



## 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.2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

A.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROPONENTE: ARCADIA PLAYA, S.L.

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2016





## 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

### A2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Proponente: ARCADIA PLAYA, S.L.

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2016



INDICE DEL DOCUMENTO

1. MEMORIA	2
1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL ESTUDIO	2
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO	3
1.3. SITUACIÓN Y CONDICIONES DE CONTORNO DEL ÁREA	4
1.4. USOS PRESENTES EN EL SUELO	4
1.5. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL PARA EL ÁREA TI-8	5
1.6. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	6
1.7. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. LEGISLACIÓN APLICABLE	8
1.8. ESTUDIO DEL ÁMBITO VISUAL	8
1.8.1. Introducción	8
1.8.2. Delimitación y justificación del ámbito	9
1.8.3. Criterios de delimitación	9
1.9. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	10
1.9.1. Metodología	10
1.9.2. Delimitación de unidades	10
1.9.3. Otros componentes o elementos del paisaje	10
1.9.4. Características visuales básicas	10
1.9.5. Definición de elementos singulares. Recursos paisajísticos	10
1.9.6. Elementos de percepción no visual	11
1.9.7. Delimitación de unidades de paisaje	11
1.9.8. Identificación de las unidades de paisaje	11
1.9.9. Criterios de delimitación e identificación de las unidades de paisaje	12
1.10. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS	13
1.10.1. Recursos paisajísticos de Interés ambiental	13
1.10.2. Recursos Paisajísticos de Interés cultural	13
1.10.3. Recursos Paisajísticos de Interés visual	13
1.11. VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL	14
1.11.1. Introducción	14
1.11.2. Análisis visual	15
1.11.3. Puntos de observación	15
1.12. VALORACIÓN Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE	18
1.12.1. Valoración de las unidades del paisaje	18
1.12.2. Valoración de los elementos singulares y Unidades de Paisaje	19
1.12.3. Valor de las unidades del paisaje	21
1.12.4. Resultado del Valor de las unidades del paisaje	21
1.12.5. Objetivos de calidad de las unidades de paisaje	21
1.12.6. Objetivos de calidad de los recursos paisajísticos	22
1.12.7. Valoración de los recursos paisajísticos	22
1.13. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PAISAJE APLICABLES AL ÁREA	22
1.13.1. Referidos a la ocupación y a la transformación en la zona del área y en su entorno	22
1.13.2. Protección y potenciación de elementos paisajísticos	22
1.13.3. Mejora de interconexión de espacios de interés	23
1.13.4. Catálogo de Paisaje	23
1.14. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS	23
1.14.1. Introducción	23
1.14.2. Sistema de espacios abiertos	23
1.15. PROGRAMA DE PAISAJE	24
1.15.1.- Actuaciones de conservación y mantenimiento (AC)	24
1.15.2.- Actuaciones de mejora (AM)	24
1.15.3.- Actuaciones de restauración (AR)	24
1.15.4.- Actuaciones de movilidad e interconexión de espacios de interés (AI)	25
1.16. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	25

1.16.1. Medidas de carácter general	25
1.16.2. Medidas de carácter particular	25
1.16.3. Medidas de carácter ambiental. Corredores paisajísticos	25
1.16.4. Medidas de carácter ambiental. Tratamientos del borde	26
1.17. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	26
2. PLANOS	28
2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁREA	28
2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁREA	28
2.3. UNIDADES DE PAISAJE AFECTADAS	28
2.4. VISIBILIDAD: CUENCAS VISUALES	28
2.5. PUNTOS DE OBSERVACIÓN	28
2.6. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS	28
2.7. RECURSOS PAISAJÍSTICOS AFECTADOS	28
2.8. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	28
3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	29

1. MEMORIA

1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL ESTUDIO

El documento de Estudio de Integración Paisajística, que acompaña al documento de Plan de Reforma Interior del área TI-8, “Alcocó”, deriva en los siguientes documentos:

- Documento nº 1: Memoria
- Documento nº 2: Planos
- Documento nº 3: Anexos:
  - Anexo 1. Plan de Participación Pública.
  - Anexo 2. Encuesta del proceso de Participación Pública.
  - Anexo 3. Reportaje fotográfico.

De acuerdo con el Anexo II 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 7.329, de 31 de julio de 2014), referida al contenido del estudio de integración paisajística, la información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

- a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
- b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
- c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
  - c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
  - c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del

territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

- g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.
- g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.
- g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.



- h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.
- i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.
- j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento de Estudio de Integración Paisajística, que incluye en sus determinaciones el Estudio de Paisaje, tiene por objeto justificar que la ordenación planteada para el área TI-8 “Alcocó” de La Vila, es compatible con la protección, gestión y ordenación del paisaje de su ámbito, circunscrito a la cuenca visual desde la que es perceptible.

Asimismo, tiene por objeto completar las disposiciones que en materia de impactos visuales y de paisaje se contienen en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat, de Impacto Ambiental, y en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.

El 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 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.

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.

Son objetivos del Estudio de Integración Paisajística, en relación con el Plan de Reforma Interior, los siguientes:

- Justificar los criterios que se han seguido para asegurar la protección del paisaje en la zona, preservando las áreas de mayor valor en la ordenación.
- Enumerar los criterios que se han seguido para integrar y preservar los valores paisajísticos del ámbito del área, de forma que sean compatibles con su utilización cotidiana, con la creatividad y con la mejora de sus condiciones.
- La consecución de los citados objetivos se ha abordado desde la concepción de la ordenación del área, el establecimiento de los usos de cada zona, y la puesta en valor de los elementos singulares.

En definitiva, el documento motivará las condiciones de implantación la ordenación pormenorizada del área, partiendo de la base de las condiciones impuestas por el Plan General.

Además, se establecen una serie de medidas de implementación que permitan poner en valor la actuación y su entorno con criterios de protección del paisaje.

Este Documento, en lo que se refiere a Protección del Paisaje, contendrá:

- La caracterización del paisaje, con la descripción, clasificación y delimitación de las Unidades del Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que los singularizan, en el área afectada por la actuación y en el entorno.
- La delimitación del ámbito, a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales.
- La caracterización de las Unidades del Paisaje, con la definición, descripción y delimitación; el análisis de sus características; la identificación de los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan y la definición de los objetivos de Calidad Paisajística.
- El análisis de la visibilidad del Paisaje, desde la percepción visual.
- Las medidas de integración paisajística, necesarias para poner en valor la zona, que han sido aplicadas en la ordenación del área.
- El Programa de Implementación, con las medidas tomadas en el Plan de Reforma Interior para mantener o mejorar el paisaje.
- El Plan de Participación Pública.

Todas las medidas y el programa de implementación, se han aplicado en la definición de la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.



1.3. SITUACIÓN Y CONDICIONES DE CONTORNO DEL ÁREA

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, 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, sobretodo la carretera del Puerto, y desde la Avenida del Puerto por el sur, que conecta directamente con la Avenida de l’Almadrava.

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.

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.

1.4. USOS PRESENTES EN EL SUELO

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.

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.

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 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

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



También 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. La 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.

### 1.5. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL PARA EL ÁREA TI-8

De acuerdo con las directrices de la estrategia urbana e integración del territorio, del Plan General vigente, aplicables al área TI-8, de uso turístico, los objetivos de implantación del área 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 áreas 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.

#### Incentivar las implantaciones hoteleras, apartamentos turísticos y multipropiedad.

El denominado turismo residencial, de largo duración, por residentes temporales, implantados en otras zonas de la Comunidad Valenciana, no es un modelo deseable para La Vila Joiosa, ya que genera las mismas problemáticas para el Municipio que el uso residencial propiamente dicho, pues requiere las mismas dotaciones y equipamientos docentes, sanitarios, por ejemplo, pero no dinamiza la economía generando empleo en otras áreas como los servicios, nada más que de manera puntual, desestabilizando mercados como el del suelo o la construcción.

Sin embargo las implantaciones hoteleras, apartamentos turísticos y la multipropiedad, tienen la característica, si se desestacionaliza suficientemente el destino, de producir una rotación constante del usuario, generando empleo directo en sus instalaciones e indirecto en todo el área servicios, optimizando la ocupación del territorio 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 la 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 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-6/7, y los urbanos intersticiales.



Desde el punto de vista de los criterios de paisaje, conviene destacar además que en la propia ficha del área, como condicionante para el diseño de la ordenación, se incide en la creación de una zona verde lineal, para potenciar la cornisa con topografía lo más natural posible.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Vila hace referencia concisa de los criterios a tener en cuenta desde un punto de vista de integración paisajística, literalmente recoge en el Tomo I: Documentación informativa, las siguientes consideraciones:

*10. La recuperación de la fachada marítima.*

*Esta reconsideración sobre la fachada marítima debe integrar no sólo medidas orientadas a su recuperación escénica sino plantearse de qué manera, a través de intervenciones de mayor calado, puede mejorarse la calidad funcional del espacio en su conjunto, condición que, de incumplirse, haría naufragar la intervención.*

*La fachada marítima tiene interés no sólo como un elemento configurador de la oferta turística sino, muy especialmente, como un factor definitorio de la calidad del espacio urbano que sirva como argumento dinamizador de la rehabilitación de las zonas urbanas inmediatas.*

*La diversidad de las actuaciones urbanísticas producidas hasta el momento en el conjunto del litoral requieren una consideración detallada de cada una de ellas, si bien desde la perspectiva de lograr un esquema de uso litoral que sea globalmente coherente y aceptable, debiendo analizar el espacio litoral desde diferentes supuestos:*

- La localización física de los diferentes espacios conformantes del litoral vilero.*
- La valoración ambiental y paisajística de dichos espacios.*
- La consideración del litoral vilero en relación al del conjunto comarcal, señalando los factores que pueden potenciar su complementariedad y especialización, tanto desde el punto de vista ambiental como funcional y turístico.*
- Sus condiciones funcionales, incluyendo entre ellas la localización, las características intrínsecas, la accesibilidad y el régimen de uso.*
- Los usos que registran, así como las variaciones y correcciones que cabe integrar, de forma individualizada, en dichos espacios.*
- El régimen de actuaciones y usos que se prevé incorporar, incluyendo las acciones orientadas a la mejora de sus condiciones paisajísticas y funcionales.*
- El régimen urbanístico que cabe aplicar en el planeamiento urbanístico, especialmente en los supuestos en que se considere necesaria la protección de dichos espacios, indicando, en su caso, las medidas de protección que se considere necesario llevar a cabo.*

En lo que respecta al Tomo III: Documentación normativa, dentro de la ficha del área, indica lo siguiente:

*FUNCION TERRITORIAL:*

*- 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 el los suelos urbanizables colindantes PP-6/7, y los urbanos intersticiales.*

*DISEÑO DE LA ORDENACIÓN: Creación de una zona verde lineal, para potenciar la cornisa con topografía lo más natural posible.*

1.6. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El área queda incluido 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.

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.

**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.

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 Arcadia Playa SL, en la manzana 1 del área.

**COMPENSACIÓN DE DOTACIONES:** se define una nueva zona verde, para compensar el aumento de la edificabilidad hotelera en la parcela, 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.

**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:** se integra en el dominio público, los terrenos que configuran el paseo marítimo ejecutado por el ministerio de fomento, redefiniendo las alineaciones de algunas manzanas.

**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.

Además, se han realizado ajustes en la ordenación tras realizar una topografía completa del área y su entorno, con las siguientes medidas adicionales:

**ADAPTACIÓN A LA REALIDAD TOPOGRÁFICA DEL ÁREA:** en lo que respecta a la configuración de las zonas verdes, la definición de los viales, las alineaciones del área y la distribución de alturas de la edificación.

Una vez definida la parcela de uso hotelero aplicando el coeficiente de edificabilidad, extraída la vía pecuaria Colada de la Costa, delimitado el paseo marítimo como suelo de dominio público, definida una zona verde en el espacio intersticial resultado de delimitar la vía pecuaria, y ajustada la topografía, el resultado 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	12.476,00	0,40	4.990,40
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			49.585,00		30.385,04
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
Zona verde	Áreas de juego	SVA	722,00		
Zona verde	Áreas de juego	SVA	514,00		
Zona verde	Jardín	VP1	545,00		
Zona verde	Jardín	VP2	1.604,00		
Zona verde	Jardín	SVJ	9.479,00		
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV	1.464,00		
Red Viaria	Viales	SCV	8.791,00		
Total Suelo Dominio Público			24.659,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.244,00		30.385,04

La edificabilidad que correspondería a las nuevas zonas verdes, definida en una parcela propiedad de Arcadia Playa, S.L., se materializa en la propia parcela hotelera.

La manzana 2 y 3, disminuyen su superficie al extraer la superficie del paseo marítimo y ajustar las alineaciones.

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

El ámbito se ajusta a la delimitación marítimo terrestre.

1.7. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. LEGISLACIÓN 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.

1.8. ESTUDIO DEL ÁMBITO VISUAL

1.8.1. Introducción

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de los límites administrativos de los términos municipales.

La delimitación del ámbito de estudio del presente Estudio, se basa en el concepto de cuenca visual, entendiendo como tal, aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida fundamentalmente por la topografía, la existencia de barreras visuales y la distancia.

La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje y constituye la zona de influencia de la percepción del ámbito de actuación.

La delimitación de la cuenca visual del planeamiento urbanístico en estudio se realiza utilizando un modelo digital del terreno (M.D.T.) en los alrededores del mismo, la cartografía municipal, topografía propia de campo, y la aplicación de diversos estudios de campo para delimitar las áreas desde las cuales el territorio será visible y las áreas desde las cuales no será visible.

El ámbito de estudio tiene las dimensiones necesarias para cumplir el objetivo final del presente Estudio. Se extiende a toda la zona de influencia visual de la actuación.



1.8.2. Delimitación y justificación del ámbito

La cuenca visual en esta zona del término municipal de La Vila Joiosa, que incluye todos los alrededores desde los que es visible el área, está esencialmente condicionada por la topografía del terreno, las construcciones de viviendas y bloques en el propio área y en los alrededores, las infraestructuras de viales que la rodean y sobre todo su integración en la cornisa marítima frente al Puerto.

Destacar desde el punto de vista paisajístico dos elementos que definen el área, por una parte su cercanía al núcleo urbano del municipio y por otra que todo el ámbito constituye una primera línea de edificación frente al mar, incrementando la importancia de ambos elementos por su cercanía al actual Puerto y la playa.

La topografía del terrenos, con cambios bruscos desde el mar, y sensiblemente planas en dirección este-oeste, configuran un paisaje muy singular y común en una gran parte de la franja costera del municipio, que conviene mantener.

Respecto a la visibilidad del área, tenemos:

- En lo que respecta a la franja norte del área, este es visible desde las parcelas colindantes del suelo urbano, aunque esta visibilidad queda limitada por la existencia de edificaciones en el entorno, lo cual limita en gran medida su visibilidad.
- En lo que respecta a la franja sur del área, este es visible parcialmente desde la Avenida de la Almadrava, el camí del Port y la zona de playa y el puerto marítimo de La Vila, aunque muy limitada por las construcciones existentes, que actúan como una importante barrera visual.
- En lo que respecta a la franja oeste del área, este es visible desde las parcelas colindantes, al igual que la vertiente norte, la visibilidad está condicionada por el entramado urbano.
- En lo que respecta a la franja este del área, presenta las mismas características que las anteriores, aunque en este caso, como existe menos consolidación, la visibilidad se amplía.

La cuenca visual se encuentra sujeta a las limitaciones del ojo humano que, en ausencia de obstáculos, disminuyen la nitidez visual a partir de los dos kilómetros de distancia al objeto. En este sentido las construcciones existentes en el entorno del área al integrarse el mismo en el casco urbano del municipio, provocaran que se pierda rápidamente la visibilidad desde las zonas colindantes.

La cuenca visual se apoya en lo que se conoce como “alcance visual efectivo”, estimando que en condiciones óptimas de visibilidad por encima de cierta distancia se verifica una disminución en la percepción, que minimiza la intrusión visual de nuevos elementos, tendiendo en general a integrarse con el resto de elementos compositivos del paisaje percibido, la nitidez a cierta distancia es muy escasa y la visual se confunde con el horizonte.

De acuerdo con lo anterior, el ámbito territorial que se ha considerado adecuado para abordar la planificación y ordenación territorial desde el punto de vista paisajístico queda definido en los planos de este estudio.

Se trata de una cuenca visual muy circunscrita por la trama urbana existente al entorno inmediato del área, del que es objeto el presente Anexo de justificación de criterios de protección de paisaje. En este sentido, se han definido las Unidades de Paisaje de las zonas desde las que es visible el mismo.

1.8.3. Criterios de delimitación

A grandes rasgos, y como paso previo al estudio paisajístico, el territorio puede dividirse en tres tipos de paisaje: paisaje natural, paisaje rural y paisaje urbano.

En esta parte del término no se puede hablar de un paisaje natural propiamente dicho, ya que se trata de paisajes en los que el hombre ha intervenido durante siglos en mayor o menor medida.

