 16. Plazo para edificar y solicitud de licencias	34
B2.2.4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	35
Artículo 17. Tipología de edificación	35
Artículo 18. Alineaciones y rasantes	35
Artículo 19. Parcela mínima	35
Artículo 20. Altura libre de plantas	35
Artículo 21. Altura de la edificación	35
Artículo 22. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada	35
Artículo 23. Número máximo de plantas	35
Artículo 24. Profundidad edificable	36
Artículo 25. Posición, definición de retranqueos	36
Artículo 26. Ocupación máxima de la parcela	36
Artículo 27. Medianeras	36
Artículo 28. Planta baja	36
Artículo 29. Sótanos	36
Artículo 30. Cuerpos volados	36
Artículo 31. Edificaciones auxiliares	36
Artículo 32. Elementos de instalaciones	36
Artículo 33. Cerramientos de la parcela	37

Artículo 34. Condiciones estéticas	37
Artículo 35. Aparcamientos	37
Artículo 36. Condiciones generales de los servicios e instalaciones	37
Artículo 37. Condiciones generales de gestión urbanización del ámbito de cesión y ámbito vial	37
B2.2.5. REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LA PARCELA HOTELERA DE LA MANZANA M1 3.a. HOT	37
Artículo 38. Usos de la parcela	37
Artículo 39. Categoría del establecimiento	37
Artículo 40. Explotación y gestión del establecimiento	37
Artículo 41. Parcela mínima	37
Artículo 42. Altura libre de plantas	37
Artículo 43. Altura de la edificación	37
Artículo 44. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada	38
Artículo 45. Número máximo de plantas	38
Artículo 46. Profundidad edificable	38
Artículo 47. Posición, definición de retranqueos	38
Artículo 48. Ocupación máxima de la parcela	38
Artículo 49. Medianeras	38
Artículo 50. Planta baja	38
Artículo 51. Sótanos	38
Artículo 52. Cuerpos volados	38
Artículo 53. Edificaciones auxiliares	38
Artículo 54. Elementos de instalaciones	38
Artículo 55. Cerramientos de la parcela	39
Artículo 56. Condiciones estéticas	39
Artículo 57. Aparcamientos	39
Artículo 58. Condiciones generales de los servicios e instalaciones	39
B2.2.6. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	39
B2.2.7. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	39
B.2.2.8. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	40
ANEXO. RECURSOS HÍDRICOS NECESARIOS PARA LA ACTUACIÓN	44

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, está adaptado a la legislación vigente, en este caso la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, DOCV nº 7.329, de 31/07/2014).

La documentación necesaria para la redacción del Plan de Reforma Interior, es la exigida en el artículo 40.3. Esta documentación 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 50 de la LOTUP, 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 46.3 de la LOTUP, 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 a la LOTUP 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 en el área TI-8 Alcocó, de uso Turístico Intensivo, del Plan General de La Vila Joiosa, tiene por objeto aplicar sobre una parcela propiedad de Arcadia Playa S.L., el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a incentivación de los usos turísticos, para la construcción de un apartahotel y hotel de cuatro estrellas.

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 es de aplicación a los establecimientos turísticos destinados a hotel o apartahotel.
- La categoría mínima del establecimiento será de tres estrellas.
- 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, de la LOTUP, 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 hotelero de cuatro estrellas, de explotación y gestión unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.

- Incrementar la edificabilidad de esta parcela de uso hotelero, 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 y proteger la vía pecuaria Colada de la Costa, de 6 m de ancho legal, que atraviesa una manzana del ámbito definido en la actual carretera del Port, todo ello de acuerdo con la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 7.319, de 17 de julio de 2014).
- 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 m2; y dentro de esta hay definida una Unidad de Ejecución de 18.375 m2.

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 se tendrán en cuenta en el Plan de Reforma Interior.

A1.1.3. PROMOTOR

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

La mercantil ARCADIA PLAYA, S.L., está domiciliada a efectos de notificaciones en La Vila Joiosa (Alicante), Avenida Almadrava nº 1, Código Postal 03570, y el número de CIF B54793930.

El domicilio a efectos de notificaciones es la calle San Bartolomé, nº 35 - Local 22, CP 03560, de El Campello (Alicante).

A1.1.4. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO APLICABLE

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

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Estado, BOE nº 154, de 26/6/2008).
- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, DOCV nº 7.329, de 31/07/2014).
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3.488, de 5/5/1999).
- 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, sobretudo 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 los mismos.

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 19º 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 30º 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. Además, también existen construcciones abandonadas que por su estado de ruina no se tendrán en cuenta.

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 Varader.

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.
- Avenida del Port: carretera que discurre por el puerto, hasta coincidir con el camí del Port en la entrada del área.

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 la LOTUP.

En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente se establecen asimismo áreas de reparto uniparcitarias, 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 del Plan General

De acuerdo con el Plan General vigente, 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: 75.025 m²
- Superficie computable del área (SC): 75.025 m²
- 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:

$$\text{IEB} = 30.834,80 / 75.025 = \mathbf{0,411207 \text{ m}^2\text{t/m}^2}$$

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 propiedad de Arcadia Playa S.L., el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General (NNUU), relativo a incentivación de los usos turísticos, para la construcción de un hotel de cuatro estrellas. 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.

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 propiedad de Arcadia Playa, S.L., 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.
- Tener en cuenta la existencia, dentro del área, de 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

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Estado, BOE nº 154, de 26/6/2008).
- 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

- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, DOCV nº 7.329, de 31/07/2014).
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3.488, de 5/5/1999).
- 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).

OTRAS LEGISLACIONES

En estos años ha habido otros cambios legislativos aplicables, sobre todo en materia ambiental, que aparecen reflejados en la nueva LOTUP, 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 de la LOTUP, 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 de la LOTUP, 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 innecesidad 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 hotelera, 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 a 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 discuriendo 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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008), 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 10 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 10 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, con las precisiones correspondientes que no son de aplicación en este caso. En concreto, el artículo 10.1.b indica que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

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 a una parcela, como está previsto en el Plan General, y se aplica sobre suelo urbano, compensando las correspondientes dotaciones.

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 HOTELERA: se define una parcela de uso exclusivo hotelero, para la implantación de un hotel de cuatro estrellas en la parcela propiedad de Arcadía Playa SL, en la manzana 1 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 hotelera en la parcela definida en este documento, de forma que se mantenga o aumente el índice de suelo dotacional de la zona.

REDELIMITACIÓN DEL ÁREA: se extrae de la superficie del área, los terrenos del trazado de la vía pecuaria Colada de la Costa y de la delimitación marítimo terrestre.

PROTECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA COLADA DE LA COSTA: se redelimita la manzana 1 para extraer los terrenos de la vía pecuaria.

INTEGRACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO Y AJUSTE DE LAS ROTONDAS DE ACCESO AL PUERTO: se integra en el dominio público, los terrenos que configuran el paseo marítimo ejecutado por el ministerio de fomento, redefiniendo las alineaciones de las manzanas 2 y 3.

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.

AJUSTE A LA REALIDAD TOPOGRÁFICA, de la parcela de equipamiento SED, que pasa a dotacional múltiple por perder el sentido de su calificación y de las zonas verdes colindantes a la línea marítimo terrestre.

- Crea nuevas dotaciones públicas para compensar el aumento de la edificabilidad hotelera.
- Recupera 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 Plan General

La relación de las mismas, se resumen en el siguiente cuadro:

A1.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A1.2.2.1. Introducción

De acuerdo con el artículo 40 de la LOTUP, 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 hotelero, y además, una solución de un menor impacto territorial, por tres motivos fundamentales:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA. ORDENACIÓN PG					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Residencial	EA 3a	7.080,00	0,70	4.956,00
Manzana 2	Residencial	EA 3a	17.280,00	0,70	12.096,00
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.519,00	0,40	5.007,60
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.892,00	0,40	3.156,80
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			54.108,00		30.850,80
Equipamiento	Educativo	SED	1.003,00		Ordenanzas
Equipamiento	Infraestructuras	SID	222,00		Ordenanzas
Equipamiento	Aparcamiento	SAV	380,00		Ordenanzas
Zona verde	Jardín	PQL	416,00		
Zona verde	Jardín	PQL	1.660,00		
Zona verde	Jardín	SJL	9.526,00		
Red Viaria	Viales	SRV	7.710,00		
Total Suelo Dominio Público			20.917,00		
TOTAL ÁREA TI-8			75.025,00		30.850,80

De acuerdo con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), y en concreto, por aplicación del Anexo IV.III.8, relativo a Modificaciones de los Planes:

8.2. 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, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

El estándar dotacional global (EDG), se obtiene (Anexo IV.III.1) de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. En el cálculo del estándar dotacional global, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

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

$$EGD = 20.917 / 30.850,80 = 0,6780051$$

A1.2.3.2. Ajustes de la ordenación pormenorizada realizadas Plan de Reforma Interior

Desde la aprobación del Plan General, en esta zona TI-8, cabe modificar la ordenación en los siguientes aspectos:

- Hay que extraer la extraída 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).
- Hay que delimitar 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.
- Hay que redelimitar 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.
- La conversión del equipamiento SID en aparcamiento, y del educativo en dotacional múltiple, de acuerdo con lo indicado por el Ayuntamiento.
- El ajuste del equipamiento SED a la realidad topográfica
- El ajuste del 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 ha incrementado al ejecutar las dos rotondas de entrada al Puerto, sobre todo al sureste, que merma la manzana 2.

Como consecuencia de estos ajustes, la ordenación pormenorizada queda con las siguientes superficies, con la nueva nomenclatura de la LOTUP:

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	Residencial	EA 3a	6.508,00	0,70	4.555,60
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			50.802,00		28.555,20
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
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			23.378,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.180,00		28.555,20

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

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.

A1.2.3.3. Plan de Reforma Interior con la parcela hotelera

Se destina a uso hotelero la totalidad de la Manzana 1, de 6.508 m2 de superficie bruta.

La edificabilidad de la parcela es de 4.555,60 m2 de techo de uso predominante residencial.

Aplicando el coeficiente de edificabilidad hotelera, queda un total de 6.377,84 m2 de techo, con un incremento de 1.822,24 m2 de techo (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:

$$\text{SUP DOT} = 0,6780051 \text{ (m2/m2t)} * 1.822,24 \text{ m2t} = 1.235,49 \text{ m2}$$

Dentro de la manzana 1, el promotor propone la cesión de 722 m2 destinados a zona verde, área de juegos, en un espacio de terreno colindante a la vía pecuaria y la futura rotonda.

Asimismo, el promotor propone la cesión de 514 m2 destinados a zona verde, área de juegos, en un espacio de terreno colindante a la vía pecuaria y la futura rotonda, justo al norte de la parcela hotelera.

En total se ceden 1.236 m2 de zona verde, Área de Juegos, que de acuerdo con los criterios de la LOTUP, suponen menos del 20 % del total de zonas verdes del Área TI-8.

Como resultado de esta cesión, la ordenación 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	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

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 del mismo, 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: 74.236 m².

Superficie Computable del Área: 74.236 m².

Aprovechamiento total Residencial: 24.007,20 m²t.

Aprovechamiento total Hotelero: 6.377,84 m²t.

Aprovechamiento Tipo: $(24.007,20 + 6.377,84) / 74.244 = 0,4092592 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$.

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, en este caso para un hotel o apartahotel de cuatro estrellas, solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial. Este cómputo incluye la parcela SAL1 y sal 2, que cede la mercantil ARCADIA PLAYA S.L.

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	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

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 medio-ambientales 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 sur-oeste 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 hoteleros de 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 discuriendo 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 a 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 aquéllas 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 DEL PLAN GENERAL:

Las dotaciones del área en la ordenación original del Plan General, con una superficie de 75.025 m², son las siguientes:

- Zonas verdes SJL/PQL: 11.602 m²
- Equipamientos SED, SID, SAV: 1.605 m²
- Red Viaria SRV: 7.710 m²

La edificabilidad total es de 30.850,80 m² de techo.

$$\text{EGD ORDENACIÓN PG} = (20.917,00 / 30.850,80) = 0,6780051$$

ORDENACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR:

Las dotaciones del área en la ordenación modificada por el PRI, con una superficie de 24.236 m², son las siguientes:

- Zonas verdes SVA1-2/SVJ/VP: 12.655 m²
- Equipamientos SQM/SCA: 1.540 m²
- Red Viaria y Peatonal SCV1-2: 10.419 m²

La edificabilidad total es de 30.377,44 m² de techo, incluida la hotelera.

$$\text{EGD ORDENACIÓN MODIFICADA} = (24.614 / 30.377,44) = 0,8102724$$

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), sería:

$$\text{SUP DOT} = 0,6780051 \text{ (m}^2/\text{m}^2\text{t)} * 1.822,24 \text{ m}^2\text{t} = 1.235,49 \text{ m}^2$$

Dentro de la manzana 1, el promotor propone la cesión de 722 m² destinados a zona verde, área de juegos, en un espacio de terreno colindante a la vía pecuaria y la futura rotonda.

Asimismo, el promotor propone la cesión de 514 m² destinados a zona verde, área de juegos, en un espacio de terreno colindante a la vía pecuaria y la futura rotonda, justo al norte de la parcela hotelera.

En total se ceden 1.236 m² de zona verde, Área de Juegos, que de acuerdo con los criterios de la LOTUP, suponen menos del 20 % del total de zonas verdes del Área TI-8.

Las zonas verdes en la totalidad del área TI-8, son las siguientes:

ZONAS VERDES DE NUEVA CREACIÓN

- 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 m².
- 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 m².

RESTO DE ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES

La ordenación propuesta plantea el resto de zonas verdes en el área, que ya estaban definidas en la ordenación original del Plan General, que se respetan en su integridad. Estas son las siguientes:

- VP 1, zona verde situada junto a la playa, al inicio de la playa de Varadero, con una superficie de 683 m².
- 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 m².
- 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 m².

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

Las nuevas zonas verdes se definen en un espacio que se encuadra entre la vía pecuaria y el vial del borde oeste del sector o la propia parcela hotelera, que refuerza el carácter público de la zona, y actúan como zonas de esparcimiento y estancia en un futuro paseo peatonal, que será la vía pecuaria cuando se recupere.

El resto de las zonas verdes son las mismas que establecía la ordenación del Plan General, con excepción de la ubicación de nuevas zonas de espacios libres que se plantean al este del área, por la afección topográfica.

RED VIARIA

En cuanto a la red viaria, 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 10.419 m².

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 m², que ocupa una parcela colindante con la manzana 2.
- SCA, parcela destinada a un equipamiento de aparcamientos, con una superficie de 602 m², 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 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.

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 la modificación.

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*0,70*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: de uso Turístico Intensivo, Edificación Abierta clave EA 5a, situada en el centro del área, con una superficie de 12.509 m2, y una edificabilidad neta de 0,40 m2 de techo/m2 suelo, para un total de 5.003,60 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 60º 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 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:

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

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 con categoría igual o superior a cuatro estrellas, 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 las parcelas SVA1 y SVA2, que se cede para compensar el aumento de edificabilidad hotelera.

Por tanto, la edificabilidad total será de:

- 23.999,60 m² de techo de uso residencial.
- 6.377,84 m² de techo de uso hotelero de cuatro estrellas.

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: 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 hotelero.

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

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.

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, 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, se aplicarán los retranqueos de la manzana en que se integra, en este caso en la manzana 1, EA 3 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, el artículo 22 de las NNUU del Plan General, permite aumentar la ocupación. Por tanto:

- Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, 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	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

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 sí 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.I1. SITUACIÓN DEL ÁREA

A3.I2. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO

A3.I3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

A3.I4. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA

A3.I5. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

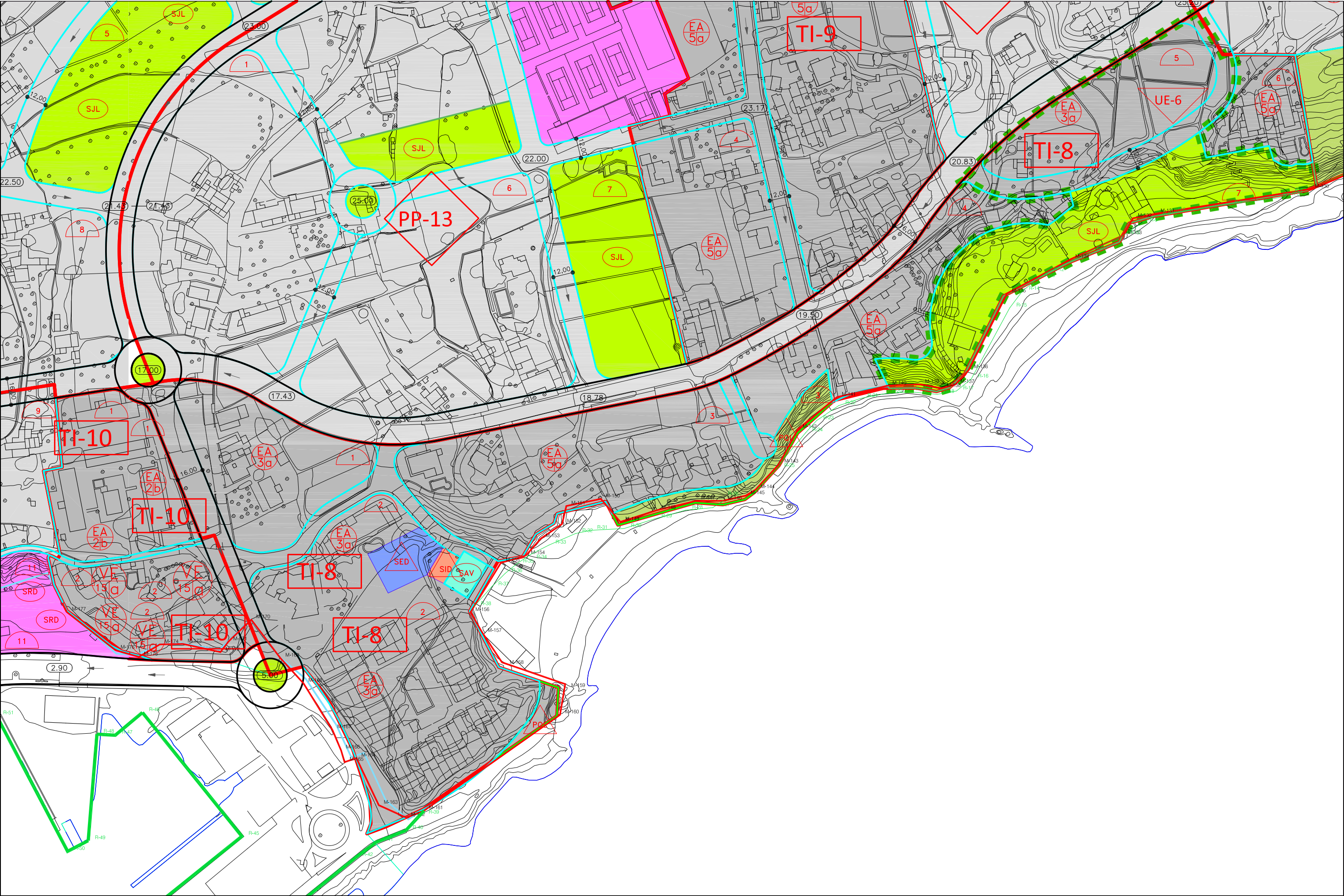
A3.I6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

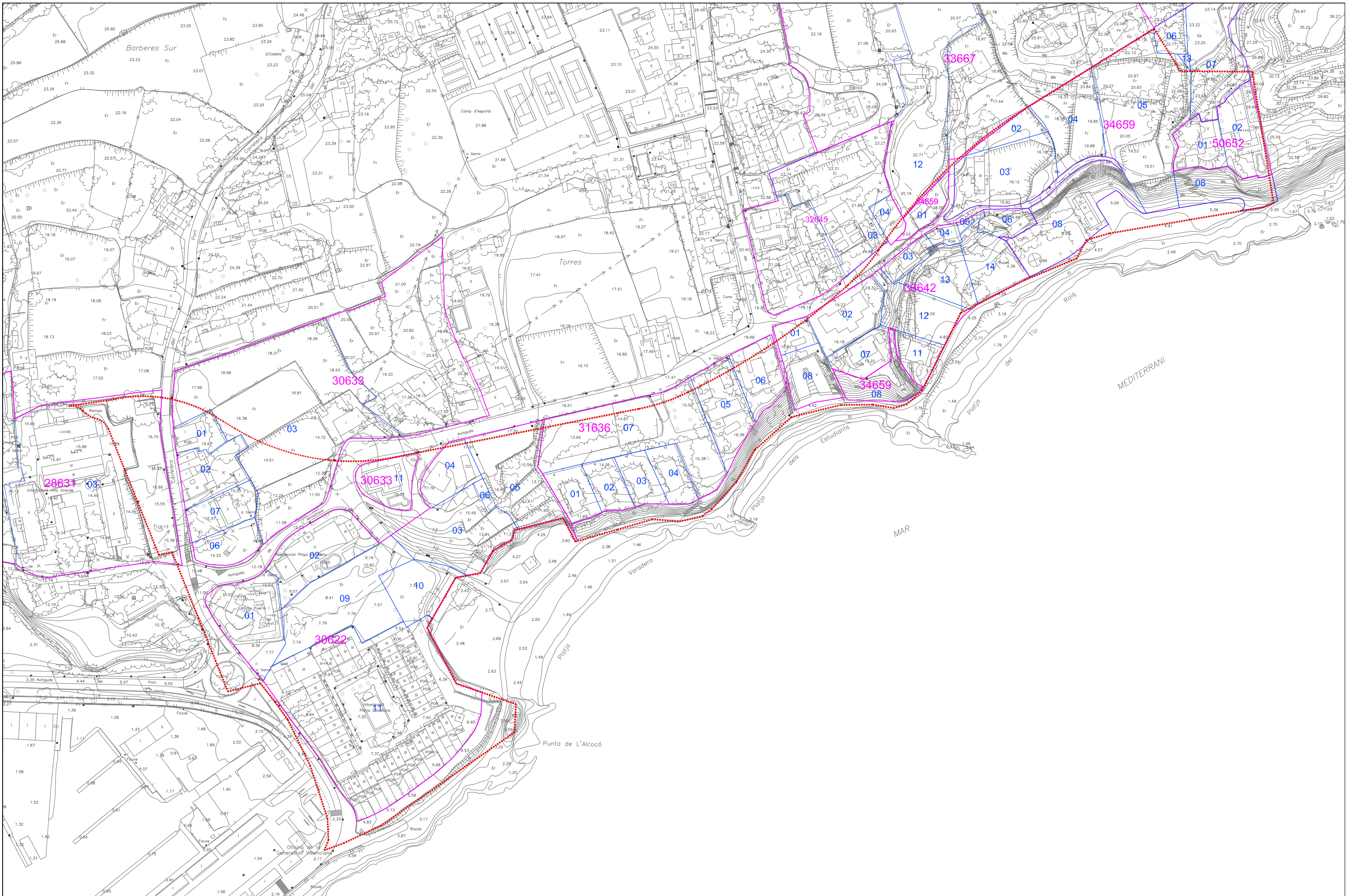
A3.I7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

A3.I8. AFECCIONES



ARCADIA PLAYA, S.L.	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>↑ NORTE</div>	15-01-HOLV	AGOSTO 2016
LA VILA JOIOSA	<div><div></div>ÁREA TI-8 ALCOCÓ</div>	SITUACIÓN DEL ÁREA			A.3.I.1 escala 1:12500	