El municipio de La Vila Joiosa está ubicado en la comarca de La Marina Baixa, donde conviven grandes bolsas de suelo antropizadas por la actividad urbanística, sobretodo en la zona más cercana a la costa, la cual nos ocupa, con otras zonas de uso agrícola, sobretodo en la franja menos litoral del término, y por último existen grandes bolsas de suelo en estado natural, sobretodo suelo forestal, que predominan en espacios situados al norte del término, más densas alrededor del embalse de Amadorio.

En general, los paisajes tienen las siguientes características principales:

- a) El paisaje urbano, donde se integra el área TI-8, está constituido por el núcleo urbano, y los suelos urbanizables consolidados donde predomina el uso turístico y residencial, que se localiza entre la zona situada entre los alrededores de la carretera nacional 332 en su trazado antiguo y el mar, y que se complementa con las vías de comunicación de acceso y las infraestructuras anexas al suelo consolidado.
- b) El paisaje rural está constituido básicamente por la zona agrícola de cultivos (en los terrenos de fisiografía más llana, con mejores suelos para el uso agrícola). Los cultivos son fundamentalmente de árboles frutales y de secano. Estas zonas a menudo se ven acompañadas de construcciones de uso rural asociadas y se concentran sobre todo en las zonas no forestales al norte de la autopista AP-7, y entre esta y la carretera nacional 332.
- c) El paisaje natural está integrado por las zonas de suelos forestales, que están incluidos en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana. Estos se sitúan fundamentalmente al noroeste del término municipal, coincidiendo con las cotas topográficas más elevadas, aunque también existen zonas en el ámbito y entorno del área.

Influyen como referencia del paisaje, cuatro aspectos fundamentales:

- La orografía plana u ondulada del terreno.
- La concentración de los usos antropizados (residenciales, turísticos, industriales o terciarios) en núcleos de concentración compacta o difusa.
- El predominio de zonas de usos agrícolas, que provocan la transformación del suelo.
- La situación de zonas naturales forestales, que no han sufrido procesos de transformación para usos agrícolas o urbanísticos.

A partir de estos aspectos fundamentales y específicos del ámbito de estudio se definirán las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que se ven afectados de forma directa o indirecta por la actuación.

En el caso que nos ocupa hablamos pues de una zona de topografía ondulada, fuertemente antropizada, dentro del paisaje urbano del municipio.

1.9. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

1.9.1. Metodología

Se entiende por unidad de paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo periodo de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

La caracterización de las unidades de paisaje, tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas del ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican o que pueden alterarlas.
- c) La identificación de los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) La posibilidad de establecer la definición de los objetivos de calidad paisajística.

1.9.2. Delimitación de unidades

La delimitación de unidades de paisaje se realiza mediante la utilización de fotogramas aéreos, aplicando la metodología fisiográfica y la propia observación in situ del terreno afectado, del que se ha realizado una topografía de campo.

La topografía, la litología, los usos o situaciones actuales, o el estado natural del suelo, caracterizado o no por las diversas actividades que en él se desarrollan (agrícolas, urbanizaciones, etc), constituyen los elementos fundamentales para la división del territorio en Unidades de Paisaje.

En el municipio de La Vila Joiosa, y en concreto en el área de estudio, predomina la fisiografía ondulada, que coincide sensiblemente con la morfología existente desde la costa, con elevaciones considerables hacia el norte, a medida que se alejan del mismo, y la existencia de un paisaje irregular con elevaciones que rompen con la linealidad del paisaje.

En la zona de la costa, y fruto del desarrollo turístico, las actividades humanas han modificado sustancialmente el paisaje natural, antropizados en amplias zonas con uso turístico-residencial compacto o extensivo en primera línea, por lo que el rasgo dominante en la caracterización del paisaje de esta zona es el uso del suelo. Sin embargo, en las zonas topográficamente más elevadas del término municipal, se conserva el suelo en estado natural de tipo forestal en su mayor parte.

El estudio requiere la consideración de otros elementos y aspectos paisajísticos, que serán analizados en cada una de las Unidades del Paisaje que se definen.

1.9.3. Otros componentes o elementos del paisaje

Entre los elementos o componentes de paisaje pueden distinguirse:

- Elementos físicos: topografía, tipos de suelos, existencia de redes hídricas superficiales, etc.
- Elementos bióticos: tipo de vegetación o cultivos, fauna existente, etc.
- Elementos antrópicos o naturales del suelo: los elementos antrópicos más característicos son los asentamientos urbanos de uso residencial, industrial o terciario, las transformaciones de suelo para usos dotacionales, la presencia de infraestructuras de comunicación terrestres, de transporte y distribución de energía eléctrica, las captación y distribución de aguas subterráneas, etc.

Estos elementos o componentes del paisaje permiten caracterizar el territorio, constituyendo criterios para diferenciar unas unidades de otras.

1.9.4. Características visuales básicas

Para la caracterización paisajística se abordan y analizan también las características visuales básicas del territorio: amplitud visual, permeabilidad y conectividad visual, configuración escénica, posibles variaciones temporales, elementos verticales, etc.

La caracterización de las unidades de paisaje está condicionada por la delimitación del territorio por percepción visual, que servirá como una referencia más para la delimitación final de las unidades de paisaje.

La definición de las unidades de paisaje se basa en criterios visuales, abarcando en ocasiones tipos de vegetación diferentes (si éstas se perciben en la configuración escénica como una sola) o dividiendo unidades homogéneas si no existe permeabilidad o conectividad visual entre ellas.

1.9.5. Definición de elementos singulares. Recursos paisajísticos

Para la caracterización paisajística se tienen también en consideración los elementos singulares o recursos paisajísticos presentes, siendo éstos áreas o elementos del territorio de relevancia o interés ambiental, cultural o visual.

En el ámbito de estudio son diversos los recursos paisajísticos existentes, que resultan importantes para la delimitación de las unidades de paisaje. Los espacios naturales como la vía pecuaria existente merecen especial atención, ya que la figura de protección de la que gozan refleja, en este caso, una variedad y calidad paisajística.

No sólo entra en consideración la presencia de los recursos paisajísticos sino también la jerarquía e importancia de estos, sancionadas de forma clara con la asignación del nivel de protección de la que éstos gozan, por ejemplo, en el propio Plan General, o lo que es más importante, la figura de protección y gestión de los espacios naturales, que constituye un instrumento territorial de rango superior al Estudio de Integración Paisajística, de modo que a la hora de definir los objetivos de calidad supone un criterio básico a considerar.



1.9.6. Elementos de percepción no visual

La percepción del paisaje se suele simplificar como percepción visual y para la definición de las Unidades de Paisaje los elementos de percepción no visual son tenidos en cuenta de forma menos prioritaria.

También son importantes en la percepción del paisaje, la percepción acústica y olfativa, por otro lado, están íntimamente relacionados con el uso del suelo que se desarrolla en un determinado lugar.

1.9.7. Delimitación de unidades de paisaje

Para la delimitación las Unidades de Paisaje, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Elementos cuya singularidad les confiere una importancia especial: espacios naturales como parques naturales o zonas forestales, y las infraestructuras que los delimitan, o en este caso, vías pecuarias y elementos catalogados.
- Usos del suelo, en este caso turístico-residencial (distinguiendo asentamientos compactos y difusos), y por último, usos de tipo agrícola.

En todos los casos existe una heterogeneidad muy clara en cada una de las Unidades de Paisaje delimitadas, en lo que se refiere a:

- Características topográficas
- Los usos del suelo existentes y la antropización del mismo.
- Las características naturales del municipio.
- Las infraestructuras viarias que las delimitan.
- La clasificación del suelo en el planeamiento vigente.

Con estos criterios, en el apartado siguiente se delimitan las Unidades de Paisaje de este Estudio.

1.9.8. Identificación de las unidades de paisaje

La siguiente tabla recoge las unidades de paisaje identificadas en el ámbito de estudio, que se ven afectadas por el desarrollo del planeamiento previsto, desde el punto de vista del paisaje, de acuerdo con los planos de este estudio.

Se definen 11 Unidades de Paisaje, debido a que el área es muy alargado y es visible desde un espectro que abarca varios suelos de este a oeste.

Las Unidades de Paisaje delimitadas, son:

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE		
UNIDAD DE PAISAJE	CRITERIO DE DELIMITACIÓN	OBSERVACIONES
1. UP1 TI-8	Suelo urbano parcialmente desarrollado (TI-8)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano en desarrollo
2. UP2 PLAYA	Dominio Público	Suelo natural de ribera de mar
2. UP3 MAR	Dominio Público	Suelo natural, el propio mar
4. UP4 PUERTO	Infraestructura portuaria	Homogeneidad y singularidad geográfica
5. UP5 TI-10	Suelo urbano desarrollado (TI-10)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano en desarrollo
6. UP6 PP-7	Suelo urbanizable sin desarrollar	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbanizable PP-7
7. UP7 PP-13	Suelo urbanizable sin desarrollar	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbanizable PP-13
8. UP8 TI-9	Suelo urbano parcialmente desarrollado (TI-9)	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbano en desarrollo
9. UP9 PP-12	Suelo urbanizable sin desarrollar	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbanizable PP-12
10. UP10 PP-11	Suelo urbanizable parcialmente desarrollado	Homogeneidad y situación geográfica. Suelo urbanizable PP-11

1.9.9. Criterios de delimitación e identificación de las unidades de paisaje

Los criterios utilizados para la delimitación e identificación de las Unidades del Paisaje, son los siguientes:

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 1. UP1 TI-8

La Unidad del Paisaje nº 1, denominada TI-8, abarca toda la superficie del área TI-8, parcialmente urbanizada y parcialmente consolidada por la edificación; objeto de Plan de Reforma Interior.

Se delimita por criterios de situación geográfica, al estar situada junto a la playa.

Limita al norte con las unidades de paisaje de suelo urbano y urbanizable UP nº 7 y UP nº 8; al sur con la unidad de paisaje de la playa UP nº 2; al este con la unidad de paisaje de suelo urbanizable UP nº 10; y al oeste con la unidad de paisaje de suelo urbano y puerto UP nº 5 y UP nº 4.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 2. PLAYA

La Unidad del Paisaje nº 2, denominada PLAYA, abarca una extensa área de suelo natural de playa, afecto al dominio público marítimo terrestre, desde la que es visible el área puesto que la limita por el sur.

Limita al norte, con la zona de suelo urbano TI-8, UP nº 1; al sur con el mar; al este con el resto de la playa de la zona; y al oeste con el puerto, incluido en la UP nº 4.

Esta unidad se extiende a ambos lados hasta donde es visible la actuación.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 3. MAR

La Unidad del Paisaje nº 3, denominada MAR, es la zona de mar desde la que es visible la actuación, que es extensa en el frente de la zona TI-8.

Se delimita por criterios de percepción, ya la actuación es muy visible desde la zona de mar más cercana al área TI-8.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 4. PUERTO

La Unidad del Paisaje nº 4, denominada PUERTO, es una unidad singular de este estudio de paisaje. El Puerto es sin duda un espacio singular desde el que la visibilidad es bastante nítida, a salvo de las sombras que provocan los edificios existentes.

Pero no solo se entiende la visibilidad del peatón, usuario o trabajador del Puerto, sino que en mayor medida, hay que valorar la visibilidad desde las embarcaciones que entran y salen del mismo, para los que el área TI-8, con el resto de actuaciones y edificios del entorno, es la imagen del núcleo de La Vila Joiosa.

Limita al norte con la zona urbana de primera línea UP nº 5 y el sector urbanizable PP-14; al este con el suelo urbano TI-8, UP nº 1; y en el resto de sus lados por el mar.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 5. UP1 TI-10

La Unidad del Paisaje nº 5, denominada TI-10, abarca toda la superficie del área urbana TI-10, parcialmente urbanizada y parcialmente consolidada por la edificación.

Se delimita por criterios de situación geográfica y de planeamiento, al estar situada junto al puerto y a la zona TI-8.

Limita al norte con la unidad de paisaje de suelo urbanizable UP nº 6; al sur con la unidad de paisaje del puerto UP nº 4; al este con la unidad de paisaje de suelo urbano TI-8, UP nº 1; y al oeste con suelo urbanizable PP-14.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 6. UP6 PP-7

La Unidad del Paisaje nº 6, denominada PP-7, abarca un área de suelo clasificado como suelo urbanizable residencial, sin desarrollar, aunque con consolidación de edificaciones residenciales unifamiliares. Desde esta zona, la visibilidad de la actuación es nítida, sobre todo hacia la zona oeste del TI-8 por su colindancia.

Limita al norte con el núcleo urbano; al sur con las Unidades de Paisaje de suelo urbano, UP nº 5, y de suelo urbanizable 8, UP nº 7; al este con suelo urbano sin desarrollar; y al oeste con el núcleo urbano de La Vila Joiosa.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 7. UP6 PP-13

La Unidad del Paisaje nº 7, denominada PP-13, abarca un área de suelo clasificado como suelo urbanizable residencial, sin desarrollar, aunque con consolidación de edificaciones residenciales unifamiliares. Desde esta zona, la visibilidad de la actuación es nítida, por su colindancia con el área TI-8.

Limita al norte con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable, UP nº 6; al sur con la Unidad de Paisaje de suelo urbano TI-8, UP nº 1; al este con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable ya programado, UP nº9; al norte con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable sin desarrollar, UP nº 6; y al oeste con con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable sin desarrollar, UP nº 6. Dentro de ella, en el centro, se sitúa la Unidad de Paisaje de suelo urbano parcialmente consolidada, UP nº 8.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 8. UP8 TI-9

La Unidad del Paisaje nº 8, denominada TI-9, abarca un área de suelo clasificado como suelo urbano turístico intensivo, desarrollada parcialmente, con consolidación de edificaciones residenciales unifamiliares. Desde esta zona, la visibilidad de la actuación es nítida, por su colindancia con el área TI-8.

Esta zona es interior a la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable PP-13, UP nº 7; con la que limita por todos sus lados.

UNIDAD DEL PAISAJE Nº 9. UP9 PP-12

La Unidad del Paisaje nº 9, denominada PP-12, abarca un área de suelo clasificado como suelo urbanizable residencial, sin desarrollar, aunque ya programado. Desde esta zona, la visibilidad de la actuación es nítida, sobretodo en su lado oeste, por su colindancia con el área TI-8.

Limita al norte con suelo urbanizable terciario sin desarrollar; al sur con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable parcialmente desarrollado PP-11, UP nº 10; al este con el resto del sector PP-12; al norte con suelo urbanizable terciario sin desarrollar; y al oeste, con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable residencial sin desarrollar PP-13, UP nº 7.



UNIDAD DEL PAISAJE Nº 10. UP10 PP-11

La Unidad del Paisaje nº 10, denominada PP-11, abarca un área de suelo clasificado como suelo urbanizable residencial, parcialmente desarrollado, y con consolidación parcial de edificaciones residenciales plurifamiliares. Desde esta zona, la visibilidad de la actuación es nítida, por su colindancia con el área TI-8, hasta la zona de bloques edificada.

Limita al norte con la Unidad de Paisaje de suelo urbanizable PP-12, UP nº 9; al sur con la playa; al oeste con el resto del sector PP-11; y al este con la Unidad de Paisaje del suelo urbano TI-8, UP nº 1.

1.10. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

Para el presente Estudio de Integración Paisajística se ha prestado especial atención a estos elementos del territorio, pues son claramente definitorios del paisaje por su relevancia e interés medioambiental, cultural y/o visual.

Los recursos paisajísticos existentes en el ámbito de estudio, se han caracterizado distinguiendo el interés ambiental, cultural o visual por el que destacan.

Todos ellos se encuentran identificados en los planos del presente Estudio.

1.10.1. Recursos paisajísticos de Interés ambiental

1.10.1.1. Espacios Naturales

Los espacios naturales representan enclaves del territorio que, debido a sus características naturales y/o culturales, son merecedores de una protección específica contemplada en la legislación vigente, o en su caso, zonas protegidas de interés delimitadas por el Plan General.

En nuestro caso, en el ámbito de la actuación, y en la cuenca visual delimitada en Unidades de Paisaje, no existen suelo no urbanizables de protección, y tampoco existen suelos que estén integrados en el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana.

Sin embargo, y al amparo de la Ley de Costas, existen espacios protegidos específicamente por esta Ley, en concreto el Puerto, las playas, el paseo marítimo, e incluso una zona de dominio público dentro del área TI-8.

1.10.1.2. Suelo no urbanizable de protección de cauce

Dentro del ámbito de estudio no existen de cauces naturales.

1.10.2. Recursos Paisajísticos de Interés cultural

Los recursos paisajísticos de interés cultural en el ámbito de estudio, serán los elementos históricos y culturales y los elementos del patrimonio rural, localizados generalmente en la zona objeto de estudio.

1.10.2.1. Patrimonio rural o arquitectónico

Entre el patrimonio rural cabe distinguir la arquitectura rural significativa y las vías pecuarias que atraviesan el ámbito de estudio.

No existen otros bienes de local (BIC), dentro de la categoría de espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural, recogidos en el Plan General para el ámbito de la actuación que nos ocupa.

Dentro del área destaca la siguiente vía pecuaria:

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 Umbria 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, y desde esta, discurre por el camí del Port, todo ello al oeste del área TI-8. Esta vía pecuaria tiene un ancho legal de 6 m.

1.10.2.2. Yacimientos arqueológicos o etnológicos

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano, y reconocidos por el propio Plan General, no existen en el área de estudio zonas de protección arqueológica. No obstante, de acuerdo con la Normativa, y con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberán realizarse prospecciones arqueológicas que garanticen que la actuación no afecte al patrimonio.

1.10.3. Recursos Paisajísticos de Interés visual

En primer lugar parece conveniente mencionar que tanto los elementos del patrimonio arquitectónico urbano como los espacios protegidos, identificados ya como recursos paisajísticos de interés cultural y ambiental poseen además, un importante interés visual.

Se procede enumerar aquellos otros elementos del territorio cuya cualidad visual destaca de entre las demás.

1.10.3.1. Elementos de la estructura espacial

La estructura espacial de un territorio queda definida por elementos topográficos y morfológicos tales como hitos topográficos, laderas, crestas de montaña, cauces hidráulicos o líneas de horizonte. Debido a las características del ámbito de estudio, se presenta como un espacio muy característico, que forma una especie de balcón que se levanta sobre la playa, con vistas al mar.

En lo que respecta al entorno, en las Unidades de Paisaje definidas, en general los puntos de observación más significativos se sitúan en las Unidades más al sur, coincidiendo con las zonas desde donde se divisa el balcón característico de la zona.

Respecto a las otras unidades del entorno, la trama urbana dificulta la visibilidad en gran medida.

En lo que respecta al área TI-8, cabe destacar que la morfología del terreno genera una especie de “balcón” sobre la playa, que es el elemento más característico del paisaje, por lo que es necesario mantener sus características actuales. Por otra parte, el paisaje sin duda más relevante de la zona es el conjunto formado por el paseo marítimo, la playa y el puerto, que debe conservarse como gran espacio de relación del municipio.

1.10.3.2. Elementos y áreas visualmente significativas

Los recursos paisajísticos de interés visual serán aquellas zonas que permiten percibir las singularidades y valores del paisaje en estudio. Se trata áreas que permiten revalorizar un recurso paisajístico colindante y, por tanto, son muy vulnerables frente a la alteración paisajística. Por ello son objeto de estudio del presente instrumento de paisaje, para así incluir criterios paisajísticos y visuales a la hora de ordenar y planificar el territorio.

En primer lugar destacar que por su ubicación, el área es visible desde su entorno inmediato situado al sur y sobre todo desde el paseo marítimo y la Avenida de Almadrava, todo ello con la limitación de las edificaciones existentes las cuales que provocan zonas de sombra.

En segundo lugar, que la visibilidad es bastante nítida desde las zonas colindantes situadas, norte, este y oeste, todas ellas con edificaciones diseminadas, pero se difumina rápidamente al alejarse por las edificaciones existentes. Cabe destacar que todos los viales de acceso al área tienen su origen en la nacional 332a (sobre todo en camí del Port) desde los cuales, en la medida que se aproximan al área, incrementaran su relevancia desde el punto de vista del paisaje.

1.10.3.3. Recorridos paisajísticos relevantes

En el ámbito de estudio, presenta una relevancia especial los recorridos paisajísticos a través de los cuales acceder al área y desde este, o a través de este, hacia la playa y el paseo marítimo. Como recorridos paisajísticos relevantes cabe destacar:

- Los recorridos de tráfico a través de la Avenida de Almadrava, que discurre por el norte del área en toda su vertiente, siendo desde su trazado visible una parte importante del área únicamente limitado por las construcciones existentes. Es un vial de doble sentido, y conecta la zona TI-8 con el Puerto.
- Los recorridos peatonales a través del paseo marítimo que discurre por el borde norte de la playa, integrándose como gran acera exterior, de marcado carácter peatonal.
- Los recorridos de tráfico a través del camí del Port, esta carretera se inicia desde la Avenida de Almadrava, al oeste del área. Es de doble sentido. En la parte de este vial que discurre por dentro del área TI-8, este vial ocupa una vía pecuaria, denominada Colada de la Costa. El camí del Port: conecta la nacional 332a desde el final del bulevar comarcal y el inicio de la denominación como Calle Colón, fuera del casco urbano de La Vila, con el final de la Avenida del Puerto justo en la entrada del puerto marítimo. Todo y que pese a transcurrir prácticamente por el municipio en su ámbito no edificado no dispone de gran visibilidad sobre el área hasta zonas cercanas en las que da acceso a la Avenida de Almadrava y la Avenida del Puerto.
- Los recorridos peatonales que normalmente en forma de rampas atraviesan el área TI-8, y facilitan el acceso al paseo marítimo y por lo tanto a la zona de playa. Estos son de gran relevancia desde el punto de vista paisajístico, porque a medida que se baja de cota, se va percibiendo el paisaje, y además son vías principales de acceso a la playa.

1.11. VISIBILIDAD DEL PAISAJE. ANÁLISIS VISUAL

1.11.1. Introducción

La visibilidad del paisaje determina la importancia relativa de lo que se ve y se percibe y es función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, la duración de la vista, y el número de observadores potenciales.

El análisis visual determina la visibilidad del paisaje y tiene por objeto:

- a) Identificar las principales vistas hacia el paisaje y las zonas de afección visual hacia los Recursos Paisajísticos.
- b) Asignar el valor visual de los Recursos Paisajísticos en función de su visibilidad.
- c) Identificar los recorridos escénicos.
- d) Identificar y valorar posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje.

Los recorridos escénicos son aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y visual.

Los puntos de observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluirán entre otros los siguientes:

- a) Principales vías de comunicación, considerándolas como punto de observación dinámico que definen secuencias de vistas.
- b) Núcleos de población.
- c) Áreas recreativas, turísticas y de afluencia principales.
- d) Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.

Para cada punto de observación el análisis visual:

- a) Delimitará la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias corta (hasta 500 m), media (500 hasta 2.000 m) y larga (más de 2.000 m) desde el punto de observación. Estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno.
- b) Identificará los recursos visuales o las áreas y elementos que definen visualmente la singularidad de un paisaje.
- c) Determinará el número de observadores potenciales del paisaje objeto de estudio, diferenciando la proporción de los mismos en relación con las siguientes categorías: residentes, turistas y en itinerario, y la duración estimada de la observación.

Los Puntos de Observación se clasificarán como principales y secundarios, en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión.



En función del grado de importancia se obtendrán las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles o zonas de sombra. Son zonas de máxima visibilidad las perceptibles desde algún punto de observación principal. Son zonas de visibilidad media la perceptible desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios, y baja desde menos de la mitad de éstos.

Por tanto, analicemos la visibilidad del paisaje.

1.11.2. Análisis visual

El análisis visual se realiza analizando la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias corta (hasta 500 m), media (500 hasta 2.000 m) y larga (más de 2.000 m) desde el punto de observación.

1.11.2.1. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA DE HASTA 500 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación hasta una distancia aproximada de 500 metros, la visibilidad de la actuación es:

DESDE EL NORTE: Este espacio comprende las unidades de paisaje nº 6-7-8-9.

La visibilidad de la actuación es nítida desde puntos colindantes, perdiéndose la visibilidad a medida que nos alejamos del área, este alejamiento únicamente se puede realizar por los viales de acceso desde el camí del Port o por los viales secundarios existentes. Evidentemente al tratarse de una zona urbana o urbanizable con diseminados, la visibilidad se reduce drásticamente al alejarnos por las construcciones existentes, sobretodo de viviendas. En el propio camí del Port la visibilidad es bastante reducida y únicamente se percibe el área TI-8 desde que el vial entra en la zona.

DESDE EL OESTE: Este espacio comprende las unidades de paisaje nº 4-5.

La visibilidad de la actuación tiene las mismas características que las indicadas en el apartado anterior, al tratarse de una zona más despejada, sobretodo el Puerto, genera una visibilidad más clara. De hecho, la zona de mejor visibilidad es el propio Puerto, y sobre todo desde los edificios de la zona urbana TI-10.

DESDE EL ESTE: Este espacio comprende las unidades de paisaje nº 9-10.

La visibilidad de la actuación es nítida desde puntos colindantes, perdiéndose la visibilidad a medida que nos alejamos del área. En lo que respecta al PP-11, la visibilidad es muy buena desde los edificios en bloque existentes, pero se reduce detrás de ellos.

DESDE EL SUR: Desde las unidades de paisaje nº 2-3.

La visibilidad de la actuación es nítida por su colindancia respecto a la parte sur del área, en concreto la playa y la zona de mar colindante a ella. La diferencia de altura de una cota cercana al nivel del mar a una cota media a poco de iniciarse el área, de unos 16 metros de media, dificulta parcialmente la visión del área desde la playa.

1.11.2.2. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA DE 500 HASTA 2.000 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación desde una distancia aproximada de 500 metros hasta 2.000 metros, la visibilidad de la actuación es ya muy reducida o nula en todas las direcciones, debido a la morfología del terreno y a la presencia de construcciones, normalmente diseminado.

Tan solo destacar la percepción desde el mar, sobretodo ya cerca de la playa, hasta una distancia de 2 km, donde ya la nitidez se reduce drásticamente, confundiéndose las líneas de horizonte de las edificaciones existentes y el paisaje.

1.11.2.3. CUENCA VISUAL DESDE UNA DISTANCIA MAYOR DE 2.000 METROS

Desde la cuenca visual situada en el entorno de la actuación desde una distancia aproximada de más de 2.000 metros, la visibilidad de la actuación es nula en todas las direcciones, debido al entramado urbano y la distancia.

Tan sólo podrá percibirse, y muy alejado, desde el mar a cierta distancia de la costa, aunque de forma muy difusa.

1.11.3. Puntos de observación

1.11.3.1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS

Como puntos de observación dinámicos, cuya descripción ya se ha realizado anteriormente, tendremos:

- Los recorridos de tráfico a través de la Avenida de Almadrava, que discurre por el norte del área en toda su vertiente, siendo desde su trazado visible una parte importante del área únicamente limitado por las construcciones existentes. Es un vial de doble sentido, y conecta la zona TI-8 con el Puerto.
- Los recorridos peatonales a través del paseo marítimo que discurre por el borde norte de la playa, integrándose como gran acera exterior, de marcado carácter peatonal.
- Los recorridos de tráfico a través del camí del Port, esta carretera se inicia desde la Avenida de Almadrava, al oeste del área. Es de doble sentido. En la parte de este vial que discurre por dentro del área TI-8, este vial ocupa una vía pecuaria, denominada Colada de la Costa. El camí del Port: conecta la nacional 332a desde el final del bulevar comarcal y el inicio de la denominación como Calle Colón, fuera del casco urbano de La Vila, con el final de la Avenida del Puerto justo en la entrada del puerto marítimo. Todo y que pese a transcurrir prácticamente por el municipio en su ámbito no edificado no dispone de gran visibilidad sobre el área hasta zonas cercanas en las que da acceso a la Avenida de Almadrava y la Avenida del Puerto.
- Los recorridos peatonales que normalmente en forma de rampas atraviesan el área TI-8, y facilitan el acceso al paseo marítimo y por lo tanto a la zona de playa. Estos son de gran relevancia desde el punto de vista paisajístico, porque a medida que se baja de cota, se va percibiendo el paisaje, y además son vías principales de acceso a la playa.

#### 1.11.3.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN ESTÁTICOS

Para la identificación de los puntos de observación estáticos se ha considerado, por un lado, lugares de atracción para la población (miradores y lugares de elevada afluencia) dentro del término municipal; y por otro, los puntos elevados cercanos.

Para la zona de estudio, los puntos de observación estáticos serán:

- Las zonas verdes dentro del área o en el entorno, estructuradas en plena cornisa y por tanto permitan una visibilidad inmejorable, siempre teniendo en cuenta las edificaciones existentes.
- La zona del dique exterior del Puerto, que permite una visión más alejada, pero nítida del área.
- Las terrazas de los edificios más altos colindantes al área.

#### 1.11.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Para clasificar los puntos de observación se han valorado los siguientes criterios:

- El tipo de punto de observación, estático o dinámico.
- Las condiciones del punto de observación, en el sentido del tiempo real de percepción del paisaje.
- La accesibilidad, o facilidad para llegar al punto de observación: muy buena, buena, media, baja o muy baja
- La frecuencia de visitas a un punto de observación y la tipología de visitantes.
- La amplitud de cada punto de observación respecto a la cuenca visual: total, amplia, media, baja, muy baja.

En función de estos criterios, analizamos cada uno de los puntos de observación:

CLASIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN						
PUNTO DE OBSERVACIÓN	TIPO	CONDICIONES PERCEPCIÓN CUENCA VISUAL	ACCESIBILIDAD AL PUNTO DE OBSERVACIÓN	FRECUENCIA Y TIPOLOGÍA DE VISITANTES	AMPLITUD Y NITIDEZ DE OBSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN
Puerto	Estático	Velocidad baja	Media	Media - peatones / excursionistas	Media	Principal
Paseo Marítimo	Dinámico	Velocidad muy baja	Muy buena	Alta - peatones / excursionistas	Media	Principal
Avenida de Almadrava	Dinámico	Velocidad media-baja	Muy buena	Media - tráfico acceso y de paso	Media	Principal
Colada de la Costa (peatonal Avda. Almadrava/Camí del Port)	Dinámico	Velocidad baja	Muy buena	Media - peatones / excursionistas	Media	Principal
Bajadas peatonales de acceso paseo marítimo	Dinámico	Velocidad muy baja	Muy buena	Media - peatones / excursionistas	Amplia	Principal
Zonas verdes	Estático	-	Buena	Media - peatones / excursionistas	Amplia	Principal
Terrazas edificios colindantes	Estático	-	Baja	Baja - propietarios	Amplia	Secundario



1.12. VALORACIÓN Y OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE

1.12.1. Valoración de las unidades del paisaje

El valor de las unidades de paisaje se establece en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

Dicho valor será el resultado de la media de las puntuaciones resultantes de la calidad otorgada técnicamente y las preferencias del público, ponderada por el grado de visibilidad desde los principales puntos de observación.

Las preferencias de la población y la visibilidad serán incorporadas en base a los resultados de la Participación Pública y el Análisis visual respectivamente. Se ha realizado una valoración técnica de todas las unidades de paisaje definidas en el ámbito de estudio.

El valor de cada Unidad de Paisaje y de cada Recurso Paisajístico, será el resultado de la media de las puntuaciones resultantes de la calidad otorgada técnicamente y de las preferencias del público, ponderada por el grado de su visibilidad desde los principales puntos de observación. El resultado del valor paisajístico se manifestará como muy bajo, bajo, medio, alto o muy alto.

La calidad paisajística viene determinada por los componentes del paisaje (físicos, bióticos y antrópicos) presentes en el territorio de estudio y los elementos singulares que dotan al paisaje de singularidad o rareza, representatividad, calidad en la escena, interés para su conservación o función como parte del paisaje.

Los elementos o componentes del paisaje que, en parte, van a determinar su calidad son:

- Presencia de vegetación natural, cultivos o zonas degradadas (eriales, etc.), o ausencia de elementos naturales.
- Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, como Infraestructuras de tendido eléctrico, carreteras o caminos asfaltados, canteras, etc.
- Presencia o ausencia de construcciones de tipo edificatorio: residenciales, industriales, terciarias, equipamientos y zonas verdes, valoradas en función de su calidad.
- Figura de protección de espacios naturales protegidos, declarados o en proceso.

La fisiografía supone un elemento determinante para la caracterización paisajística, que para el caso que nos ocupa resulta fundamental, pues predomina el relieve y diferencias altimétricas. Así, como elemento físico del paisaje cobra importancia la parcelación que presenta el terreno, sobretudo en la zona agrícola, en la que predomina el minifundio.

A cada tipo de componente se le ha asignado un valor entre 1 y 10 por discusión y consenso, siendo el valor la media de los ratios aplicados de cada componente. Estos valores son:

CALIDAD DEL ESPACIO

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Terreno natural de valor intrínseco	10,00
Cultivos intensivos de frutales, cítricos y huerta	7,00
Cultivos intensivos de frutales, cítricos y huerta, con presencia de edificación extensiva o abandonados	6,00
Zona transformada con presencia de espacios ajardinados, o en su caso, bien urbanizada, o en proceso de transformación	6,00
Zona transformada sin presencia de espacios ajardinados, o en su caso mal urbanizada, o sin completar el proceso de transformación	4,00
Zonas no transformadas y degradadas	0,00

REPRESENTATIVIDAD

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Ausencia de elementos artificiales	10,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje: caminos rurales, acequias, etc, o infraestructuras completas	8,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural integradas	6,00
Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00
Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00
Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, y edificaciones no integradas	2,00
Paisajes totalmente transformados por actividades humanas pero abandonados (agrícolas, etc)	2,00
Paisajes totalmente transformados por actividades humanas que lo degradan (minería, etc)	0,00

INTERÉS DE MANTENIMIENTO

ESTADO DEL TERRENO	PUNTUACIÓN
Terreno natural protegido	10,00
Terreno agrícola en plena producción o infraestructuras integradas	8,00
Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado	7,00
Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00
Suelos agrícolas abandonados o suelos sin urbanizar	5,00
Eriales	3,00

Se entiende que un suelo urbano está ordenado tipológicamente, cuando el conjunto urbano presenta coherencia y uniformidad respecto a los edificios existentes, y además, existe una distinción clara entre las zonas de usos residencial e industrial, que están separadas entre sí.