ARCADIA PLAYA, S.L.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL

LA VILA JOIOSA

— LÍMITE ÁREA TI-8

— PARCELA CATASTRO

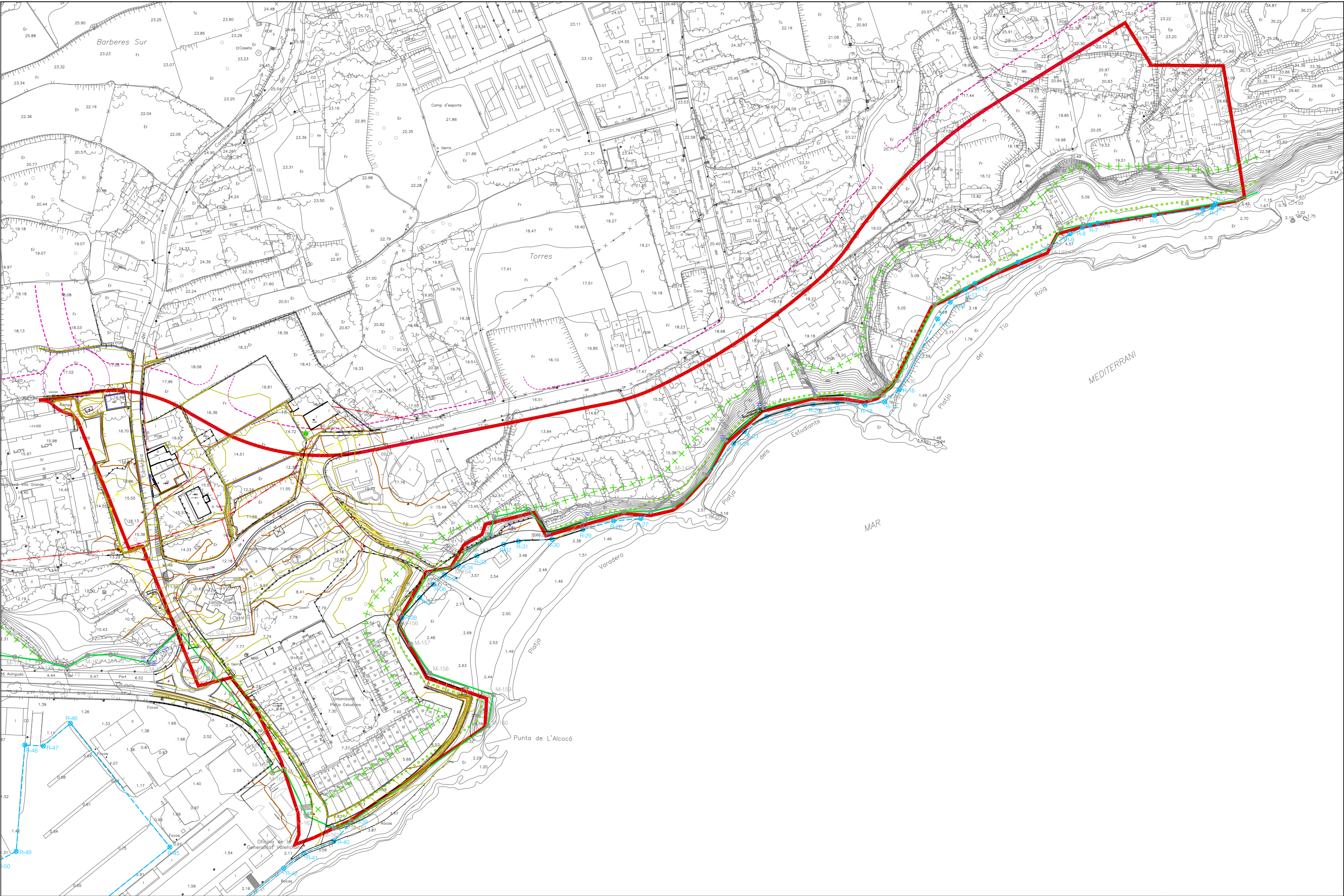
Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221




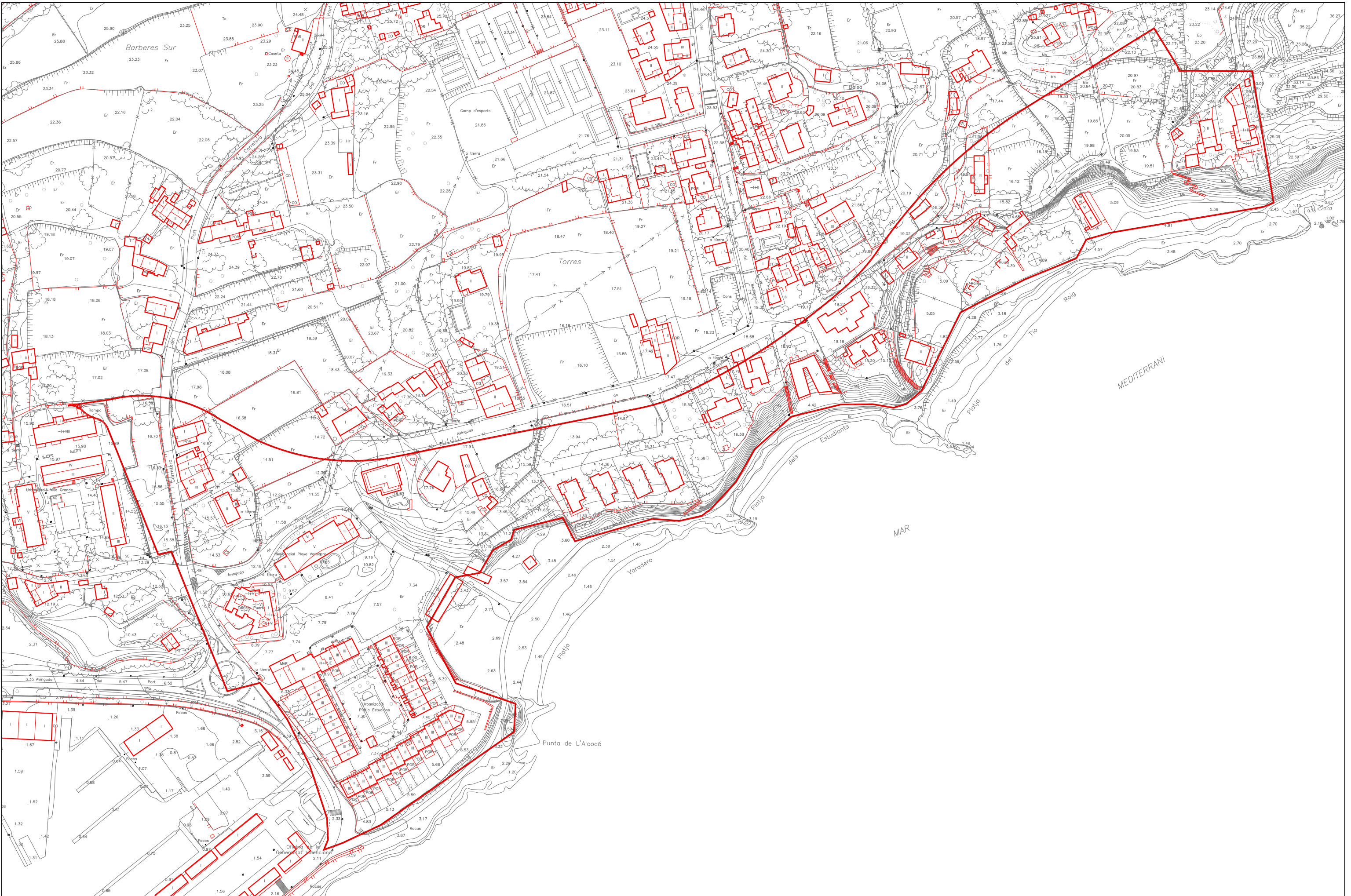
15-01-HOLV	AGOSTO 2016
------------	-------------

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

A.3.1.3
escala 1:2000



ARCADIA PLAYA, S.L.	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL	Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221	15-01-HOLV AGOSTO 2016	A.3.I.4 escala 1:2000
LA VILA JOIOSA	 LÍMITE ÁREA TI-8 EN EL PLAN GENERAL			



ARCADIA PLAYA, S.L.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL

LA VILA JOIOSA

— LÍMITE ÁREA TI-8

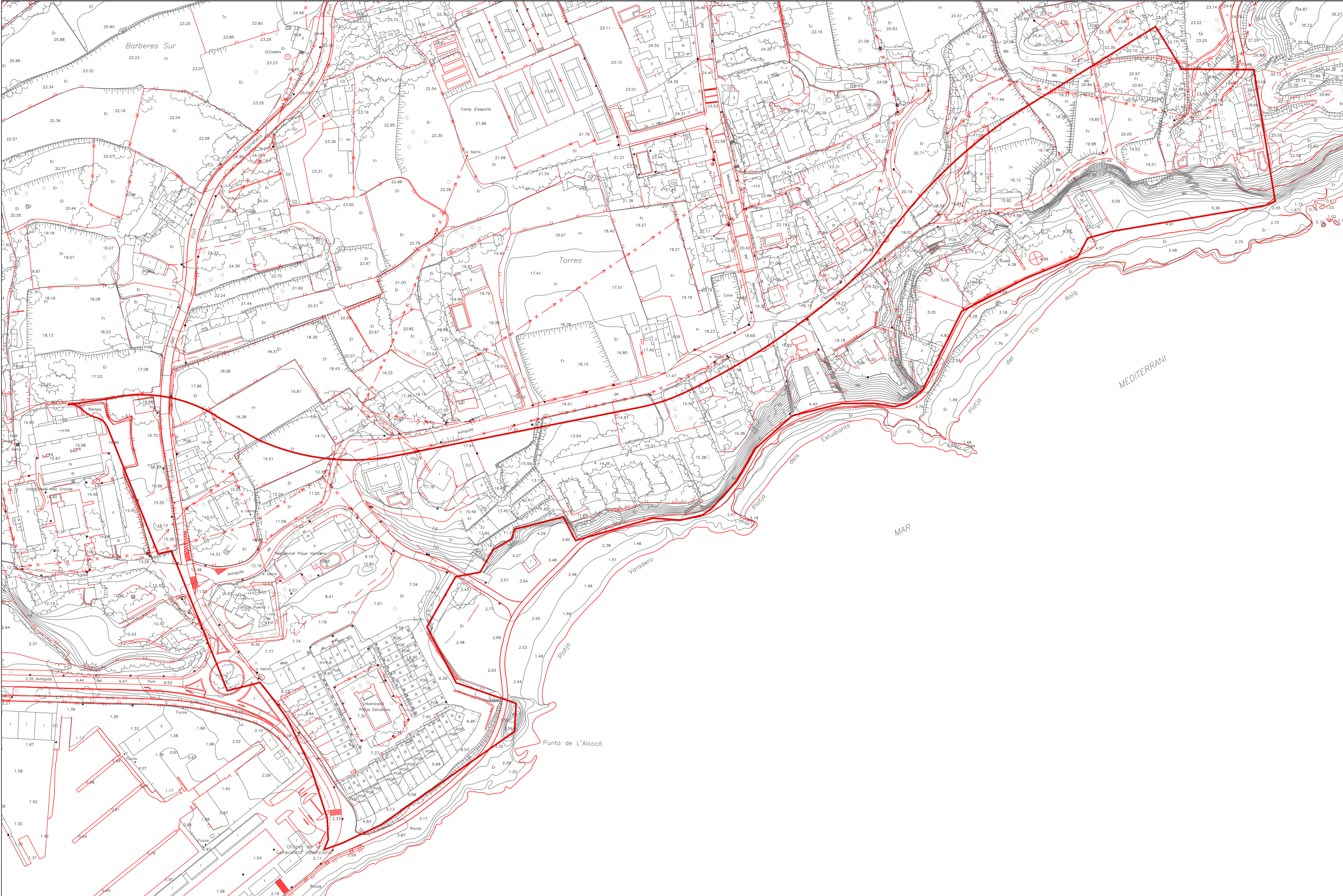
Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221




15-01-HOLV	AGOSTO 2016
------------	-------------

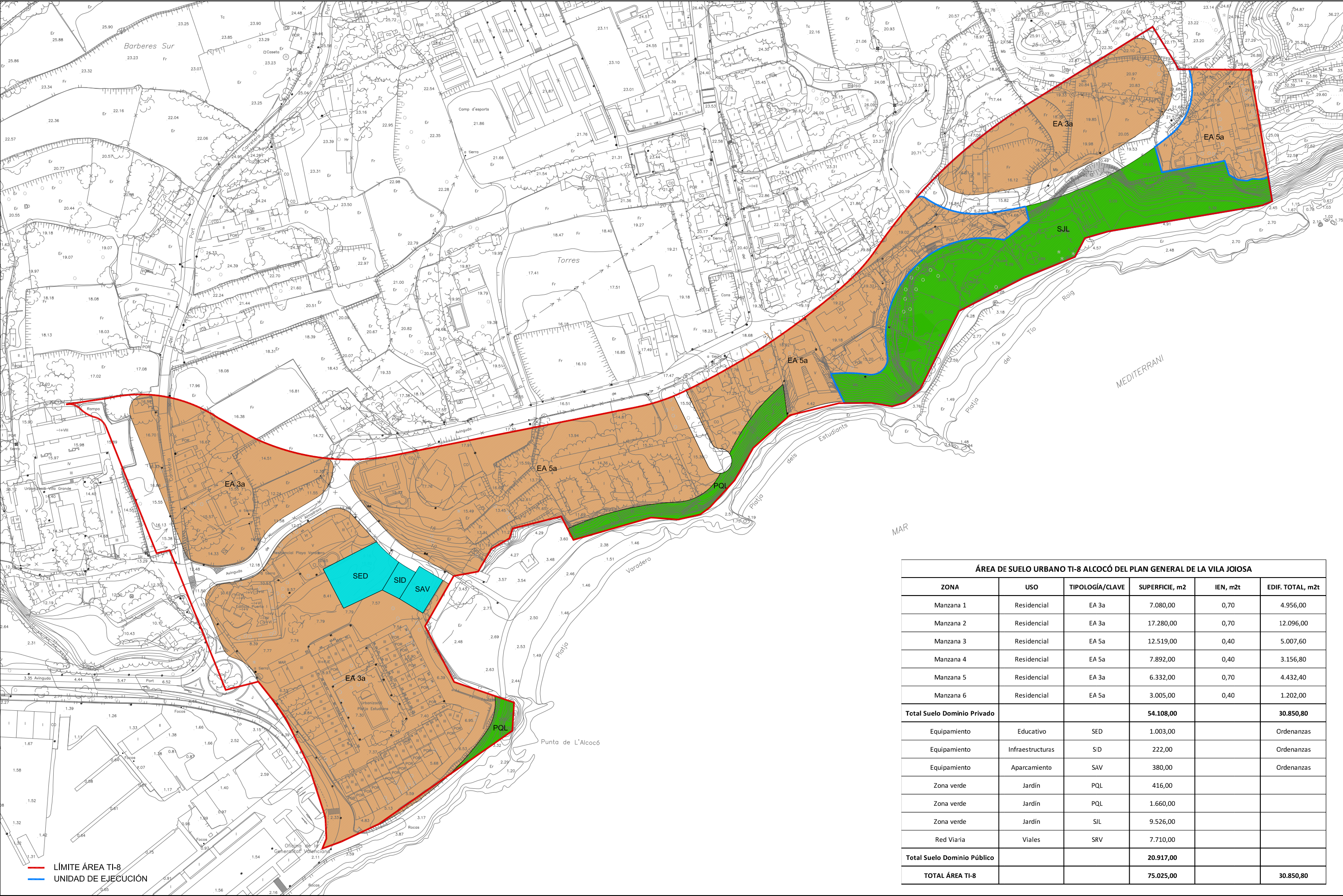
USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES

A.3.1.5
escala 1:2000



ARCADIA PLAYA, S.L.	PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL		Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221	 NORTE	15-01-HOLV	AGOSTO 2016
LA VILA JOIOSA	LÍMITE ÁREA TI-8				INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	A.3.I.6 escala 1:2000

A.3.I.6
escala 1:2000



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 1	Residencial	EA 3a	7.080,00	0,70	4.956,00
Manzana 2	Residencial	EA 3a	17.280,00	0,70	12.096,00
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.519,00	0,40	5.007,60
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.892,00	0,40	3.156,80
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			54.108,00		30.850,80
Equipamiento	Educativo	SED	1.003,00		Ordenanzas
Equipamiento	Infraestructuras	SID	222,00		Ordenanzas
Equipamiento	Aparcamiento	SAV	380,00		Ordenanzas
Zona verde	Jardín	PQL	416,00		
Zona verde	Jardín	PQL	1.660,00		
Zona verde	Jardín	SIL	9.526,00		
Red Viaria	Viales	SRV	7.710,00		
Total Suelo Dominio Público			20.917,00		
TOTAL ÁREA TI-8			75.025,00		30.850,80

A4. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes se explicitan en los planos de información:

- Plano A3.4. Delimitación y Topografía
- Plano A3.5. Usos, aprovechamientos y edificaciones existentes.

A5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EN DOCUMENTO APARTE

B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

B1. PLANOS DE ORDENACIÓN

B1.O1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

B1.O2. ALINEACIONES Y RASANTES

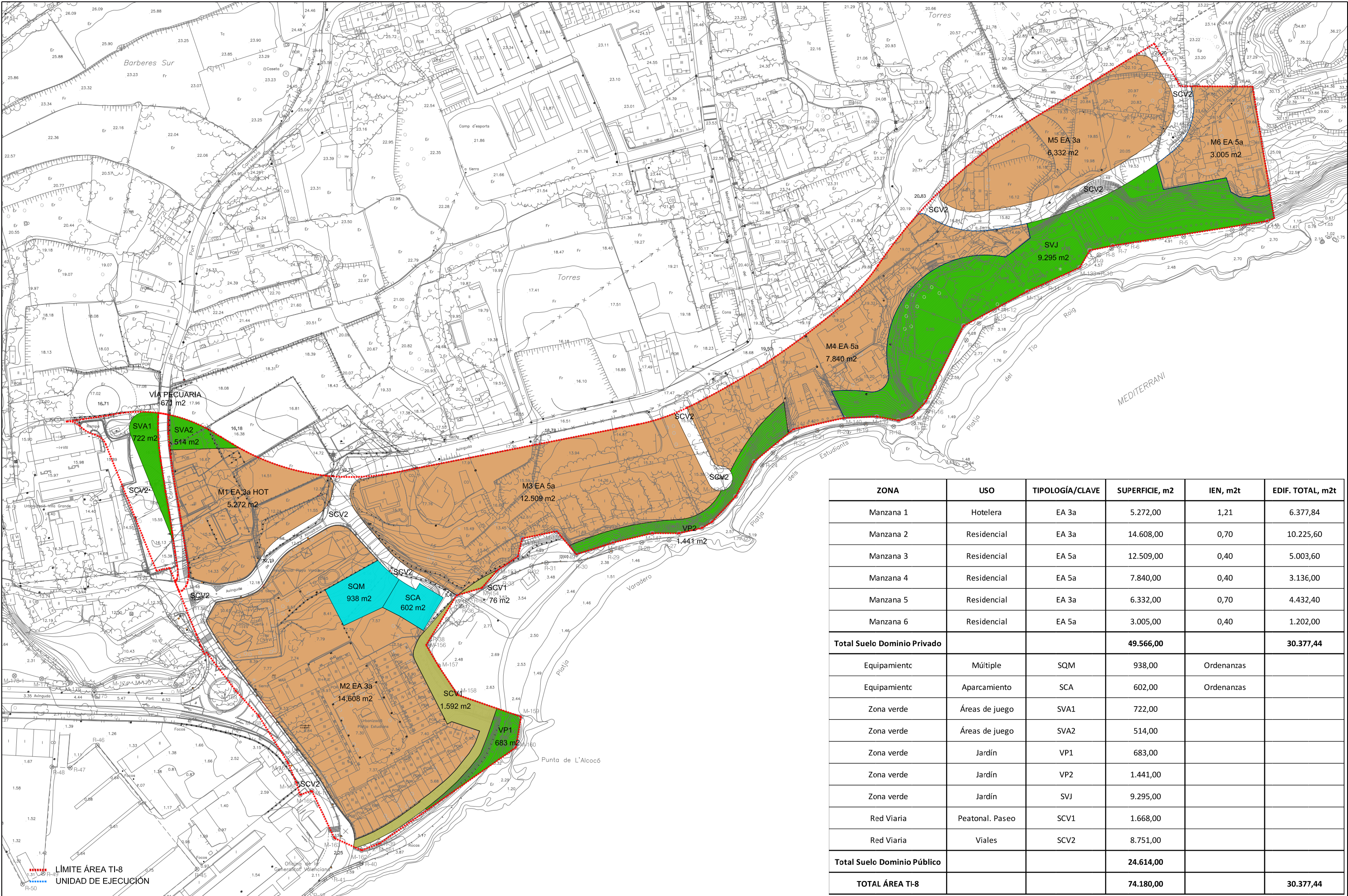
B1.O3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE GESTIÓN