1.12.2. Valoración de los elementos singulares y Unidades de Paisaje

Procedamos ahora a valorar diversos elementos singulares del paisaje, y de las Unidades de Paisaje, será el que se presenta a continuación:

VALOR DE ELEMENTOS SINGULARES Y DE LAS UNIDADES DEL PAISAJE							
UNIDAD DE PAISAJE	CALIDAD DEL ESPACIO	PUNTOS	REPRESENTATIVIDAD	PUNTOS	INTERÉS DE MANTENIMIENTO	PUNTOS	PUNTUACIÓN MEDIA
1. UP1 TI-8	Zona transformada sin presencia de espacios ajardinados, o en su caso mal urbanizada, o sin completar el proceso de transformación	4,00	Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00	Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00	5,00
2. UP2 PLAYA	Terreno natural de valor intrínseco	10,00	Ausencia de elementos artificiales	10,00	Terreno natural protegido	10,00	10,00
2. UP3 MAR	Terreno natural de valor intrínseco	10,00	Ausencia de elementos artificiales	10,00	Terreno natural protegido	10,00	10,00
4. UP4 PUERTO	Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje: caminos rurales, acequias, etc, o infraestructuras completas	8,00	Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00	Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado	7,00	6,67
5. UP5 TI-10	Zona transformada con presencia de espacios ajardinados, o en su caso, bien urbanizada, o en proceso de transformación	6,00	Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00	Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00	5,67
6. UP6 PP-7	Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00	Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, y edificaciones no integradas	2,00	Suelos agrícolas abandonados o suelos sin urbanizar	5,00	3,67
7. UP7 PP-13	Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00	Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, y edificaciones no integradas	2,00	Suelos agrícolas abandonados o suelos sin urbanizar	5,00	3,67
8. UP8 TI-9	Zona transformada con presencia de espacios ajardinados, o en su caso, bien urbanizada, o en proceso de transformación	6,00	Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00	Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00	5,67
9. UP9 PP-12	Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00	Presencia de elementos artificiales que desvirtúan el paisaje, y edificaciones no integradas	2,00	Suelos agrícolas abandonados o suelos sin urbanizar	5,00	3,67
10. UP10 PP-11	Presencia de elementos artificiales que no desvirtúan el paisaje, y edificaciones de tipo rural no integradas	4,00	Zona urbanizada o en proceso con planeamiento aprobado	5,00	Suelos residenciales o industriales, ordenados tipológicamente con un grado de urbanización adecuado solo parcialmente	6,00	5,00



1.12.3. Valor de las unidades del paisaje

En conclusión, y de acuerdo con lo evaluado anteriormente, el valor de cada Unidad de Paisaje, se califica con los siguientes criterios:

- 8,50 <= MUY ALTA <= 10,00
- 7,00 <= ALTA < 8,50
- 5,00 <= MEDIA < 7,00
- 2,50 <= BAJA < 5,00
- 0,00 <= MUY BAJA < 2,50

El resultado se presenta en la tabla siguiente:

CALIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

UNIDAD DE PAISAJE	PUNTUACIÓN MEDIA	CALIFICACIÓN
1. UP1 TI-8	5,00	MEDIA
2. UP2 PLAYA	10,00	MUY ALTA
2. UP3 MAR	10,00	MUY ALTA
4. UP4 PUERTO	6,67	MEDIA
5. UP5 TI-10	5,67	MEDIA
6. UP6 PP-7	3,67	BAJA
7. UP7 PP-13	3,67	BAJA
8. UP8 TI-9	5,67	MEDIA
9. UP9 PP-12	3,67	BAJA
10. UP10 PP-11	5,00	MEDIA

1.12.4. Resultado del Valor de las unidades del paisaje

El resultado del cuadro anterior merece los siguientes comentarios:

- Las Unidades de Paisaje nº 2 y 3, obtiene una calificación MUY ALTA, y corresponde a la zona de playa y mar, que conserva sus características naturales, y tiene un gran valor paisajístico intrínseco, en un espacio que debe preservarse y conservarse.
- Las Unidad de Paisaje nº 1, 4, 5 8 y 10, obtiene una calificación MEDIA, y corresponde a la zona transformada del Puerto y las zonas urbanas parcialmente consolidadas.
- La Unidad de Paisaje nº 6, 7 y 9, obtiene una calificación BAJA, y corresponden a las zonas urbanizables sin desarrollar, con la presencia de viviendas unifamiliares dispersas en una zona sin regulación urbanística.

1.12.5. Objetivos de calidad de las unidades de paisaje

De acuerdo con este Estudio de Integración Paisajstica, analizadas todas las variables que influyen en la percepción del territorio, y evaluada la calificación de las Unidades del Paisaje, los objetivos de calidad de cada una de ellas son los siguientes:

1.12.5.1. Unidades de Paisaje nº 2-3

Los objetivos de calidad para estas Unidades de Paisaje, se centran en el mantenimiento de este entorno en la situación actual. Su valor estriba en que por valor intrínseco natural, su estado y situación, son elementos fundamentales del paisaje, de importancia vital para el municipio.

1.12.5.2. Unidades de Paisaje nº 1-4-5-8-10

Los objetivos de calidad para estas Unidades de Paisaje se centran en completar la gestión con el desarrollo completo de la urbanización de cada ámbito, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Plan General, que completará su urbanización e incrementarán las dotaciones actuales, y por tanto mejorarán la escena urbana, sobre todo por el volumen de zonas verdes, nuevos itinerarios no motorizados y equipamientos previstos.

1.12.5.3. Unidad de Paisaje nº 6-7-9

Los objetivos de calidad para estas Unidades de Paisaje se centran en ejecutar la gestión con el desarrollo mediante Actuaciones Integradas de la urbanización de cada sector, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Plan General, que urbanizará y obtendrá las dotaciones necesarias, con nuevas zonas verdes y equipamientos, nueva red viaria e incluso la futura ejecución de nuevos itinerarios no motorizados.

1.12.6. Objetivos de calidad de los recursos paisajísticos

Respecto a los objetivos de calidad de los recursos paisajísticos, tendremos:

1.12.6.1. Recursos paisajísticos de interés; ambiental, rural y arquitectónico

Respecto a los espacios naturales existentes en el entorno del área, el objetivo no puede ser otro que el mantenimiento de la playa en su estado actual, con los cuidados adecuados.

Respecto a la vía pecuaria Colada de la Costa, esta debe restituirse en su ancho legal.

1.12.6.2. Recursos paisajísticos de interés visual: Elementos de la estructura espacial

Respecto a los recursos paisajísticos de interés visual, es necesario poner en valor los mismos, primero con su mantenimiento, y segundo con la creación de itinerarios bien señalizados que permitan el paseo peatonal y en bicicleta, que permita apreciar y recorrer los lugares de interés, fomentando el recorrido por áreas visualmente significativas y paisajes relevantes en esta zona.

En este sentido es un elemento articulador de gran importancia el paseo marítimo.

1.12.7. Valoración de los recursos paisajísticos

Respecto a la valoración de los recursos paisajísticos, teniendo en cuenta los diferentes factores de valoración, tendremos:

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	TIPOLOGÍA	VALOR
Interés ambiental. Playas	Al sur del TI-8	Espacio natural	MUY ALTO
Interés cultural. Colada de la Costa	En parte dentro del TI-8	Vía Pecuaria	ALTO
Recorridos paisajísticos: Paseo marítimo	Al sur del TI-8	Infraestructura	ALTO
Recorridos paisajísticos: Dique exterior del Puerto	Puerto	Infraestructura	ALTO
Recorridos paisajísticos: Avenida Almadrava	Al norte del TI-8	Infraestructura	MEDIO-ALTO
Recorridos paisajísticos: Bajadas a la playa	Dentro del TI-8	Infraestructura	MEDIO-ALTO

1.13. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PAISAJE APLICABLES AL ÁREA

1.13.1. Referidos a la ocupación y a la transformación en la zona del área y en su entorno

La principal característica del paisaje en las zonas objeto de estudio viene marcada por la relación que se establece entre la zona donde se va a actuar, que corresponde al área de suelo urbano TI-8, Alcocó, con el resto del entramado urbano; y además en un espacio que debe integrarse con la zona costera formada por el paseo marítimo, la zona de playa y más al oeste, el complejo portuario de La Vila. Esta zona del TI-8 tiene características terciarias asociadas a un uso turístico.

Partimos de un área urbana con ordenación pormenorizada directa desde el Plan General, circunstancia que provoca un escaso margen de maniobra, y que debe ser compatible con los criterios de la legislación vigente, tratando de fomentar los valores intrínsecos de la situación del área.

Los suelos que se van a transformar, deberán preservar la topografía existente en aquellas áreas donde se produce el efecto orográfico de descenso hacia el mar que hemos denominado como balcón o cornisa marítima. Además las transformaciones de este terreno se realizaran con el objetivo de preservar su situación natural para el caso de aterrazamientos.

Las futuras infraestructuras de la urbanización, como conducciones de agua potable, saneamiento, pluvial, líneas eléctricas y de telefonía, etc, serán siempre soterradas.

Deberán cuidarse los valores estéticos de las edificaciones por medio de las ordenanzas, que regularán ocupaciones, alturas, vallados, jardinerías interiores de las parcelas, etc, para que se integren en el paisaje, y sobre todo, con las viviendas unifamiliares, no siendo deseables, desde el punto de vista paisajístico, ubicar edificios altos junto a las viviendas unifamiliares.

1.13.2. Protección y potenciación de elementos paisajísticos

Las condiciones orográficas dentro del área con la cornisa marítima hacia el mar, junto con la combinación exterior al área del paseo marítimo, playa y puerto, le confieren un relevante significado paisajístico.

Como elementos de interés paisajístico, se deben realizar las siguientes actuaciones:

- Preservación de zonas con alta valoración desde el punto de vista paisajístico, situadas principalmente en el escalón definido como cornisa marítima hacia el mar. En general nunca debe permitirse alterar la morfología del terreno en esta zona.
- Recuperación del trazado y el ancho legal de la vía pecuaria denominada Colada de la Costa.
- Preservación de vías que facilitan el acceso a la zona del paseo marítimo.
- No permitir transformaciones en la porción de dominio público marítimo terrestre situada al sur del área.
- Mantener las alturas de la edificación definidas en las Normas del Plan General.

1.13.3. Mejora de interconexión de espacios de interés

Las condiciones de accesibilidad de la zona son suficientes desde el punto de vista viario y peatonal, y cumplen toda la ordenación pormenorizada marcada por el Plan General del municipio. No obstante, se plantea la necesidad de reconsiderar algunas actuaciones concretas de mejora como potenciar nuevas conexiones peatonales hacia la playa, en concreto definiendo en la ordenación el paseo marítimo como suelo dotacional público.

1.13.4. Catálogo de Paisaje

De conformidad con lo establecido en los artículos 36.a) y 45.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el Catálogo de Paisaje formará parte de la ordenación estructural del municipio, incluyendo:

- Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bien de interés cultural conforme a la legislación de patrimonio cultural.
- Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.

En este sentido, el Plan General ya recoge la totalidad de recursos paisajísticos como elementos de protección, o en su caso, clasifica como zonas de protección las Unidades de Paisaje que han merecido la calificación de alta o muy alta en el ámbito de este estudio, en este caso la playa, y por su propia naturaleza, tal y como recoge la legislación estatal, el mar.

1.14. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

1.14.1. Introducción

Se entiende por Sistema de Espacios Abiertos al conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual y recreativo, y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

Este Sistema tiene el carácter de “infraestructura verde” dentro del modelo territorial de La Vila Joiosa y su entorno.

El Sistema de Espacios Abiertos abarca al conjunto de espacios y corredores verdes de interconexión sujetos a algún tipo de protección especial que garantice su carácter de espacio abierto. Tiene como objetivos fundamentales:

- Proveer, crear y fomentar la implantación de áreas recreativas al aire libre.
- Proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos.

- Mejorar el paisaje visual.
- Preservar las zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Todos estos espacios están encaminados a la mejora de la calidad de los habitantes presentes y futuros del término.

El Sistema de Espacios Abiertos estará constituido por los paisajes de mayor calidad del municipio, la red primaria de espacios libres, y las conexiones ecológicas y funcionales que permiten la continuidad entre ellos.

Estos últimos corresponden a los caminos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y corredores verdes a los que se refiere la LOTUP, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.

Para su elaboración se ha tenido en cuenta:

- Los Espacios Naturales de interés que circunscriben al área en estudio.
- La calidad obtenida en las unidades de paisaje del término municipal y su entorno, definiéndose a partir ellos paisajes de máxima y alta prioridad.
- Los corredores paisajísticos que atraviesan la zona de estudio. Entre los corredores paisajísticos cabe distinguir: las grandes infraestructuras de carreteras, la vía férrea y los caminos que confluyen en la actuación.

Por último, para conectar las áreas cuyo carácter de espacio abierto se considera relevante, se incorporan al Sistema de Espacios Abiertos unas conexiones propuestas, que se desarrollarán con mayor detalle en los Programas de Paisaje.

1.14.2. Sistema de espacios abiertos

El Sistema de Espacios Abiertos se presenta como la infraestructura verde a partir de la cual realizar la ordenación y planificación del territorio. En este sentido, tendremos:

A. ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS:

- PLAYAS

B. CORREDORES PAISAJÍSTICOS:

Los corredores paisajísticos son los siguientes:

- PASEO MARÍTIMO, AVENIDA DEL PUERTO, AVENIDA DE LA ALMADRAVA Y PUERTO.
- COLADA DE LA COSTA.
- BAJADAS A LA PLAYA.



1.15. PROGRAMA DE PAISAJE

El Programa de Paisaje, concretará las actuaciones prioritarias a desarrollar en el término municipal de La Vila Joiosa, para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

Para determinar las actuaciones prioritarias en el territorio en estudio se tiene presente tanto el valor paisajístico (en concreto su calidad y visibilidad), como su grado de deterioro, su fragilidad y el posible efecto, tanto en la pérdida de calidad intrínseca del paisaje como en la calidad de las escena paisajística en su conjunto.

Dentro del Programa de Paisaje las actuaciones propuestas se estructuran en cuatro grandes bloques, en función del objetivo de calidad genérico del que se derivan:

- 1.- ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MATENIMIENTO (AC)
- 2.- ACTUACIONES DE MEJORA (AM)
- 3.- ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN (AR)
- 4.- ACTUACIONES DE MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS (AI)

1.15.1.- Actuaciones de conservación y mantenimiento (AC)

Las actuaciones orientadas a la conservación y mantenimiento de los valores paisajísticos existentes, que tendrán los siguientes objetivos:

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Respecto al área:

- Los suelos que se ocupen por edificaciones de uso residencial o turístico, se integrarán en la ordenación de este suelo urbano con homogeneidad cumpliendo con todas las normas y ordenanzas municipales vigentes.
- Las infraestructuras como conducciones de agua potable, saneamiento, pluviales, líneas eléctricas, gas y de telefonía, etc., serán siempre soterradas.
- Deberán cuidarse los valores estéticos, regulados por la limitación de alturas marcada, de ocupación de las parcelas, de los vallados, de la jardinería interior, separación de las edificaciones, etc., para que se integren en el paisaje.
- Se recuperará el trazado y el ancho legal de la vía pecuaria Colada de la Costa, y se urbanizará de acuerdo con su función de vía de paso de ganado.
- Se respetará la morfología del terreno, en particular la de las zonas verdes previstas al sur del área.

Respecto al entorno de estudio:

- Resaltar el interés de asegurar la protección y conservación de las unidades y elementos que se recogen en el Catálogo de Paisaje. En general se procurará ordenar el entorno con un desarrollo urbanístico que tenga en cuenta la creación de itinerarios peatonales, sobretodo el paseo marítimo.
- Destacar la conveniencia de recuperar la vía pecuaria Colada de la Costa fuera del ámbito del área, en su trazado y ancho legal, siempre que el desarrollo urbano de La Vila lo permita.

MANTENIMIENTO DE ESPACIOS ABIERTOS

Asegurar el carácter abierto de las zonas integradas en el Sistema de Espacios Abiertos de este estudio, que darán el carácter de “infraestructura verde” dentro del modelo territorial.

1.15.2.- Actuaciones de mejora (AM)

Las actuaciones de mejora se orientan fundamentalmente hacia dos objetivos elementales:

RESPECTO AL TRATAMIENTO DE LA ZONA DEL ÁREA

La preservación de la morfología del terreno para mantener el paisaje, y la mejora y fomento de la utilización de los espacios verdes, constituye uno de los factores principales de calidad paisajística.

En particular se procurará crear zonas estanciales en las zonas verdes allí donde la morfología del terreno lo permita, y sobre todo en los entornos de la playa, creando áreas de descanso, todo ello en el entorno del paseo marítimo existente.

RESPECTO AL TRATAMIENTO DEL ENTORNO

Las zonas verdes situadas en el área, así como los recorridos peatonales, suponen un valor para la población en general. Por tanto, es necesario informar a los usuarios y al público en general de las posibilidades de paseos y excursiones por estos entornos, para el disfrute general de la población.

1.15.3.- Actuaciones de restauración (AR)

Las actuaciones de restauración irán encaminadas a la recuperación de paisajes degradados, por abandono o cese de actividades productivas, deterioro del suelo o su cubierta, actividades y elementos impropios. En general para todo el entorno podemos proponer:

SOTERRAMIENTO DE LAS LÍNEAS AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELECOMUNICACIONES QUE DISCURREN EN LA ZONA

Se considera que una de las actuaciones de restauración que mejorarían sensiblemente el paisaje, sería el paulatino soterramiento de las líneas aéreas eléctricas existentes, que abastece de electricidad a las edificaciones de la zona.

MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Se considera fundamental que se evite la proliferación de construcciones en las zonas colindantes fuera de la ordenación urbana, o en su caso, al margen de una gestión del planeamiento ordenada.

1.15.4.- Actuaciones de movilidad e interconexión de espacios de interés (AI)

Por último, el Programa de Paisaje contemplará aquellas actuaciones encaminadas a la mejora de la movilidad e interconexión de los espacios de interés, creando o integrando itinerarios y rutas de paisaje que sirvan como eje vertebrador del Sistema de Espacios Abiertos propuesto para el disfrute de los ciudadanos.

No obstante debido al carácter pormenorizado del área el margen de maniobra es muy reducido, limitándose a realizar los viales previstos con la mayor calidad posible, y sobretodo poner en valor el paseo marítimo y la vía pecuaria Colada de la Costa.

En todo caso se debe proponer:

- Mantener los viales de bajada a la playa existentes, así como las zonas verdes de borde con la playa en el área del TI-8.
- Debe permeabilizarse los accesos desde el núcleo urbano a la playa, en este sentido se mantendrá el paso peatonal existente, que pasará a dominio público, como zona verde o como red viaria peatonal.
- La zona de protección de costas, colindante con la porción de suelo de la afección marítimo terrestre al del TI-8, se destinará a espacios libres.
- El camí del Port se mantendrá, recuperando en este la vía pecuaria en su trazado original.

1.16. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con el Reglamento de Paisaje vigente, y con los contenidos de este Estudio de Integración Paisajística, se establece, en forma de artículos, las Normas de Integración Paisajística, con el objetivo de asegurar la conservación, mantenimiento y mejora del paisaje y sus recursos, y además, asegurar la movilidad e interconexión de los espacios de interés.

1.16.1. Medidas de carácter general

1.16.1.1. Protección de los recursos paisajísticos

Los recursos paisajísticos enumerados en el presente Estudio de Integración Paisajística deberán ser preservados o restaurados de acuerdo con su naturaleza, fomentando su conservación, mejora y mantenimiento.

1.16.1.2. Actuaciones del programa de paisaje

Las actuaciones enumeradas en el Programa de Paisaje del presente Estudio de Integración Paisajística, deberán ser llevadas a cabo en su totalidad.

1.16.2. Medidas de carácter particular

1.16.2.1. Integración en el entorno

El desarrollo del área no debe suponer la transformación de las características de la zona, por lo que se ha planificado ya desde el propio Plan General tratando de maximizar el valor de la misma.

Las edificaciones existentes que se han considerado compatibles, lo han sido por su estado y por las características de las mismas, las cuales no desvirtúan la planificación establecida.

Para proteger la configuración actual del paisaje, se debe mantener la edificabilidad, aumentando las alturas solo en el caso de edificación hotelera, en una planta adicional como máximo.

La limitación de alturas en los futuros bloques más cercanos a la cornisa de la playa, derivará como máximo en IV alturas en el caso de uso residencial, y V en el caso de uso hotelero.

La zona de borde con la playa se articula con un paseo marítimo, que discurrirá por suelo de dominio público.

1.16.2.2. Actuaciones de restauración

Se recuperará el trazado original y el ancho legal de la vía pecuaria Colada de la Costa, modificando la manzana situada al noroeste, con el mismo ancho. La vía pecuaria tendrá un tratamiento acorde a su función, con pavimentos blandos y señalización, y se define una zona verde entre esra y el vial principal.

Se respetarán o protegerán el elemento de Patrimonio rural, así como los posibles yacimientos del área en el caso de existir.

Las infraestructuras como conducciones de agua potable, saneamiento, pluviales, depósitos de agua, líneas eléctricas, gas y de telecomunicaciones, etc., serán siempre soterradas. En particular deberán reponerse y enterrarse todas las infraestructuras aéreas actualmente existentes en el área.

1.16.2.3. Actuaciones de mantenimiento

Se ubicarán en toda la superficie del área, zonas de recogida de residuos, con contenedores separados selectivamente.

1.16.3. Medidas de carácter ambiental. Corredores paisajísticos

Se fomentará la utilización de los corredores paisajísticos de tipo vial y peatonal existentes en la zona, y los de nueva creación, apoyados en los tres grandes corredores articuladores de la zona: la vía pecuaria, la Avenida de Almadrava y el paseo marítimo.

Además se fomentará la utilización de los corredores paisajísticos peatonales los futuros viales del área, en particular la vía pecuaria y las bajadas a la playa.

Estos se consideran elementos articuladores del territorio desde el punto de vista del paisaje.

1.16.4. Medidas de carácter ambiental. Tratamientos del borde

En general, y por el carácter de la actuación, el área se integrará con naturalidad con su entorno, con plantaciones en las zonas ajardinadas del borde de la cornisa de la playa, de especies autóctonas.

1.17. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Las medidas de protección del paisaje indicadas en este Estudio, junto con los resultados del Plan de Participación Pública, serán recogidas en el Plan de Reforma Interior del área, siendo las necesarias para conservar y mantener en condiciones adecuadas el paisaje de la zona, tendentes a mantener o incrementar la integración paisajística del área objeto de ordenación.

Estas medidas son:

MEDIDA Nº 1, RECUPERACIÓN DEL TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA COLADA DE LA COSTA

La vía pecuaria Colada de la Costa, se delimita con precisión en el Plan de Reforma Interior, con su trazado de acuerdo con la clasificación, con un ancho de 6 m, y se excluye de la superficie computable del área.

La Colada de la Costa, que discurre por el área en su lado oeste, se restituirá con su ancho legal de 6 metros, y debe urbanizarse de acuerdo con su naturaleza de vía de paso de ganado, evitando pavimentos duros y señalizándola de forma adecuada. Los terrenos de la misma se excluyen del ámbito.

Una de las principales consecuencias de todo ello será la segregación en dos partes de la manzana residencial al oeste del sector, calificándose de zona verde el espacio entre la vía pecuaria y el vial perimetral del oeste del área.

MEDIDA Nº 2, PROTECCIÓN DE LA MORFOLOGÍA ACTUAL DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El desarrollo del área no debe suponer la transformación de la morfología de la zona, por lo que se evitarán los grandes movimientos de tierras, sobretodo en la cornisa más al sur y en las zonas verdes, todo ello en el espacio más cercano a la playa.

En este sentido, el Plan de Reforma Interior ha cuidado especialmente el tratamiento de la distribución de usos del área y la calificación en dominio público del paseo marítimo ejecutado por el Ministerio de Fomento, que separa la playa de la urbanización, para preservar al máximo el carácter de este espacio, priorizando el mantenimiento de la morfología del terreno en las zonas verdes más al sur, donde el tratamiento será respetuoso con la forma del terreno, en lo que se refiere a la urbanización de estos.

La preservación de la morfología del terreno para salvaguardar el paisaje, y la mejora y fomento de la utilización de los espacios característicos de la zona, constituye uno de los factores principales de calidad paisajística, y debe ser un factor clave en la ordenación planteada, al tener el escalón o cornisa marítima un papel fundamental en la percepción y utilización de este territorio.

El resto de la protección del paisaje, ya viene dado por las propias normas del Plan General, que limita las alturas. Estas normas se mantienen en el Plan de Reforma Interior.

MEDIDA Nº 3, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO DEL ÁREA

Al no existir espacios definidos en el Plan General como de protección arqueológica o etnológica, no se adoptan medidas concretas. Pero debido a la situación de la actuación, cumpliendo la legislación vigente y para garantizar la protección del Patrimonio Cultural se establecerá la siguiente normativa en el Plan de Reforma Interior:

- Se establecerá la obligatoriedad de realizar prospecciones arqueológicas con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización, elaborando la correspondiente Memoria de Impacto Patrimonial, en el momento en el que se disponga de la titularidad de los terrenos de dominio público (viales, zonas verdes y equipamientos), una vez aprobada la reparcelación. 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.
- Se establecerá 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.

MEDIDA Nº 4, INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PAISAJE

La ordenación del Plan de Reforma Interior deberá cuidar los valores estéticos del paisaje, regulando una limitación de alturas, de ocupación de las parcelas, de los vallados, de la jardinería interior, separación de las edificaciones, etc., todo ello cumpliendo la legislación vigente y en especial la normativa del Plan General de La Vila.

Con el objeto de elevar al máximo la calidad paisajística del área, se propone no modificar los coeficientes y distribuciones de la edificabilidad, protegiendo al máximo posible de la cornisa o balcón más cercana al mar, con el objeto de que los futuros edificios se integren de forma homogénea con las viviendas unifamiliares y plurifamiliares ya existente en esta zona y la cornisa quede liberada lo máximo posible de barreras físicas en cuanto a visibilidad. En particular, el uso hotelero de cuatro estrellas solo admite una planta más.

La limitación de alturas en los futuros bloques más cercanos de la cornisa, derivará como máximo en IV alturas para residencial y V alturas para hotelero de cuatro estrellas, que es muy similar a los bloques existentes en el entorno.

MEDIDA Nº 5, CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras como conducciones de agua potable, saneamiento, pluviales, líneas eléctricas y de telecomunicaciones, etc., serán siempre soterradas.



Se repondrán las instalaciones aéreas de electricidad y telefonía existentes actualmente, con trazados subterráneos.

MEDIDA Nº 6, MANTENER ACCESOS A LA PLAYA

Se deberán mantener los viales de bajada a la playa existentes y el paseo marítimo, integrándolo en el dominio público.

Se crearán zonas estanciales en las zonas verdes existentes en el entorno de la playa, con el fin de permitir áreas de descanso para los usuarios de estas.

La vía pecuaria que se recupera conectará de forma peatonal el área con la zona del puerto.

MEDIDA Nº 7, PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y ESPACIOS LIBRES CERCA DE LA PLAYA

La zona afectada por la delimitación marítimo terrestre al sur del área, se extraerá de la superficie del mismo.

La zona de protección de costas, colindante con la porción de suelo de la afección marítimo terrestre al sur del TI-8, será tratada conforme a la legislación sectorial.

Todas estas medidas del Plan o Programa de Implementación, desde el punto de vista técnico, se tendrán en cuenta en la ordenación y en las condiciones de desarrollo del área, y estarán incluidas en la ficha urbanística del Plan de Reforma Interior con carácter normativo, y se desarrollarán o valorarán en el Programa de Actuación Integrada, el Programa de Actuación Aislada o la edificación y urbanización mediante licencia directa, de acuerdo con las condiciones de gestión que establece el propio Plan de Reforma Interior.

La Vila Joiosa, a agosto de 2016

Fdo. Salvado Muñoz Ramón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 15.221

2. PLANOS

2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DEL ÁREA

2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁREA

2.3. UNIDADES DE PAISAJE AFECTADAS

2.4. VISIBILIDAD: CUENCAS VISUALES

2.5. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

2.6. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

2.7. RECURSOS PAISAJÍSTICOS AFECTADOS

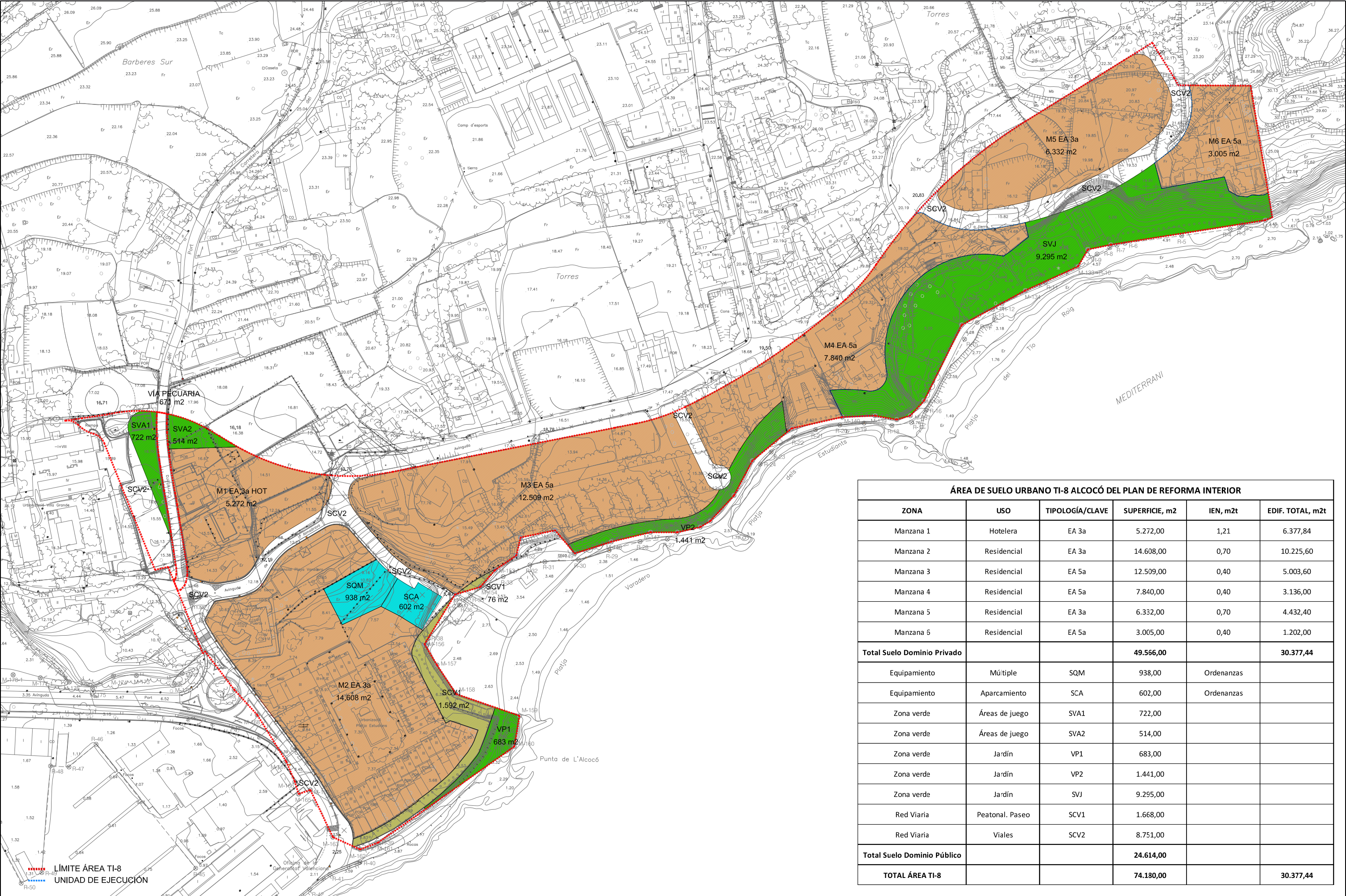
2.8. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN





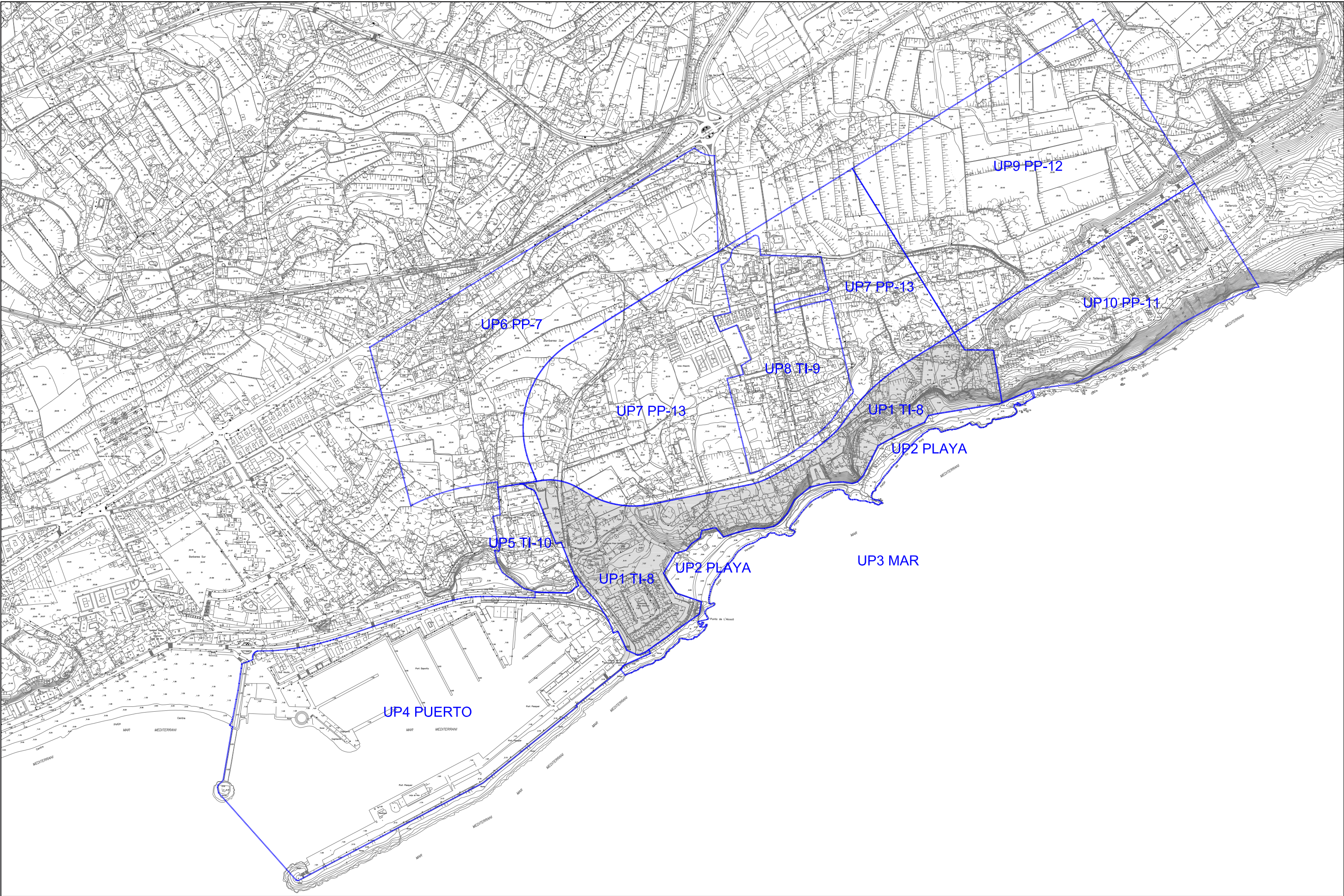
ARCADIA PLAYA, S.L.	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PRI DEL ÁREA TI-8 "ALCOCÓ" DEL PLAN GENERAL	Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221	↑ NORTE	15-01-HOLV	AGOSTO 2016
LA VILA JOIOSA	ÁREA TI-8 ALCOCÓ			SITUACIÓN DEL ÁREA	EIP 2.1 escala 1:12500



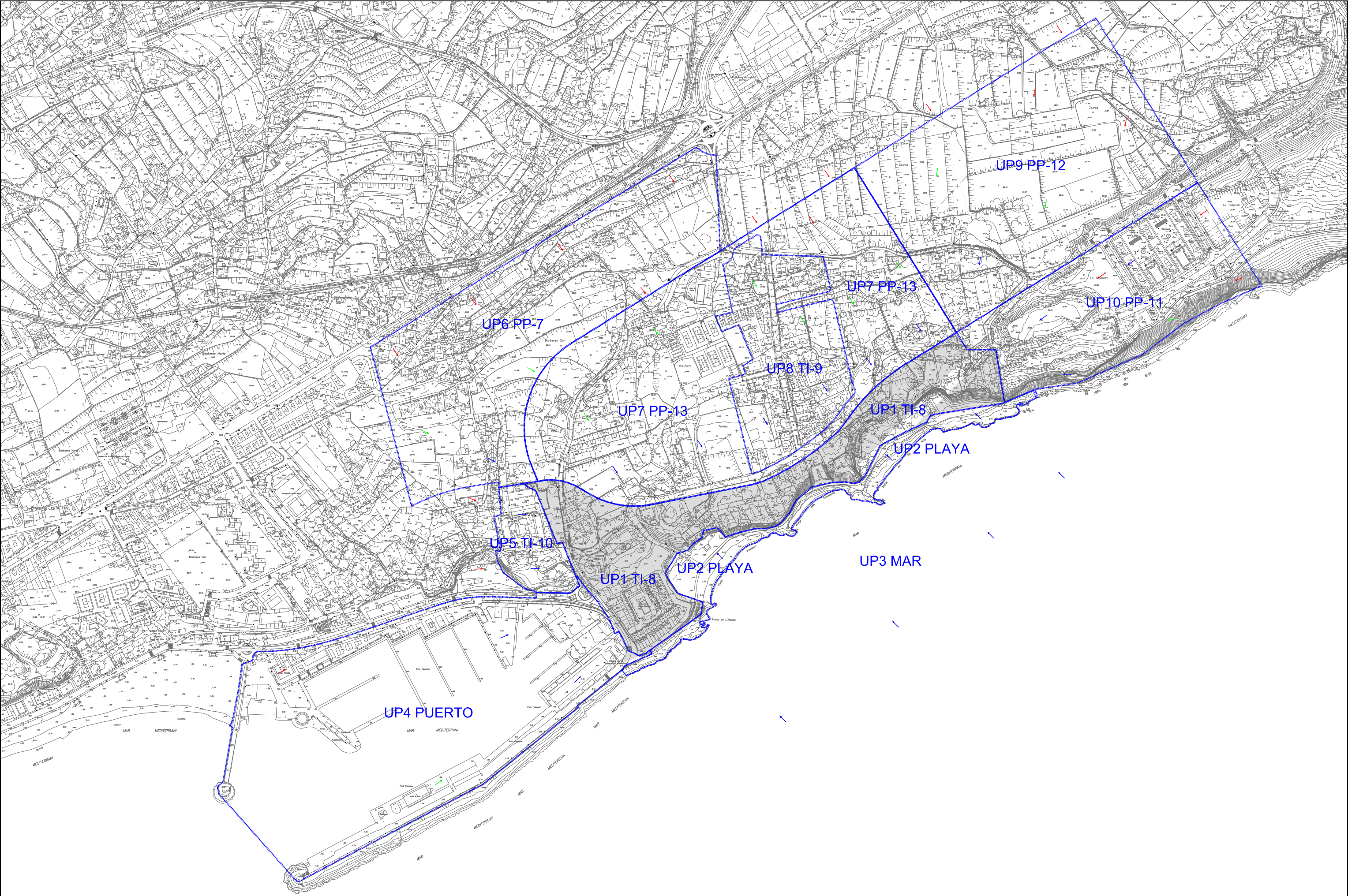


ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3	Residencial	EA 5a	12.509,00	0,40	5.003,60
Manzana 4	Residencial	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