B1.O4. PARCELA HOTELERA Y ÁMBITO VIAL

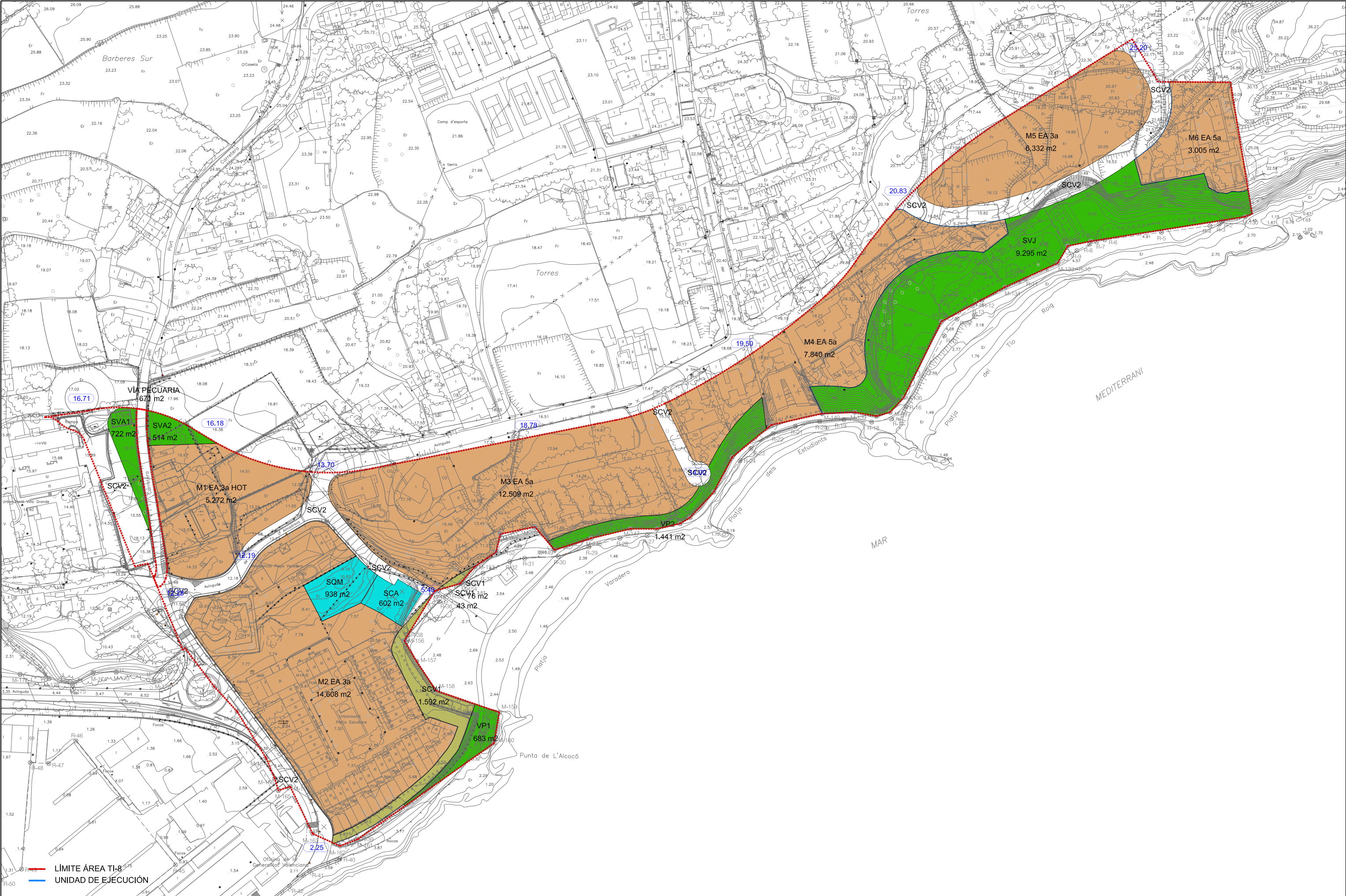
B1.O5. PROPIEDADES DE ARCADIA PLAYA SL

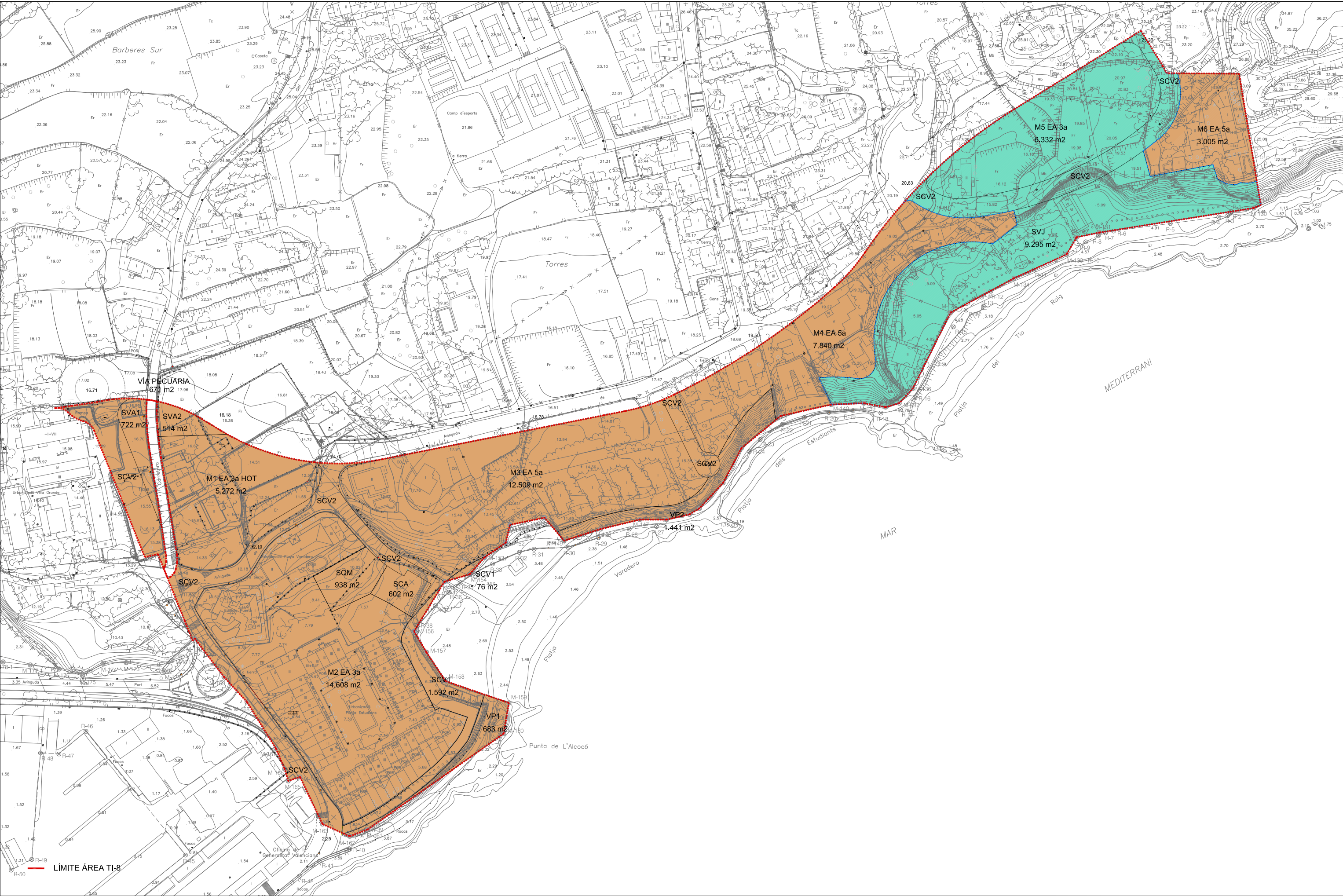
B1.O6. SERVIDUMBRES DE COSTAS

B1.O7. TRATAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA

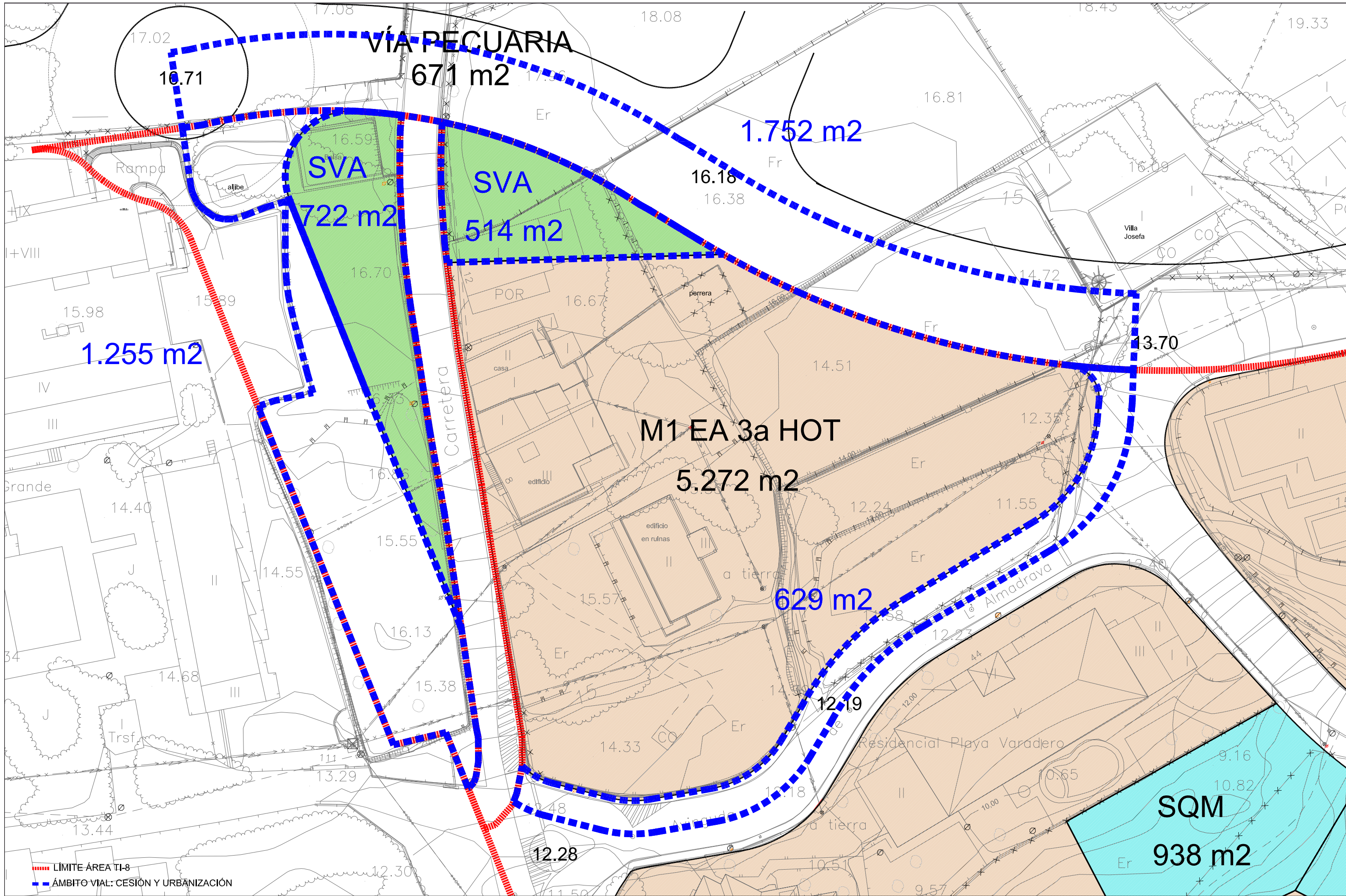


ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.509,00	0,40	5.003,60
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	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
Equipamientc	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamientc	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



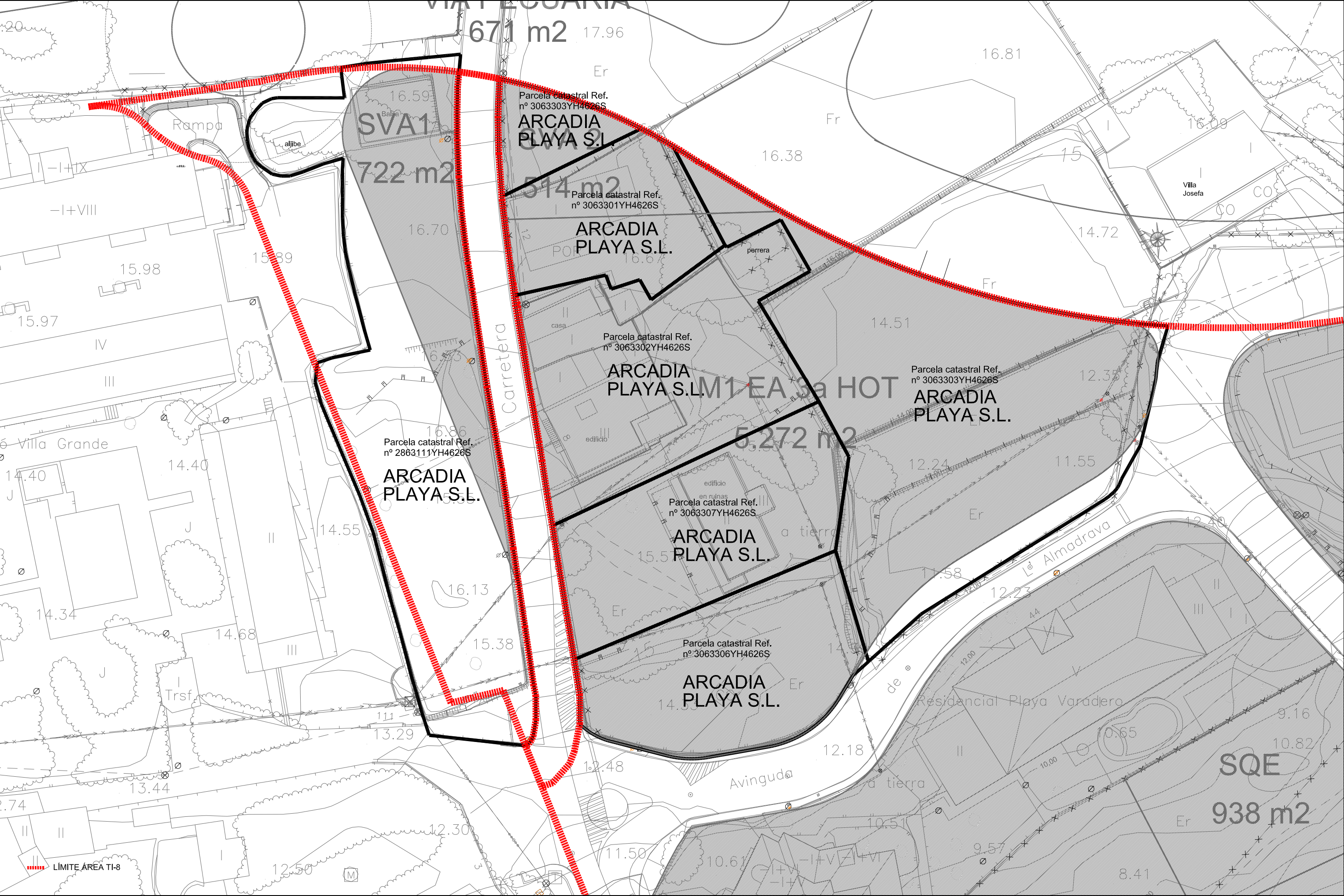


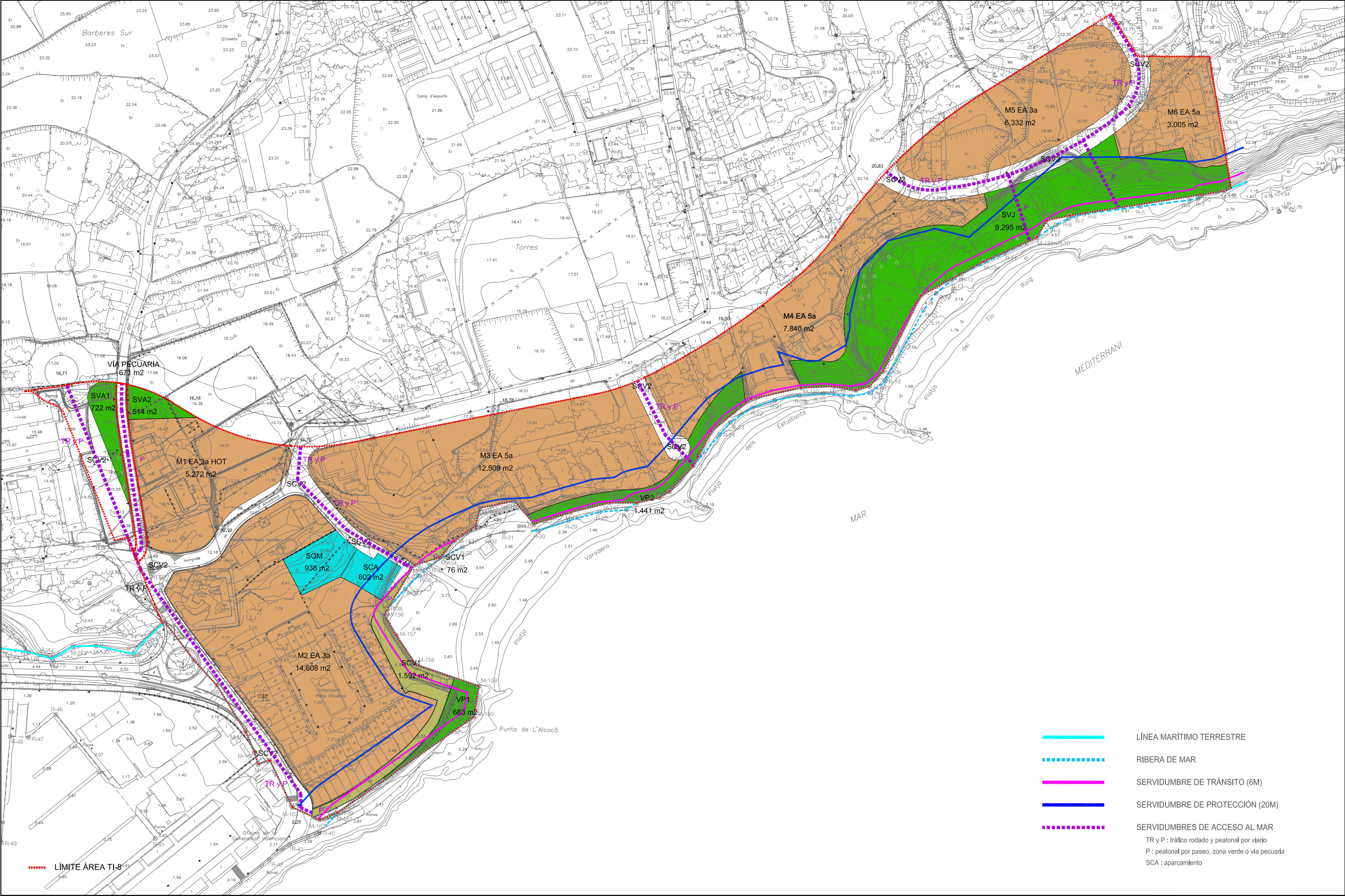
ARCADIA PLAYA, S.L.		PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL		Salvador Muñoz Ramón <small>Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221</small>	<div><div></div></div> <div>NORTE</div>	15-01-HOLV	AGOSTO 2016
LA VILA JOIOSA		<div><div></div> UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 ACTUACIÓN INTEGRADA</div> <div><div></div> RESTO DEL SECTOR LICENCIA DIRECTA - ACTUACIÓN AISLADA O INTEGRADA</div>	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN SISTEMA DE GESTIÓN			B.1.O.3 escala 1:2000	



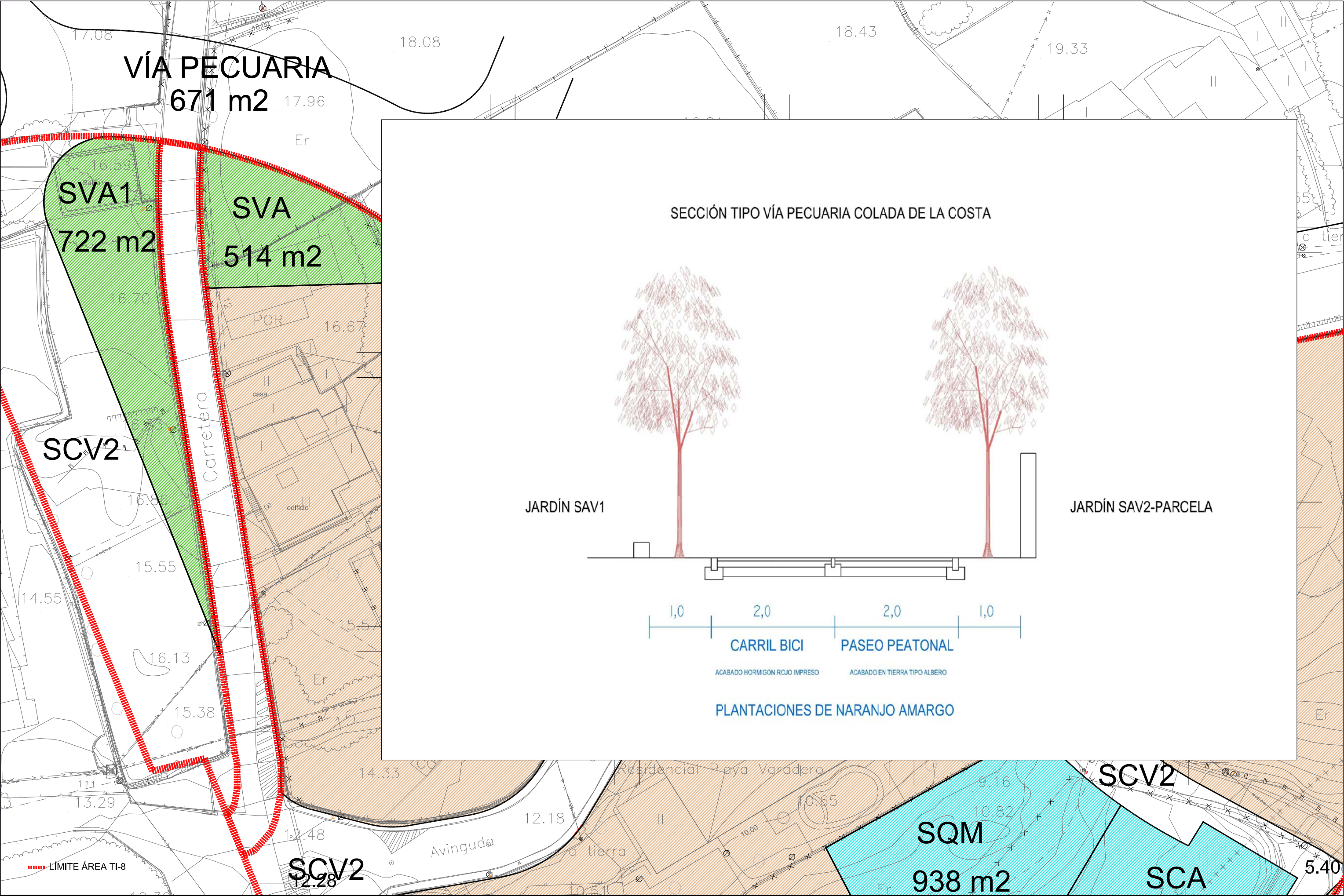
----- LÍMITE ÁREA TI-8
- - - - - ÁMBITO VIAL: CESIÓN Y URBANIZACIÓN

ARCADIA PLAYA, S.L.		PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL			Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221	↑ NORTE	15-01-HOLV AGOSTO 2016	
LA VILA JOIOSA	RESIDENCIAL-HOTELERO	ESPACIOS LIBRES SJL	EQUIPAMIENTO	PEATONAL SAV			PARCELA HOTELERA Y ÁMBITO VIAL	B.1.O.4 escala 1:500





- LÍNEA MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DE MAR
- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6M)
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (20M)
- SERVIDUMBRES DE ACCESO AL MAR
 - TR y P : tráfico rodado y peatonal por viario
 - P : peatonal por paseo, zona verde o vía pecuaria
 - SCA : aparcamiento



B2. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO: NORMAS URBANÍSTICAS

B2.1. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Serán de aplicación las determinaciones del Plan General, ya que este documento solo modifica la ordenación pormenorizada.

B2.2. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

B2.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1. Normas complementarias

En lo que no se oponga a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y a la Legislación Urbanística vigente, resultan de aplicación al área todas las disposiciones contenidas en el Plan General de La Vila Joiosa en vigor, y en concreto la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativa a condiciones de edificación, de noviembre de 2011.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de Derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 2. Modificación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan de Reforma Interior se registrará por lo dispuesto en la LOTUP. En particular, no se considera Modificación del Plan de Reforma Interior:

- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas, así como la localización y adaptación de las parcelas en que se sitúen los Centros de Transformación a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización.
- La modificación de la forma de gestión propuesta.

Artículo 3. Calificación del suelo

Este Plan de Reforma Interior califica los terrenos en dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado, este último de uso turístico intensivo.

Artículo 4. Suelo de dominio público

Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. Este uso es el de los viales de circulación, que incluye: el viario secundario y peatonal (SCV1-2), la reserva de espacios libres de zona verde (SVJ o VP1-2), y los equipamientos (SQM y SCA).

Así mismo, se incorpora al dominio público, por cesión libre de cargas y gratuita, con aprovechamiento nulo, las zonas verdes SVA1 de 722 m² y SVA2 de 514 m², que se cede en compensación del coeficiente turístico. Esta cesión se realizará carácter previo a la concesión de la licencia de edificación.

Artículo 5. Suelo de dominio privado

Es el suelo que se destina a usos privados. Está formado por las manzanas definidas en los planos de ordenación, identificando la parcela de uso exclusivo hotelero (clave HOT) y las parcelas de uso residencial.

Artículo 6. Publicidad

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria, en las condiciones señaladas por la LOTUP. Todos los documentos integrantes de este Plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

Artículo 7. Precisión de límites y ajustes de edificabilidad

Las delimitaciones de unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al diez por cien ($\pm 10\%$).
- No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- No disminuirá la superficie destinada a usos dotacionales.

Artículo 8. Edificios y usos anteriores al Plan

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

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 y modificaciones posteriores, 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.

Artículo 9. Afecciones

Artículo 9.1. Afecciones 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.

Artículo 9.2. Vía Pecuaria Colada de la Costa

Por aplicación de la legislación sectorial, la futura urbanización de la vía pecuaria, cuando se habilite el vial previsto por el planeamiento para el acceso al Puerto, deberá seguir los preceptos de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

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.

La urbanización de la vía pecuaria tendrá acabados acordes a su naturaleza, de acuerdo con la legislación sectorial. En los planos de ordenación se propone una sección de urbanización.

B2.2.2. NORMAS GENERALES DE EJECUCION

Artículo 10. Régimen de actuación

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

En el caso se 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 indirecta.

Artículo 11. Edificabilidad

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.

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 con categoría igual o superior a cuatro estrellas, 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, (coeficientes residencial y terciario) se destine al uso turístico. En lo que respecta a la manzana 1, de uso exclusivo hotelero, la edificabilidad es la resultante de aplicar el coeficiente 0,70 (3a) a la parcela inicial, de 6.508 m2, incrementando la misma un 40 % de acuerdo con el artículo 100 de las NNUU del Plan General, que resulta:

Parcela inicial:	6.508 m2 de suelo.
Edificabilidad: 6.508*0,70*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

La compensación en suelo dotacional, se realiza en la propia manzana, cediendo sendas zonas verdes, áreas de juego, de 1.236 m2 de superficie (zona SVA1 de 722 m2, y zona SVA2 de 514 m2), resultado de aplicar el estándar dotacional global (EDG) del área sobre el incremento de edificabilidad:

Edificabilidad inicial = 0,70*6508 =	4.555,60 m2 techo.
Edificabilidad uso exclusivo hotelero = 0,70*6508*1,40 =	6.377,84 m2 techo.
ΔEdificabilidad = 6.377,84 – 4.555,60 =	1.822,24 m2 techo

SUP DOT = 0,6780051 (m2/m2t) * 1.822,24 m2t = 1.235,49 m2

Por tanto, la edificabilidad total del Área TI-8, será de:

- 23.999,60 m² de techo de uso residencial.
- 6.377,84 m² de techo de uso hotelero de cuatro estrellas.

B2.2.3. NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 12. Proyecto de urbanización

El diseño de los viales y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización, que acompañará a cada instrumento de gestión. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 174 y 175 de la LOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

El Proyecto de urbanización que desarrolle el primer procedimiento de gestión, contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.

El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

El proyecto de urbanización se adaptará a las normas y criterios del Ayuntamiento.

Artículo 12.1. Sistema viario e infraestructuras

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las normativas establecidas para las obras municipales por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, o en su caso, de las normas e instrucciones vigentes en materia de obra pública. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos será desarrollado y definido en el Proyecto de Urbanización, sin modificar las alineaciones del presente Plan de Reforma Interior.

Los Centros de Transformación deberán situarse en parcelas privados. Sus características constructivas serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. En el caso de no ser necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales.

Artículo 12.2. Infraestructuras de Telecomunicaciones

Por aplicación de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se aplica la siguiente normativa:

- a) De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2014, el proyecto técnico de urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones.

Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme a los párrafos anteriores formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

En el proyecto de urbanización que se desarrolle conforme a lo dispuesto en el presente Plan de Reforma Interior, se deberá prever no solo la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino además las infraestructuras necesarias para la instalación de las redes de telecomunicaciones que permiten su conexión con las redes interiores de los nuevos edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

De acuerdo con el artículo 138 de la Normativa con respecto a los proyectos de urbanización, el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se produzca en dichos proyectos, se recomienda respetar las normas UNE siguientes: UNE 133100-3:2002; UNE 133100-4:2002; 133100-5:2002; 133100-1:2002; 133100-2:2002.

- b) En las obras de edificación, y en referencia a lo establecido en el artículo 138 de la Normativa con respecto a las instalaciones de telecomunicaciones en las viviendas y fases de urbanización, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de edificios, la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha concesión, la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

- c) Además, la inobservancia de la citada legislación, podría tener como consecuencia la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para atender las demandas de los usuarios en esta materia.

Artículo 13. Equipamientos

La ordenación pormenorizada define dos parcelas dedicadas a uso dotacional público de carácter secundario, para la que se establecen los siguientes parámetros:

PARCELA SQM

Parcela destinada a un equipamiento dotacional múltiple, con una superficie de 938 m², que ocupa una parcela al oeste del área.