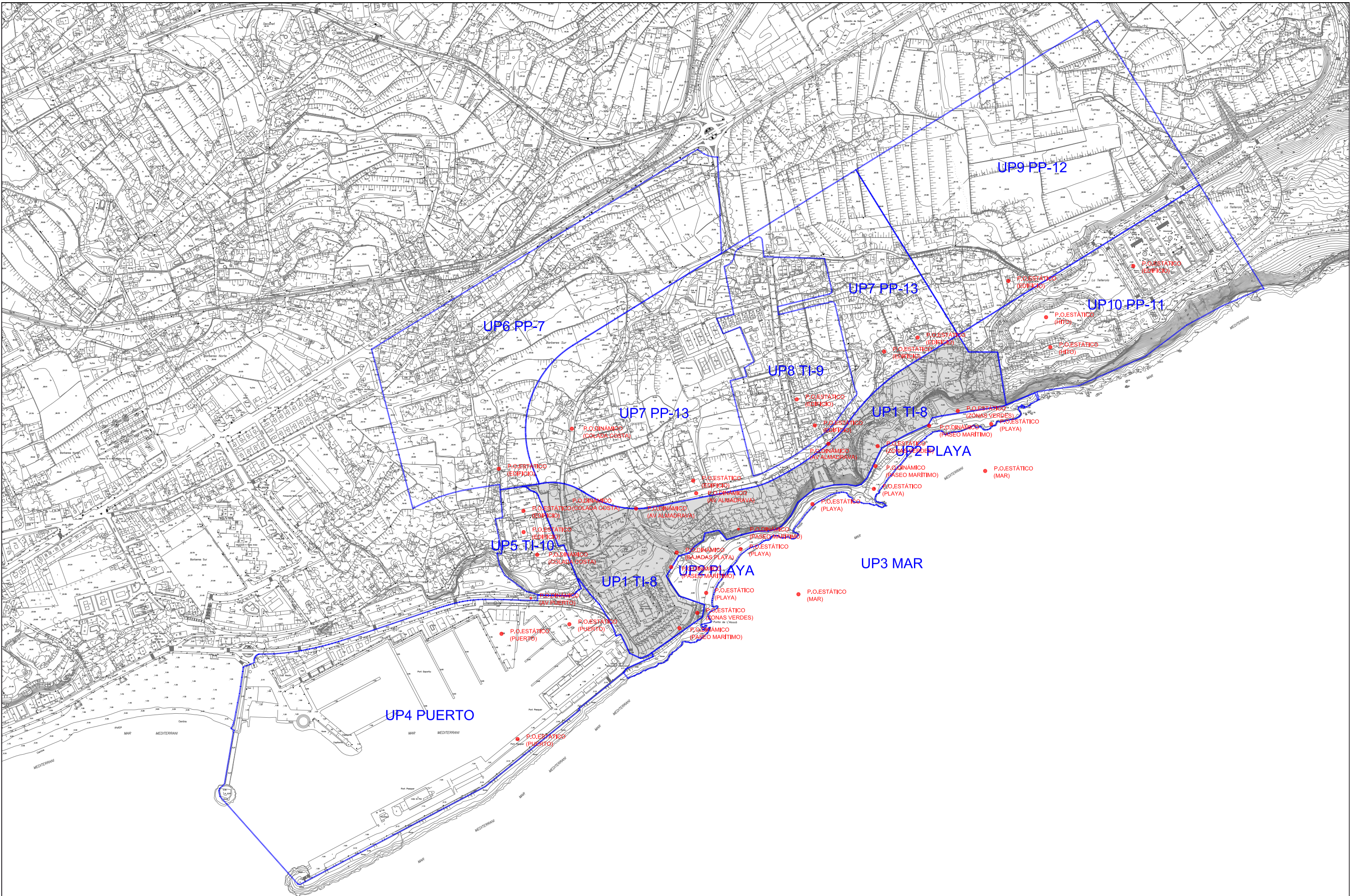




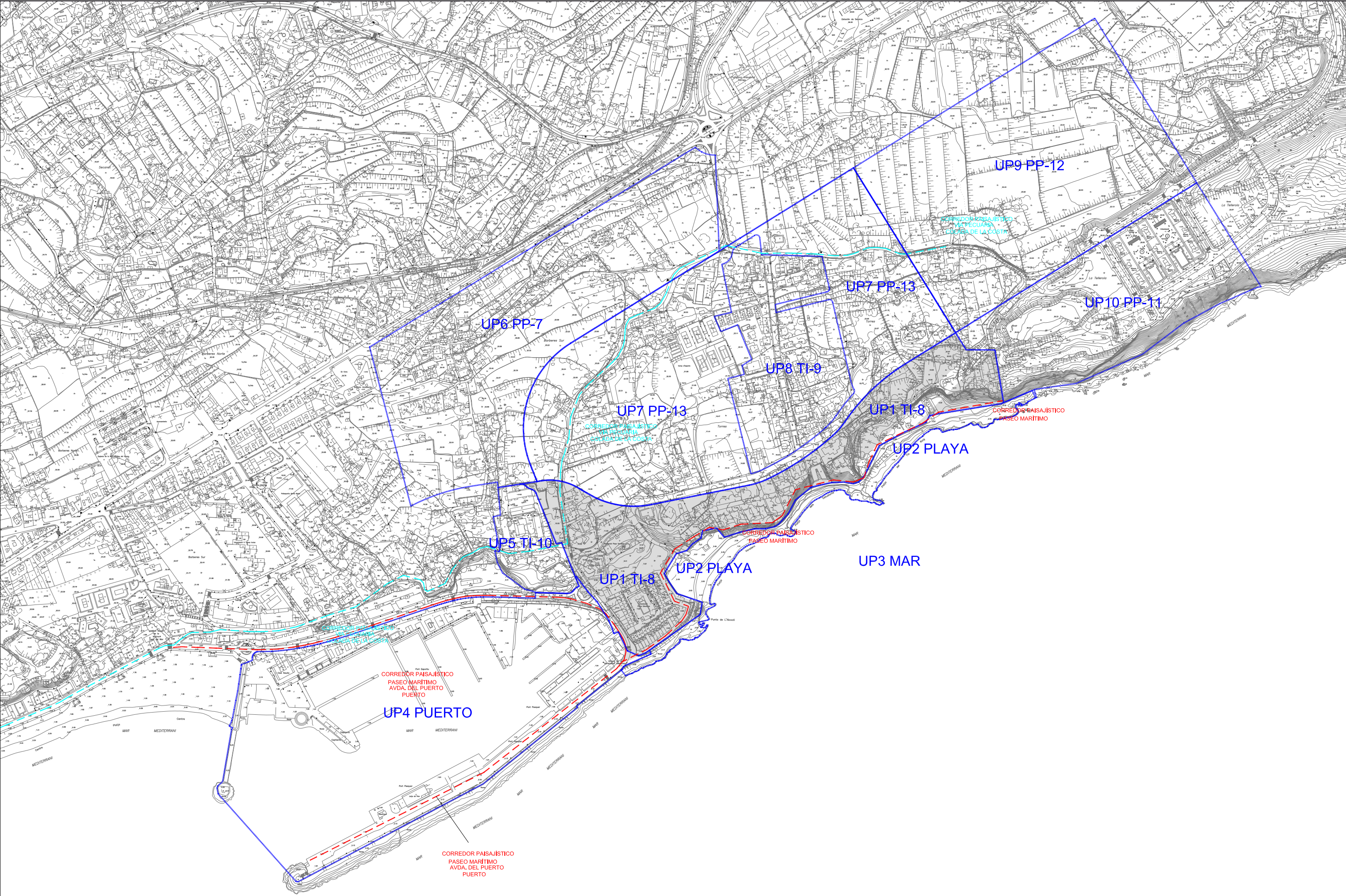




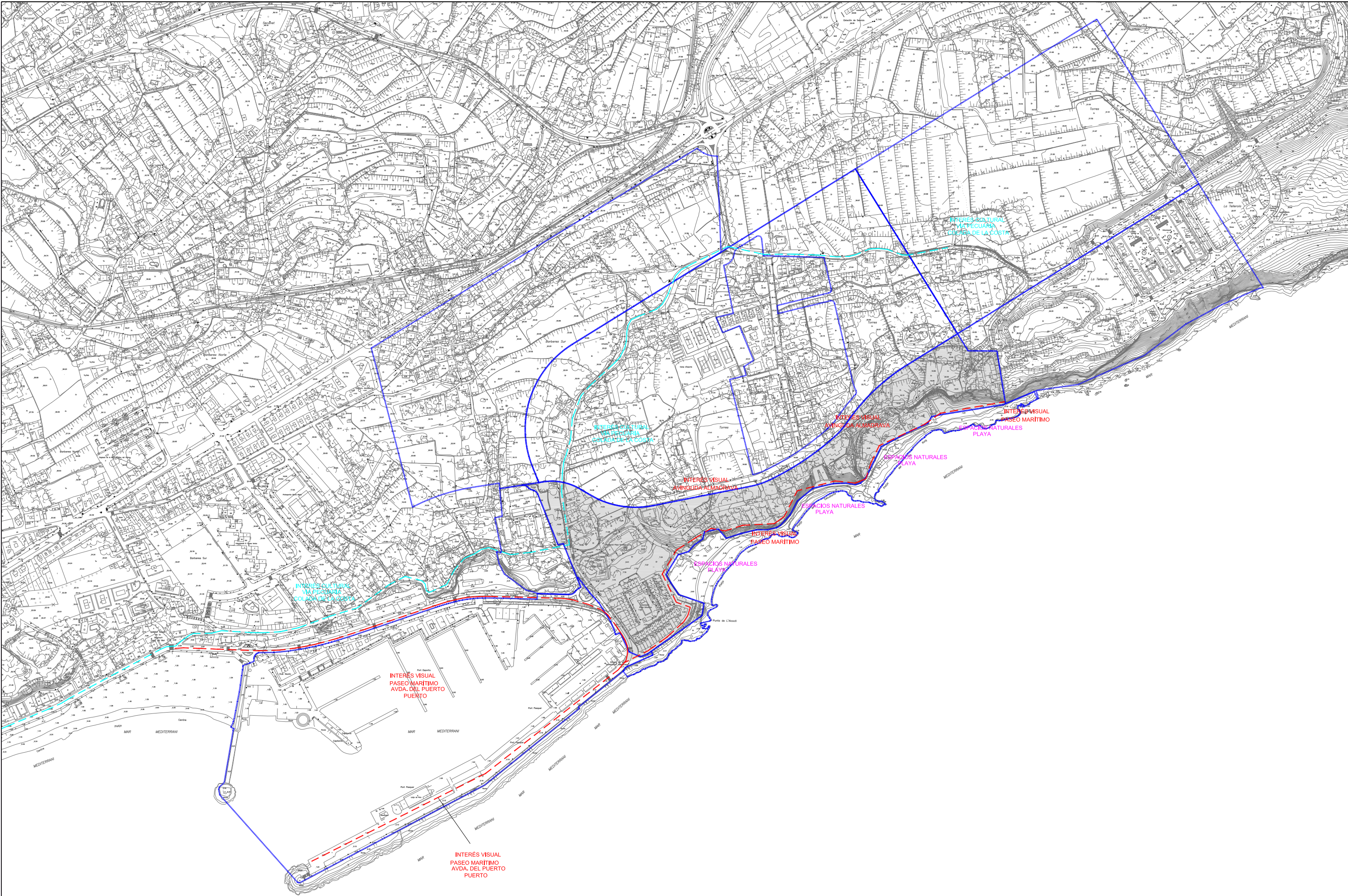




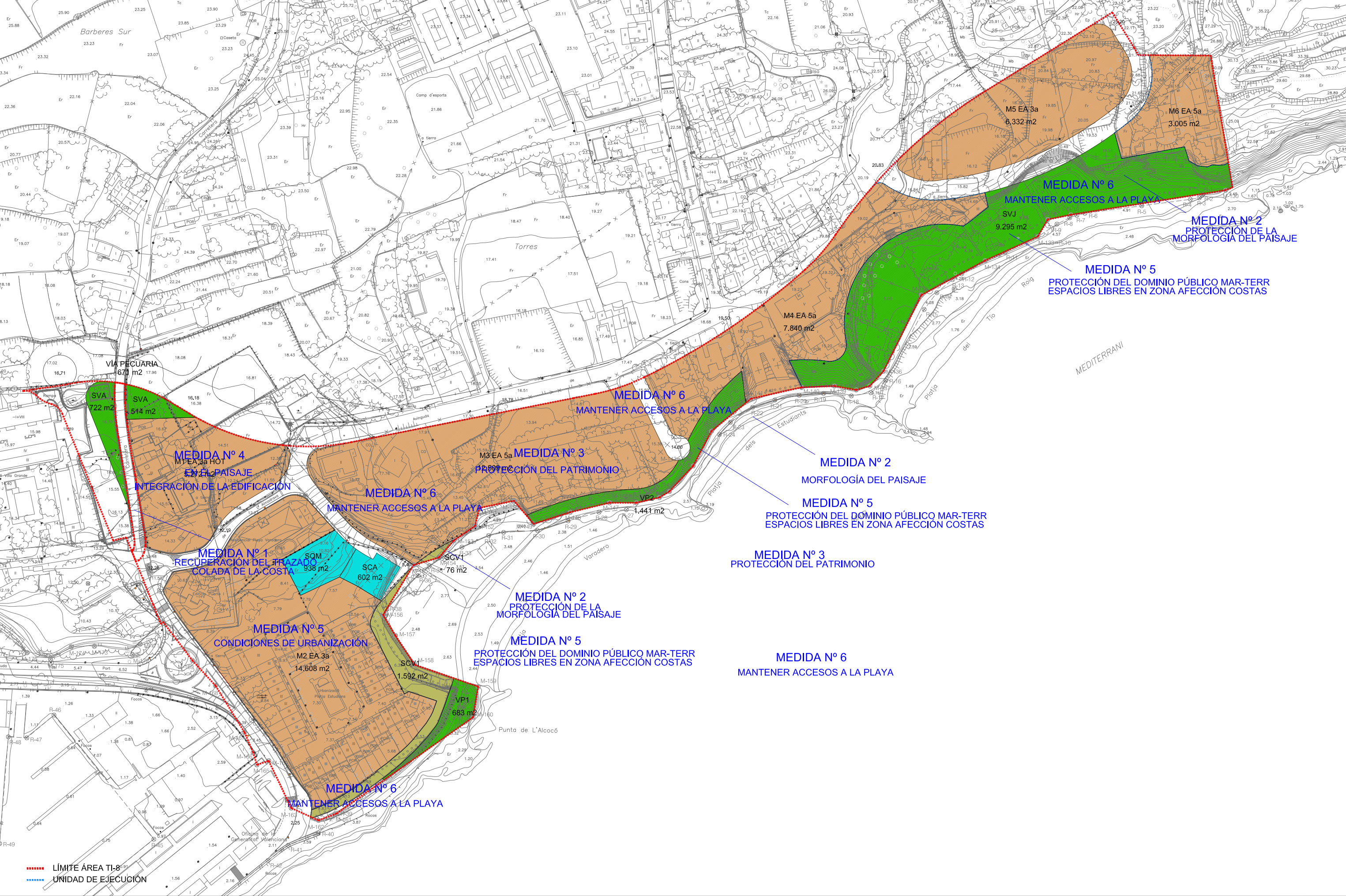














3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

FOTOS DEL PAISAJE TÍPICO DE CORNISA Y EL PASEO MARÍTIMO



VÍA PECUARIA COLADA DE LA COSTA, AHORA CAMÍ DEL PORT





PARCELA HOTELERA



VISTA DE LA PLAYA DE LA ZONA



INICIO DEL PASEO MARÍTIMO, JUNTO AL PUERTO





PASEO MARÍTIMO JUNTO A MANZANA 2



ZONA DE EQUIPAMIENTOS







## 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 A5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Proponente: ARCADIA PLAYA, S.L.

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2016



INDICE DEL DOCUMENTO

1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	2
1.1. NORMATIVA APLICABLE	2
1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO	2
1.3. OBLIGATORIEDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	2
1.4. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	3
1.5. EL “BALANCE FISCAL MUNICIPAL”	3
1.6. FASES DEL ESTUDIO	4
1.7. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	5
1.7.1. Estructura de los gastos	5
1.7.2. Estructura de los ingresos	6
2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA TI-8 ALCOCÓ	8
2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN DE REFORMA INTERIOR	8
2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos del PRI	8
2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización	10
2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del área	10
2.2. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES	10
2.2.1. Impuestos directos	15
2.2.2. Impuestos indirectos	18
2.3. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES	21
2.3.1. Gastos corrientes generados por la nueva población	21
2.3.2. Gastos específicos generados por la nueva urbanización	22
2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	23
2.4.1. Resultados	23
2.4.2. Diagnóstico y conclusiones de los resultados	25



## 1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### 1.1. NORMATIVA APLICABLE

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el “**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**”, con el siguiente tenor literal:

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

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

El artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, complementa el anterior artículo, estableciendo que:

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

### 1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

En consecuencia, el objetivo del “Estudio de Sostenibilidad Económica” en el planeamiento de desarrollo es determinar el equilibrio económico a largo plazo de la actuación sobre la hacienda local, como consecuencia del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras a implantar, y los nuevos servicios necesarios con la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva urbanización y por tanto, más población que se van agregando en el territorio cuando el Ayuntamiento recibe las obras, y cuando se consolida la edificación. A diferencia de los anteriores Estudios Económico-Financieros de la planificación general tradicional, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada; el nuevo documento denominado “Informe o Estudio de Sostenibilidad Económica”, además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación del nuevo ámbito una vez urbanizada y recibida la urbanización por la Administración Pública.

La viabilidad económica es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone al final de la actuación.

En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En ningún caso debemos olvidar que los Programas de Actuaciones Integradas, Programas de Actuaciones Aisladas o licencias directas de los suelos urbanos y urbanizables, han de prever la cuantificación económica integra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes. Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no sería necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras, pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística en los P.A.I., P.A.A., o en su caso, licencia directa.

Recordemos además que en el caso del área TI-8 actuamos en suelo urbano, donde el Ayuntamiento no recibe aprovechamiento libre de cargas, por lo que no contribuye económicamente en la implantación de la nueva urbanización, aunque sí en su mantenimiento una vez recibidas las obras de urbanización, sea cual sea la forma de gestión.

### 1.3. OBLIGATORIEDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 y el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, establecen la obligatoriedad de incluir el informe de sostenibilidad económica en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización vienen reguladas en el artículo 14.1.a del Real Decreto Legislativo 2/2008, que dice:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

En consecuencia, el planeamiento de desarrollo con ordenación pormenorizada es el instrumento de ordenación más específico y detallado en las actuaciones de transformación urbanística, que establece el mencionado art. 14.1.a, tanto en las de nueva urbanización, como en la reforma o renovación de la misma.

Además, debe entenderse, s/ art. 14.2 del RDL 2/2008, que "... las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. En consecuencia, conforme a la legislación urbanística valenciana, en concreto 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), serán los Planes de Reforma Interior los que deban contener el informe de sostenibilidad económica.

#### 1.4. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Informe de Sostenibilidad Económica debe evaluar el impacto "económico-financiero" en la Hacienda Municipal Local de la actuación urbanizadora en su conjunto territorial y temporal, analizando los posibles y probables escenarios de desarrollo inmobiliarios, sociales, materiales y fiscales. Las actuaciones de urbanización efectúan la transformación del suelo rural y/o rustico, por la ejecución material de las infraestructuras, servicios urbanos y dotaciones, en solares para su posterior edificación, conllevando normalmente un aumento de la población.

Estas actuaciones tienen una repercusión directa en el presupuesto de la Hacienda Local, ya que implican el mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones realizadas y la prestación de servicios a la nueva población alojada. En consecuencia, es necesario analizar, diagnosticar y enjuiciar:

1) Los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, que sean a cargo del Ayuntamiento, y los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes de forma tal que excedan a los gastos de funcionamiento, logrando un **"Balance Fiscal Municipal" positivo**.

2) Sobre las inversiones a cargo del Ayuntamiento (infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores, si fuese necesario), que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y/o cofinanciarse con el valor de mercado inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico lucrativo.

Además, deberá tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes variables que introducidas en el modelo propuesto en este trabajo producen diversos escenarios de sostenibilidad, como son:

- Proyecciones de población del sector a urbanizar, con líneas tendenciales expansivas, recesivas y normalizadas.
- Empadronamiento de la población en el nuevo sector.
- Tiempo de desarrollo de la urbanización.
- Ritmo de construcción y ocupación de las edificaciones en la urbanización.
- Valor Catastral o valor de mercado de los diferentes activos inmobiliarios.
- Tasa Impositiva de cada uno de los diferentes impuestos.

- Posible Incremento de gastos por operaciones corrientes, etc.

En resumen, el estudio se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para las Haciendas Públicas Locales, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes de la actuación urbanística terminada; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, en la misma. La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora terminada, determinará la sostenibilidad económica o no de la actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir de imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local, por que se han planificado infraestructuras, especialmente, viarias y algunas reservas de equipamientos o dotaciones, que tiene justificación más que limitada o una dimensión excesiva en relación a las necesidades reales del propio municipio o de la nueva actuación o del conjunto de ambas, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor más suelo edificable lucrativo del necesario en la futura urbanización.

Estudiamos la urbanización en su conjunto, de todo el área TI-8, objeto de Plan de Reforma Interior.

#### 1.5. EL "BALANCE FISCAL MUNICIPAL"

La metodología del "Balance Fiscal Municipal", si es positiva y justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en mantenimiento de infraestructuras, puesta en marcha de servicios y de nuevos equipamientos a su cargo cuando se ponga en marcha el nuevo desarrollo.
2. La nueva urbanización será autosuficiente para su mantenimiento, es decir, se podrá cumplir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios esenciales.

Para alcanzar dicho objetivo se deberá identificar y cuantificar:

- Los **gastos** en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización y
- Los **ingresos** previsibles por parte del Ayuntamiento durante el funcionamiento de la misma.

La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo.

"Balance Fiscal Municipal" = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se tendrán en cuenta todos los Ingresos Corrientes derivados del funcionamiento de la nueva urbanización terminada, entre otros, los siguientes: Impuesto de Bienes inmuebles, Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, Tasas de licencias de obra, 1ª ocupación y medioambientales, Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos, Impuesto de circulación de vehículos a motor, Tasas de vados de vehículos, Tasas de basuras, Tasas de abastecimiento de agua, Tasas de alcantarillado, Tasas de depuración, etc

La estructura general de Gastos de funcionamiento que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán, entre otros, los siguientes: Mantenimiento y amortización de las infraestructuras, Costes de funcionamiento de los servicios, etc.

1.6. FASES DEL ESTUDIO

El Informe de Sostenibilidad Económica se divide en las fases siguientes:

FASE I: RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN EXISTENTE

Se recopilarán los datos disponibles en el Ayuntamiento, referidos a todos los datos contables en relación con la gestión y explotación de los servicios públicos municipales.

Se realizará una recopilación de la normativa legal y de la documentación técnico-contable aplicable a los ingresos y gastos públicos derivados del funcionamiento de la Hacienda Pública Local; así como de la futura actuación urbanizadora, es decir del P.A.I., con el Proyecto de Urbanización del nuevo sector a urbanizar que incluya las conexiones con la red de infraestructuras generales del municipio.

Además será necesario disponer de un estudio demográfico y de necesidades de vivienda, en el que se recoja, como mínimo: el crecimiento vegetativo de la ciudad, la posibilidad de cambio de la estructura familiar, el tanto por ciento de estimación en vivienda de segunda residencia, la posible corrección de la rigidez del mercado (la vivienda vacía), etc.

FASE II: EL CALENDARIO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

El calendario genérico de construcción de la ciudad se puede dividir en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la ocupación de todas las edificaciones ya construidas.

Por lo tanto, deberemos evaluar el “Balance Fiscal Municipal”, cada vez que se inicie un nuevo sector, o nuevos sectores en su conjunto.

Esta estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento de la Hacienda Municipal, se realizará con un calendario detallado “año a año” de la o de las correspondientes programaciones a urbanizar.

En el caso, en que se programen nuevos sectores en su conjunto, o uno a continuación de otro, en un breve plazo temporal deberá tenerse en cuenta que la última programación debe efectuarse en función del total suelo vacante, sin licencia para edificar y del número total de viviendas no ocupadas.

Esta metodología, entendemos que, es la más adecuada, por su evaluación continua en el tiempo, ya que permite comprobar:

- La viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas
- La adecuación del uso productivo del suelo
- Su adecuada implantación en el territorio
- El factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios
- El ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real
- La coherencia entre el ritmo de crecimiento de las nuevas edificaciones y la ciudad

Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la nueva actuación urbanística en relación al conjunto de la ciudad en el momento temporal preciso.

FASE III: DETERMINACIÓN DE COSTES

Los costes se determinarán empleando los principios técnico-contables aplicables en la normativa vigente, a partir del análisis y estudio directo del Presupuesto Municipal Liquidado.

FASE IV: ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Se procederá a la estimación de los ingresos realizando las oportunas evaluaciones de las bases imponibles y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de los impuestos, de acuerdo con la normativa vigente.

FASE V: DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A partir de los datos obtenidos de las fases anteriores se realizará un diagnóstico de la sostenibilidad económica de actuación “ex novo” que se pretende realizar, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; que permite comprobar: la viabilidad económica de la actuación urbanística, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

FASE VI: PROPUESTA DE MEDIDAS PARA LA HIPÓTESIS DE INSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el supuesto de que se manifieste y justifique la insostenibilidad económica del sector se deberá proponer aquellas medidas que se consideren oportunas al objeto de lograr la sostenibilidad económica de los mismos.

Estas medidas podrán ser tanto de disminución de gastos como de incremento de ingresos; y si no es posible su concreción económica se indicarán los estudios o las modificaciones de la planificación, general o pormenorizada, que deberían realizarse para que el desarrollo de la nueva actuación urbanizadora fuese sostenible económicamente hablando.



1.7. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado “Ahorro Bruto” (“Balance Fiscal Municipal”) que, con la deducción de la “carga financiera”, dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el “Ahorro Neto” que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiamiento de las inversiones, es precisamente el **Balance Fiscal Municipal positivo** entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la actividad localizada exnovo y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos y servicios municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal, es decir del presupuesto liquidado, con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal. Evidentemente debe afirmarse, en la primera fase del estudio, que el presupuesto del municipio no se encuentra comprometido ya, en su inicio, en este sentido.

La ecuación básica de “Balance Fiscal Municipal”, es el equivalente al ahorro bruto:

BALANCE FISCAL MUNICIPAL = AHORRO BRUTO

INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) \* Presión Fiscal (tipos y tarifas) (- menos)

GASTOS FUNCIONAMIENTO SERVICIOS = Cantidad y Calidad de servicios \* Coste unitario

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual” de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente no son suficiente para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El estudio económico del Balance Fiscal Municipal debe hacerse siempre en unidades monetarias reales o constantes del año en que se realiza el mencionado estudio.

Así mismo, la ecuación del Ahorro Neto es:

AHORRO NETO:

- + (Base tributaria \* Presión Fiscal)
- (Dimensiones Servicios \* Coste Unitario)
- Carga financiera (de las inversiones anteriores)

1.7.1. Estructura de los gastos

Los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general liquidado son: Capítulo 1: Gastos de personal, Capítulo 2: Gastos corrientes, Capítulo 3: Gastos financieros, Capítulo 4: Transferencias corrientes, Capítulo 6: Inversiones reales, Capítulo 7: Trasferencias de capital, Capítulo 8: Activos financieros y Capítulo 9: Pasivos financieros Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como “Gastos Corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “Gastos de Capital”, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI del presupuestos de gastos) del municipio.