Sus parámetros edificatorios serán los definidos por el Plan General.

PARCELA SAV

Parcela destinada a un equipamiento de aparcamientos o infraestructuras, con una superficie de 602 m², que ocupa una parcela al oeste del área.

Sus parámetros edificatorios serán los definidos por el Plan General.

Artículo 14. Espacios libres

Los espacios libres públicos propios del área serán diseñados en cada Proyecto de Urbanización, dotándolos de las condiciones de diseño que correspondan, pero teniendo en cuenta la particularidad de la pendiente que tienen en la actualidad, con el objetivo de no desvirtuar el paisaje existente.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas con las siguientes limitaciones:

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).
- La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento y vistas del área.

B2.2.4. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

B2.2.4.1. NORMAS DE DESARROLLO

Artículo 15. Parcelaciones

1.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa que las contenga.

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.- El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan de Reforma Interior.

Artículo 16. Plazo para edificar y solicitud de licencias

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos de la LOTUP, en todo caso, el criterio final corresponderá al Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

Se establece un plazo para acabar la edificación de la parcela hotelera, de 2 años, contados desde la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior.

B2.2.4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 17. Tipología de edificación

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: 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. Clave EA.
- Residencial múltiple en bloque exento, en las parcelas de uso exclusivo hotelero. Clave HOT.

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

Artículo 18. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones. Las alineaciones de cada parcela quedan debidamente grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan, debiendo retranquearse obligatoriamente las edificaciones a los lindes frontales y laterales de acuerdo con lo preceptuado en este Plan.

2. Rasantes. Las rasantes aplicables a cada parcela quedan debidamente definidas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan.

3. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística de edificación, se deberá solicitar la preceptiva Acta de Alineaciones y Rasantes, la cual deberá incorporarse al Proyecto que sirva de base para el otorgamiento de la precitada licencia urbanística, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

Se distinguirá entre licencia de: deslinde; parcelación; reparcelación; edificación o reforma de edificación que afecte a fachada.

- Se aportará plano a escala 1:1.000, referido a la cartografía digitalizada correspondiente al Plan en soporte papel e informático, en el cual se sitúe la parcela en el interior de la manzana a la cual pertenece, acotando exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den frente sus fachadas, con detalle del ancho del vial y de las aceras.

- Se aportará plano a escala 1:500, en soporte papel e informático, en el que se señale la forma y superficie de la parcela, su situación respecto a las vías públicas y parcelas colindantes.

Los documentos anteriormente indicados deberán venir suscritos por técnico competente.

Artículo 19. 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.
- 5.272 m² para la parcela de uso hotelero, que será indivisible.

Artículo 20. Altura libre de plantas

Será de aplicación el artículo 18, referido a parámetros básicos, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 21. Altura de la edificación

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable. El Plan de Reforma Interior define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura máxima, mínima, u obligatoria, de la edificación. Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los elementos definidos en las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 22. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y donde sea de aplicación, los artículos 22 y 23.

Artículo 23. 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, se podrá elevar una planta más, respecto a la asignada anteriormente.

Para los solares que recaigan a dos o más viarios con diferentes rasantes, se ubicará la planta baja aplicando los criterios de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 24. Profundidad edificable

La edificación no sobrepasará un fondo máximo determinado por los retranqueos aplicables, de acuerdo con el artículo 25.

Artículo 25. 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.

Con carácter general

La longitud máxima de fachada no podrá superar en ningún caso 120 m.

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

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.

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

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

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

Artículo 26. Ocupación máxima de la parcela

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, el artículo 22 de las NNUU del Plan General, permite aumentar la ocupación. Por tanto:

- Para la parcela de uso exclusivo hotelero, 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.

Artículo 27. Medianeras

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 28. Planta baja

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 29. Sótanos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 30. Cuerpos volados

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 31. Edificaciones auxiliares

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 32. Elementos de instalaciones

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 33. Cerramientos de la parcela

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 34. Condiciones estéticas

Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 35. Aparcamientos

Cumplirán con todas las condiciones de número de plazas y diseño regulados en el Anexo IV.III.2 de la LOTUP.

Artículo 36. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 37. Condiciones generales de gestión urbanización del ámbito de cesión y ámbito vial

De acuerdo con los planos de ordenación, queda definido el ámbito vial de servicio de la parcela hotelera en el plano B.3.O.4, y consta de:

- El semivial que linda a la parcela por el lado sur y oeste.
- El vial del límite oeste dentro del área TI-8, en la superficie indicada en los planos de ordenación..
- El semivial, de 11,50 m de anchura que linda por el norte, situado en el sector PP-13.
- Las zonas verdes SVA1, de 722 m2 de superficie; y SVA 2, de 514 m2 de superficie.

Con carácter previo a la petición de licencia de edificación, debe presentarse en el Ayuntamiento proyecto de urbanización completo del ámbito vial, de acuerdo con las normas de urbanización municipales.

Acompañando al proyecto de urbanización, se presentará proyecto de expropiación del semivial, de 11,50 m de anchura que linda por el norte, situado en el sector PP-13. Este proyecto de expropiación ofrecerá la alternativa de una cesión de uso con reserva de aprovechamiento para los propietarios afectados en esta zona de suelo urbanizable del sector PP-13.

B2.2.5. REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LA PARCELA HOTELERA DE LA MANZANA M1 3.a. HOT

Artículo 38. Usos de la parcela

Los usos admitidos en la manzana M1 3aHOT son el de Hotel y Apartahotel, Se prohíbe expresamente el uso residencial y el terciario comercial independiente no integrado en el establecimiento hotelero.

Artículo 39. Categoría del establecimiento

La categoría mínima del establecimiento será de 4 estrellas o equivalente, según la normativa reguladora de aplicación.

Artículo 40. Explotación y gestión del establecimiento

La explotación y gestión del establecimiento será unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.

Artículo 41. Parcela mínima

La parcela mínima será:

- 5.275 m² para la parcela de uso hotelero, que será indivisible.

Artículo 42. Altura libre de plantas

Será de aplicación el artículo 18, referido a parámetros básicos, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 43. Altura de la edificación

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

El Plan de Reforma Interior define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura máxima, mínima, u obligatoria, de la edificación.

Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los elementos definidos en las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 44. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y donde sea de aplicación, los artículos 22 y 23.

Artículo 45. Número máximo de plantas

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

- Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, dentro de las manzanas clave EA 3 a, se le asigna V PLANTAS.
- Se permite una planta técnica por encima de la planta baja.

Para los solares que recaigan a dos o más viarios con diferentes rasantes, se ubicará la planta baja aplicando los criterios de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 46. Profundidad edificable

La edificación no sobrepasará un fondo máximo determinado por los retranqueos aplicables, de acuerdo con el artículo siguiente.

Artículo 47. 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.

Con carácter general

La longitud máxima de fachada no podrá superar en ningún caso 120 m.

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

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.

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

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

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

Artículo 48. Ocupación máxima de la parcela

El coeficiente máximo de ocupación será:

- Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, 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.

Artículo 49. Medianeras

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 50. Planta baja

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 51. Sótanos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 52. Cuerpos volados

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 53. Edificaciones auxiliares

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 54. Elementos de instalaciones

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 55. Cerramientos de la parcela

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 56. Condiciones estéticas

Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 57. Aparcamientos

Cumplirán con todas las condiciones de número de plazas y diseño regulados en el Anexo IV.III.2 de la LOTUP.

Artículo 58. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

B2.2.6. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Será de aplicación el Capítulo IV, del Título II, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

B2.2.7. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Será de aplicación lo preceptuado en el Decreto 208/2010, del Consell, en relación con la Ley 1/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano. Aunque se trata de un área urbana prevista en el Plan General vigente, y por tanto no es necesario un Estudio de Impacto o Evaluación Ambiental, es obvio que pueden existir de yacimientos arqueológicos. La circunstancia de la posible existencia de elementos de patrimonio cultural por una parte, y la legislación vigente en la materia, obligan a tomar medidas específicas de investigación y de precaución, que se desarrollan en esta norma de protección arqueológica específica de este Plan de Reforma Interior. Por este motivo, y para garantizar la protección del Patrimonio Cultural se establece la siguiente normativa:

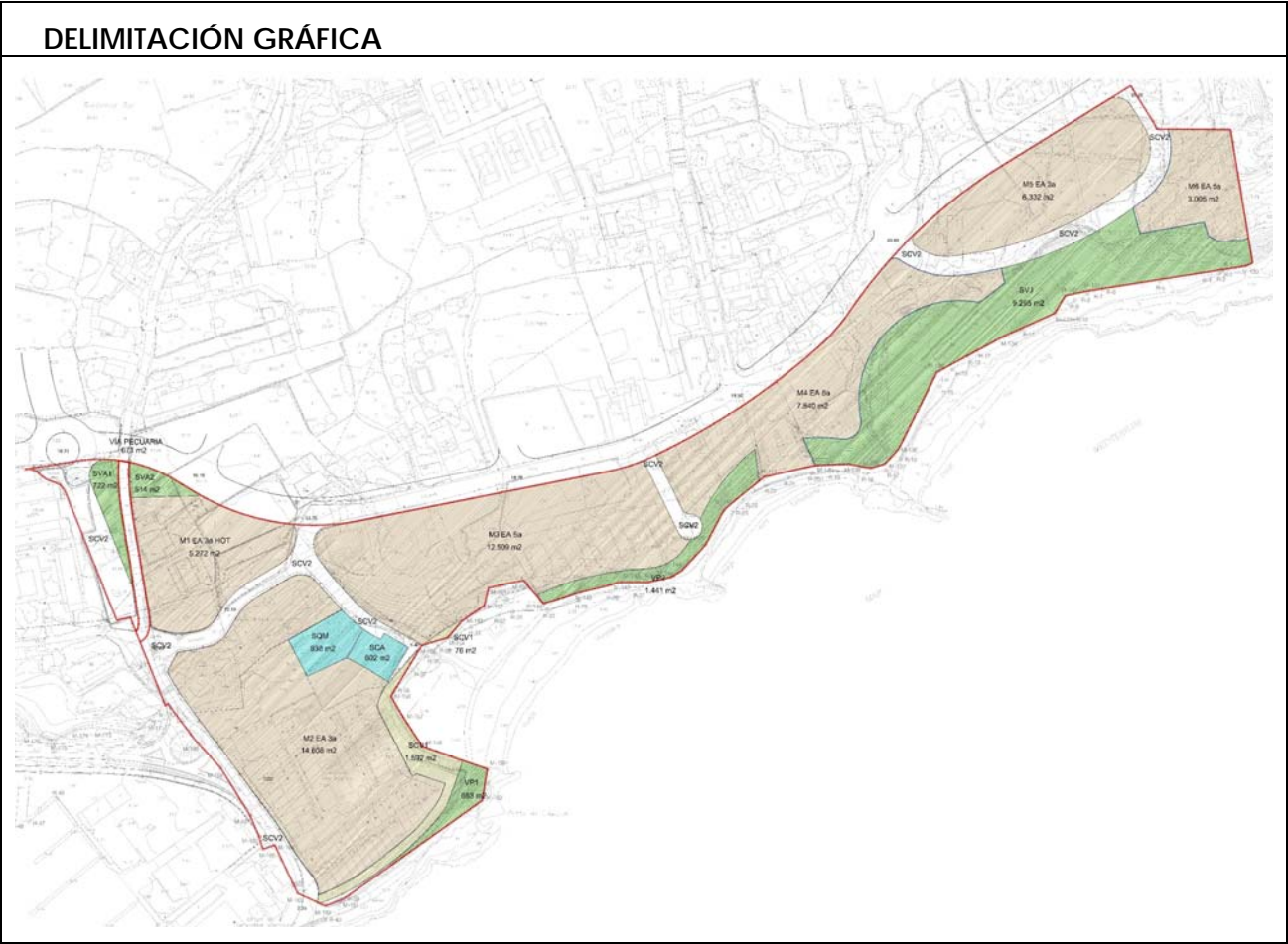
1. Se establece la obligatoriedad de realizar prospecciones arqueológicas con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización asociadas a cualquier petición de licencia, elaborando la correspondiente Memoria de Impacto Patrimonial. Estas prospecciones tendrán la consideración de actuaciones arqueológicas, y deberán contar con la Autorización expresa de la Dirección Territorial de Cultura de Alicante, y el informe posterior favorable de la Consellería competente como condición indispensable para el comienzo de las obras de urbanización.

2. Se establece la obligatoriedad de realizar prospecciones arqueológicas con carácter previo a la concesión de licencias de edificación en cualquiera de las parcelas privadas definidas en la ordenación del área, elaborando la correspondiente Memoria de Impacto Patrimonial. Estas prospecciones tendrán la consideración de actuaciones arqueológicas, y deberán contar con la Autorización expresa de la Dirección Territorial de Cultura de Alicante, y el informe favorable de la Consellería competente como condición indispensable para el comienzo de las obras de edificación y urbanización interna de las parcelas.

B.2.2.8. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHA DE PLANEAMIENTO	
ÁREA TI-8 "ALCOCÓ"	
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	
ÁREA	ÁREA TI-8 "ALCOCÓ"
CLASIFICACIÓN	Suelo urbano
SUPERFICIES Y PARÁMETROS	
SUPERFICIE TOTAL ÁREA, m²	74.180
RED PRIMARIA, m²	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE, m2	74.180
IEB, m2t/m2	0,409510
IE Residencial, m2t/m2	0,323532
IE Hotelera, m2t/m2	0,085978
Aprovechamiento total, m2 t.	30.377,44
USOS Y TIPOLOGÍA	
USO GLOBAL	Turístico Intensivo: Residencial y Hotelero
USOS COMPATIBLES	Terciario, oficinas. Nivel a NNUU PG
USOS INCOMPATIBLES	Industrial y resto de usos Terciarios, en todas sus formas
TIPOLOGÍA DOMINANTE	Residencial múltiple y hotelero en bloque exento
CRITERIOS DE DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO	Los definidos en el estudio de integración paisajística del Plan de Reforma Interior



FICHAS DE GESTIÓN

En las páginas siguientes se contienen las fichas de gestión de las siguientes actuaciones.

- Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1.
- Resto de área TI-8.

FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

FICHA DE GESTIÓN	
ÁREA TI-8 "ALCOCÓ". UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN, m2	18.144
SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PLAN	Esta Unidad de Ejecución puede desarrollarse de modo simultáneo o independiente respecto al resto del área, y al resto de suelos residenciales del municipio.
FORMA DE GESTIÓN	Indirecta
RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00 m2s.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN	<p>Se incluirá la obtención de los terrenos y la realización de las obras necesarias para asegurar la funcionalidad viaria y la adecuada conexión del área con las redes generales de la población, de forma que completen sistemas funcionalmente correctos, aun cuando la conexión afecte a tramos exteriores al ámbito del presente Plan, pudiendo incluir los terrenos de viales no ocupados por las edificaciones existentes en las actuaciones aisladas delimitadas.</p> <p>La red de saneamiento será separativa, garantizándose la depuración de las aguas residuales.</p>
OTRAS CONDICIONES	<p>Deberán cumplirse las medidas del Programa de Implementación del Estudio de Integración Paisajística.</p> <p>El Programa del área definirá, valorará y programará en el tiempo, las medidas de implementación referidas.</p>
IEB, m2t/m2	0,244290
SUPERFICIE COMPUTABLE	18.144 m2s
APROVECHAMIENTO TIPO, m2t/m2	0,244290 m2t/m2s, establecido con carácter provisional.
DELIMITACIÓN	Contenida en el Plano de ordenación "Delimitación de las Unidades de Ejecución".

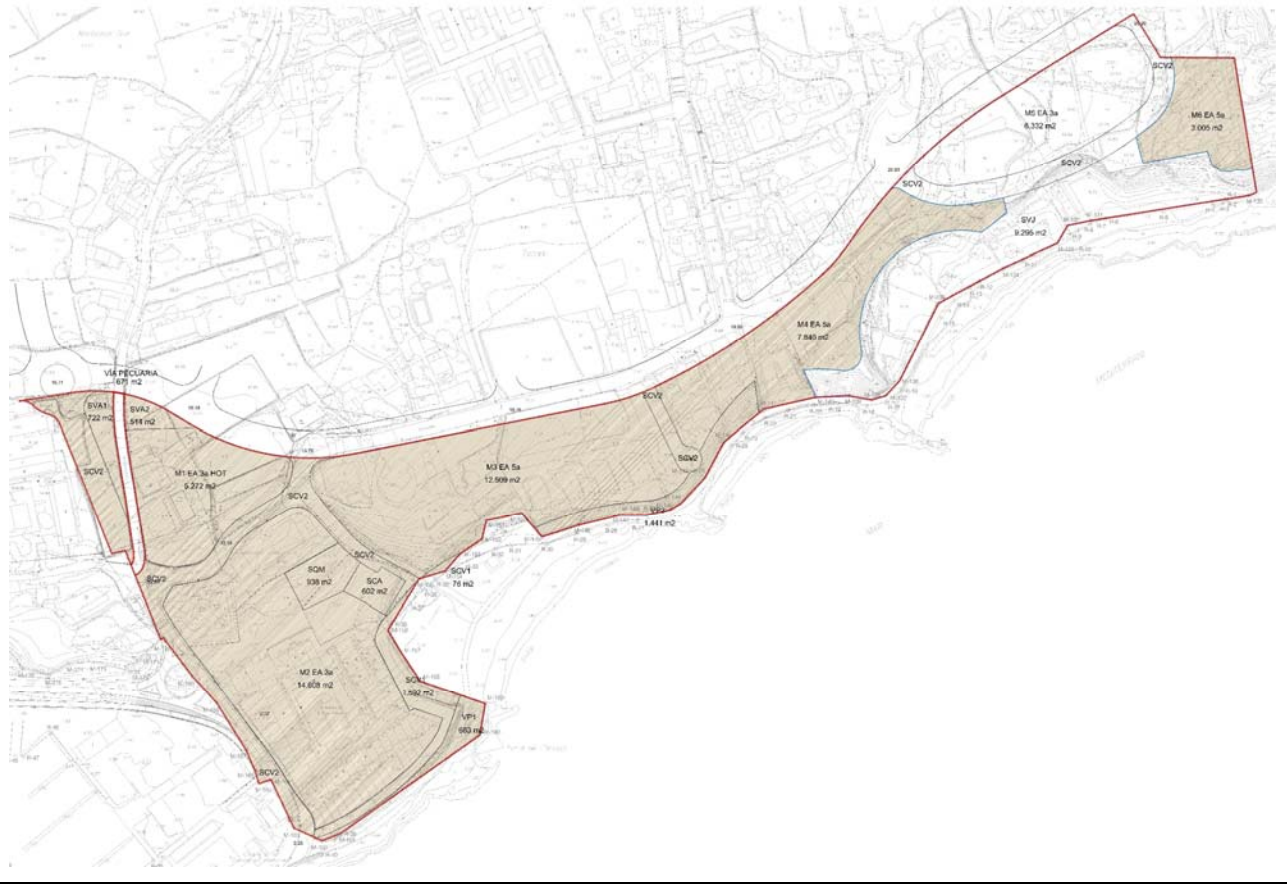
DEFINICIÓN GRÁFICA



FICHA DE GESTIÓN DEL RESTO DEL ÁREA

FICHA DE GESTIÓN	
ÁREA TI-8 "ALCOCÓ". RESTO ÁREA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE ÁREA REPARTO, m2	56.036
SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PLAN	Esta área puede desarrollarse de modo simultáneo o independiente respecto al resto de la misma, y al resto de suelos residenciales del municipio.
FORMA DE GESTIÓN	Por licencia directa o Actuación Aislada.
RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00 m2s.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN	<p>Se incluirá la obtención de los terrenos y la realización de las obras necesarias para asegurar la funcionalidad viaria y la adecuada conexión del área con las redes generales de la población, de forma que completen sistemas funcionalmente correctos, aun cuando la conexión afecte a tramos exteriores al ámbito del presente Plan, pudiendo incluir los terrenos de viales no ocupados por las edificaciones existentes en las actuaciones aisladas delimitadas.</p> <p>La red de saneamiento será separativa, garantizándose la depuración de las aguas residuales.</p>
OTRAS CONDICIONES	<p>Deberán cumplirse las medidas del Programa de Implementación del Estudio de Integración Paisajística.</p> <p>El Programa del área definirá, valorará y programará en el tiempo, las medidas de implementación referidas.</p>
IEB, m2t/m2	0,463007 *
SUPERFICIE COMPUTABLE	56.036 m2s.
APROVECHAMIENTO TIPO, m2t/m2	0,463007 * m2t/m2s, establecido con carácter provisional.
DELIMITACIÓN	Contenida en el Plano de ordenación "Delimitación de las Unidades de Ejecución"

DEFINICIÓN GRÁFICA



La Vila Joiosa, a agosto de 2016

Fdo. Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

ANEXO. RECURSOS HÍDRICOS NECESARIOS PARA LA ACTUACIÓN

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014), el plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida. En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.

Consideramos, dadas las alturas previstas en la zona, y la existencia de viviendas unifamiliares, una media de 120 m2 de techo por vivienda.

Las previsiones de caudal por habitante y día, adecuados según el artículo 5 del Plan Hidrológico de Cuenca del Júcar, están fijados en 250 litros por habitante y día, en un periodo de 150 días al año.

Para la estimación de consumos de usos terciarios en planta baja, se utiliza un ratio de 3 litros por m2t y día. Se supone que el 10 % de la edificabilidad predominante residencial será de usos terciarios, que son compatibles con el Plan.

Para el riego de jardines, considerando el carácter de las plantaciones previstas, se utiliza un ratio de 250 litros por m2 y año.

Para la instalación hotelera prevista en el Plan de Reforma Interior, se han utilizado las dotaciones de referencia de la zona de La Marina Baixa, según la siguiente tabla adjunta:

Hoteles de 4 estrellas:	
<ul style="list-style-type: none">200 plazas de media80% de ocupación media anual.Piscina	<ul style="list-style-type: none">Consumo medio anual 21.097 m3/añoConsumo medio mensual 1.758 m3/mesMes de máximo consumo: septiembre 2.532 m3/mesMes de mínimo consumo: febrero 1.168 m3/mesConsumo medio por plaza ofertada: 289 litro/plaza/díaConsumo medio por plaza ocupada: 361 litro/plaza/día

De acuerdo con el presente Plan de Reforma Interior, la ordenación del Área de suelo urbano tiene las siguientes superficies:

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	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

De acuerdo con lo expuesto, efectos de cálculo de dotaciones de agua necesarias, tendremos:

Residencial: 21.599,64 m2t
Terciario: 2.399,96 m2t
Hotelero: 6.377,84 m2t
Jardines: 12.655 m2s

Por lo que las necesidades de suministro de agua previstas para la actuación serán las siguientes:

USO	EDIFICABILIDAD/SUPERFICIE	CONSUMO
Residencial	21.599,64 m2t	16.875 m3/año
Terciario	2.399,96 m2t	2.628 m3/año
Hotelero	6.377,84 m2t	20.501 m3/año
Riego de Jardines	12.655 m2s	3.164 m3/año

TOTAL **43.168 m3/año**

Al tratarse de un suelo ubicado en el casco urbano, el suministro se realizará a través de la red municipal de agua potable existente en las inmediaciones, que procede en alta, del Consorcio de Aguas de La Marina Baixa, del que forma parte el municipio.

Recordemos que la actuación ya es suelo urbano en la actualidad, y que en la ordenación del Plan General, las superficies y edificabilidades eran las siguientes:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA. ORDENACIÓN PG					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Residencial	EA 3a	7.080,00	0,70	4.956,00
Manzana 2	Residencial	EA 3a	17.280,00	0,70	12.096,00
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.519,00	0,40	5.007,60
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.892,00	0,40	3.156,80
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			54.108,00		30.850,80
Equipamiento	Educativo	SED	1.003,00		Ordenanzas
Equipamiento	Infraestructuras	SID	222,00		Ordenanzas
Equipamiento	Aparcamiento	SAV	380,00		Ordenanzas
Zona verde	Jardín	PQL	416,00		
Zona verde	Jardín	PQL	1.660,00		
Zona verde	Jardín	SJL	9.526,00		
Red Viaria	Viales	SRV	7.710,00		
Total Suelo Dominio Público			20.917,00		
TOTAL ÁREA TI-8			75.025,00		30.850,80

De acuerdo con lo expuesto, a los efectos de cálculo de dotaciones de agua necesarias, tendremos:

Residencial: 27.765,72 m2t

Terciario: 3.085,08 m2t

Hotelero: 0,00 m2t

Jardines: 11.602 m2s

Por lo que las necesidades de suministro de agua previstas en la ordenación del Plan General, para la actuación eran las siguientes:

USO	EDIFICABILIDAD/SUPERFICIE	CONSUMO
Residencial	27.765,72 m2t	21.692 m3/año
Terciario	3.085,08 m2t	3.378 m3/año
Hotelero	0,00 m2t	0,00 m3/año
Riego de Jardines	11.602 m2s	2.901 m3/año

TOTAL **27.971 m3/año**

Por lo que, respecto a la ordenación del Plan General, la dotación necesaria de agua potable se incrementa en 15.197 m3/año.