Los gastos corrientes del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico se pueden desagregar de la siguiente forma:

- 1. Servicios de carácter general
- 2. Protección civil y seguridad ciudadana
- 3. Protección y Promoción social: Servicios Sociales
- 4.
  - 4.1. Urbanismo, vivienda y medioambiente. Proyectos urbanos y obras municipales
  - 4.2. Sanidad, Educación, Cultura y otros servicios comunitarios
  - 4.3. Limpieza, recogida de residuos y saneamiento
- 5. Vía pública y Transporte público
- 6. Gestión y regularización económica
- 7. Promoción económica
- 8. Transferencias internas corrientes
- 9. Transferencias corrientes de las Administraciones públicas

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El total de los gastos dependerá de la dimensión física de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario. La calidad es difícilmente separable del costo unitario de forma que se puede utilizar una ratio media en función de las dimensiones relevantes del territorio, como son los m2 de viales públicos, el m2 de techo edificable y la población residente.

La consideración de los estándares de gastos por techo edificable implicaría la necesidad de aceptar la hipótesis que la nueva actuación urbanística se basa en las características medias del municipio, mientras que el estándar por espacio público intentará poner de relieve las características diferenciales de “compacidad” y “densidad” de la actuación urbanística en relación a las características medias.

SERVICIO DIMENSION INDICADOR DE DEMANDA

1.- Vía pública, Parques y jardines m2 de vía pública Residentes / actividades

2.-Tratamiento de Residuos y limpieza m2 construidos del IBI Residentes / actividades

3.- Seguridad ciudadana m2 construidos del IBI Residentes / actividades

4.- Enseñanza Residentes censados

5.- Zonas deportivas Residentes censados

6.-Otros Servicios personales Residentes censados

7.- Administración General m2 construidos del IBI Residentes / actividades

Habrà que obtener y analizar los estándares en ambos casos y aplicar aquellos que mejor se adapten a la futura realidad física.

Con los anteriores estándares obtenidos, en todos los casos en costes monetarios en el año en el que se realiza el estudio económico, aplicados a las dimensiones de nuevo techo construido, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del desarrollo del planeamiento, sin incrementar los estándares unitarios de prestación de servicios, nos permitirían calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

También tenemos que tener en cuenta que la creación de un nuevo puesto de trabajo (en sectores industriales o terciarios) o de un nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal, porque los puestos de trabajo no necesitan de los servicios personales. En función de la desagregación de los servicios podemos considerar que un nuevo residente generará dos tipos de gastos (territorio-servicios municipales-administración general y servicios personales) mientras que el puesto de trabajo solo generará servicios del primer grupo (territorio-servicios municipales-administración general).

1.7.2. Estructura de los ingresos

Los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales de su presupuesto general liquidado son: Capítulo 1: Impuestos directos, Capítulo 2: Impuestos indirectos, Capítulo 3: Tasa y otros ingresos, Capítulo 4: Transferencias corrientes, Capítulo 5: Ingresos patrimoniales, Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales, Capítulo 7: Transferencia de capital, Capítulo 8: Variación de activos financieros y Capítulo 9: Variación de pasivos financieros.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Cap. I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Cap. II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (CAP. III) y Transferencias Corrientes (Cap. IV). También los Ingresos Patrimoniales (Cap. V) son considerados ingresos corrientes.

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos. El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones, en la que son significativos los denominados Ingresos Puntuales. El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, en la que son significativos los denominados Ingresos Permanentes.

Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación:

1.7.2.1. Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de un planeamiento de desarrollo pormenorizado se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

- La Licencia de Obras en la construcción.
- La licencia de primera ocupación en su caso.
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad en su caso.
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías), en su caso.
- Otras Tasas y Licencias urbanísticas.

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

#### 1.7.2.2. Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)

La “nueva ciudad construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual municipal liquidado del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los específicos de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incremente la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales



2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA TI-8 ALCOCÓ

Se realiza el análisis del área TI-8 completa, ya que el nuevo uso hotelero de la parcela, que provoca el Plan de Reforma Interior, se integra en una zona ya parcialmente consolidada, aunque sin terminar de urbanizar y edificar, por tanto, realizamos el análisis global del área, donde se estimará un plazo de consolidación y un coste estándar de ejecución.

Los últimos datos fiables existentes de estadísticas municipales, son los del Instituto Valenciano de Estadística publicados en el año 2014, referidos al año 2014.

En consecuencia, analizaremos estos junto con los presupuestos municipales del año 2014.

2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN DE REFORMA INTERIOR

2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos del PRI

PLAN DE REFORMA INTERIOR

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:

- 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.
- Delimita el sector por la línea marítimo terrestre.

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. Asimismo 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.

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

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 edificabilidad que correspondería a las nuevas zonas verdes SAV1 y SAV2, definidas en parcelas propiedad de Arcadia Playa, S.L., se materializa en la propia parcela hotelera.

La manzana 2, 3 y 4 disminuye su superficie al extraer la superficie del paseo marítimo y ajustar las alineaciones a la línea marítimo terrestre.

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

Actualmente el área TI-8 tiene delimitada una Unidad de Ejecución, de 18.114 m2 de superficie, situada al este del mismo, que una vez delimitada queda:

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

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.

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

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

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

Superficie Total del Ámbito TI-8: 74.180 m².

Superficie Computable del Área: 74.180 m².

Aprovechamiento total: 30.377,44 m²t.

Aprovechamiento Tipo: 0,409510 m²t/m².

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.

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

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



2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización

Una parte de la urbanización del área ya está ejecutada, en concreto el paseo marítimo y algunas calles de las previstas en la ordenación.

En lo que respecta a la edificación, la manzana está completamente consolidada, y el resto del sector de forma parcial, estimando un 25 % de consolidación, sin incluir el hotel cuya parcela es objeto de PRI.

Para estimar los costes de urbanización del área TI-8, aplicamos costes unitarios de urbanización, en función del grado de dificultad, con el siguiente criterio, referido a precios de Contrata:

- Coste de urbanización por m2 de vial en condiciones de urbanización normales: 120 €.
- Coste de urbanización por m2 de jardín en condiciones de urbanización normales: 45 €.
- Coste de urbanización por m2 de paseo marítimo en condiciones de urbanización normales: 45 €.
- Coste de urbanización por m2 de vía pecuaria, en condiciones de urbanización normales: 60 €.

En resumen, tendremos los costes de urbanización en función de las superficies del suelo de dominio público. Las superficies del área son:

SUELO DE DOMINIO PÚBLICO ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	CLAVE	SUPERFICIE m2	COSTE UNITARIO €/m2	COSTE TOTAL €
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	0,00	0,00
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	0,00	0,00
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00	45,00	32.490,00
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00	45,00	23.130,00
Zona verde	Jardín	VP1	683,00	45,00	30.735,00
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00	45,00	64.845,00
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00	45,00	418.275,00
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00	45,00	75.060,00
Red Viaria	Viales	SCV2	8.751,00	120,00	1.050.120,00
Externa	Vía Pecuaria	Colada de la Costa	672,00	60,00	40.320,00
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN					1.734.975,00

Por tanto, fijamos el coste de urbanización, referido a ejecución por Contrata, en 1.734.975 €.

2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del área

Evaluar los plazos de urbanización, y la edificación de lo que queda del área, es muy complicado dada la situación actual del mercado inmobiliario. No obstante, dado que nos encontramos en una crisis que parece poder superarse a medio plazo, y que el área está situada junto a la playa, en uno de los mejores espacios del municipio, vamos a establecer la hipótesis de que en un plazo de una década, se habrá consolidado la edificación y la urbanización de la zona.

2.2. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES

NÚMERO DE AÑOS DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con las hipótesis del apartado anterior, se estimara un plazo máximo de 10 años para el desarrollo completo de la ejecución de las obras de urbanización y de la edificación, y estimamos que:

- En el plazo de 10 años, se edificará y ocupará completamente las parcelas de las manzanas del área.
- En ese mismo plazo se consolidarán aproximadamente 240 viviendas (100 m2 de techo por vivienda) y 6.377,84 m2 de techo de uso hotelero.

Estimaremos un crecimiento lineal del ritmo de edificación, a lo largo de los 10 años previstos.

Para el hotel, lógicamente estimamos su construcción de forma unitaria, en un plazo máximo de 2 años.

POBLACIÓN GENERADA EN LA ACTUACIÓN COMPLETA

La zona ya cuenta con población, comenzará a consolidar más población en el momento que se acaben de edificar las viviendas. Se estima que la media de habitantes por vivienda en el sector será igual a la media por vivienda actual del municipio donde está ubicada la urbanización, y en todo caso se aplica 2,5 habitantes por vivienda, de acuerdo con la LOTUP.

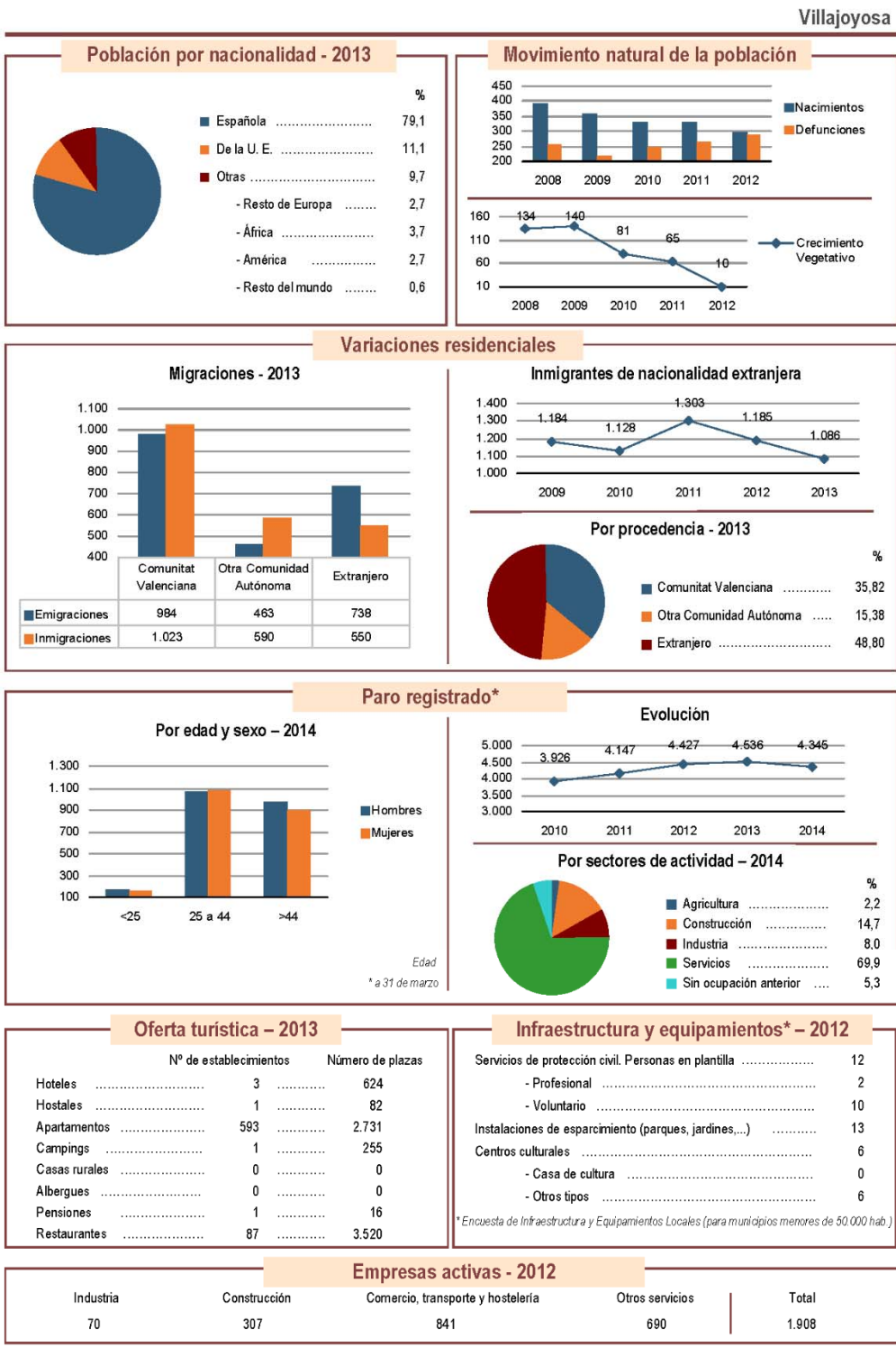
En total el máximo de población que puede generar el área será de 600 habitantes (240\*2,5), y además hay que tener en cuenta que en el área se va a construir un hotel, de 90 habitaciones aproximadamente (para 6.377,84 m2 de techo), donde podemos establecer un potencial de 180 usuarios.

Por la componente urbana de la zona, podemos estimar una población permanente del 75 % de las viviendas ocupadas, en total 450 habitantes; y un 25 % de población estacional, en total 150 habitantes.

Para el hotel estimamos una ocupación media del 80 %, y que permanece abierto todo el año.







METROS CUADRADOS DEL SECTOR AFECTOS AL IBI

Tendremos afectos al IBI todo el suelo urbano del área.

Debemos valorar además la aplicación del IBI sobre la superficie construida, a medida que se consolide la edificación en el área.

De acuerdo con los plazos establecidos, como muy tarde a finales de 2024, debería estas acabada la edificación de toda el área. Calculamos que actualmente se ha edificado un 25 % del total edificable del área.

La urbanización genera las siguientes:

- Manzanas, de 49.566 m2 de superficie
- Techo edificable: 30.377,44 m2 de techo total (23.999,60 m2t residencial; 6.377,84 m2 de techo terciario).



AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>PROGRAMACIÓN</b>										
Urbanización										
<b>EDIFICACIÓN</b>										
Residencial, m2t	5.999,90	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97	1.999,97
Terciario, m2t	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hotelera, m2t	0,00	6.377,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>POBLACIÓN</b>										
Residente nueva	113	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Residente acumulada	113	150	187	225	262	300	337	375	412	450
Estacional	38	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Estacional acumulada	38	50	63	75	88	100	113	125	138	150
Usuarios Hotel	0	144	144	144	145	144	146	144	147	144
<b>PARQUE VEHÍCULOS</b>										
Turismos	48	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Turismos acumulado	48	64	80	96	112	128	144	160	176	192
Camiones-Furgonetas	9	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Cam-Fur acumulado	9	13	16	19	22	25	28	31	34	37
Motocicletas	10	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Motocicletas acumulado	10	13	17	20	24	27	30	34	37	40
<b>APLICACIÓN I.B.I.</b>										
Solares res-ter, m2	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0	44.294,0
Solares hotelero, m2	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0	5.272,0
Edificación residencial, m2t	5.999,9	7.999,9	9.999,8	11.999,8	13.999,8	15.999,7	17.999,7	19.999,7	21.999,6	23.999,6
Edificación terciaria, m2t	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Edificación hotelera, m2t	0,0	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8	6.377,8

2.2.1. IMPUESTOS DIRECTOS

Supone un importante % sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes.

Para su cálculo se tiene en cuenta las siguientes variables:

- Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año, ya estimada en el cuadro anterior.
- El crecimiento de la población del municipio, ya estimada en el cuadro anterior.
- El Valor Catastral estimado de los nuevos bienes inmuebles.
- La Tasa Impositiva de cada uno de los impuestos.

Es la partida, posiblemente, con más peso y de mayor importancia en el estudio de sostenibilidad económica ya que según la gestión de la misma, el modelo de planificación territorial podrá ser sostenible o no económicamente hablando.

Recordemos que trabajamos con la hipótesis inicial de mantener el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, que puede variar a lo largo del tiempo, basada en los últimos datos disponibles del año 2014, estimando un valor de los inmuebles medio.

2.2.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Urbana IBI

El total del I.B.I urbano es la suma del I.B.I. urbano de las viviendas construidas y terminadas en el sector nuevo, más el IBI urbano del suelo sin edificar del área, en cada uno de los años que dura el desarrollo de la edificación, y para la situación de suelo urbano (actual).

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2014 fueron de un total de 13.940.034 €, para un total de 39.200 inmuebles, quedando una media por Unidad de 355,61 €.

Podemos estimar, a falta de más datos, que esta media es aplicable a las futuras viviendas del área, con una media de 100 m2 de techo cada una. En este sentido tendremos:

Ingresos IBI por vivienda residencial: 355,61 €

Ingresos IBI por m2 de techo hotelero: 2,84 €

Al valor del metro cuadrado de techo hotelero le aplicamos un coeficiente de 0,80; de acuerdo con los coeficientes del Plan General.

Como el valor catastral de los inmuebles, depende del valor urbanístico, y teniendo en cuenta la situación de centralidad del área TI-8 respecto a un valor medio del municipio, multiplicamos por 1,20 el valor resultante del resultado anterior. Tendremos:

**Ingresos IBI por vivienda residencial: 355,61 x 1,20 = 426,73 €**

**Ingresos IBI por m2 de techo hotelero: 2,84 x 1,20 = 3,41 €**

En lo que respecta a las parcelas urbanas sin edificar, aplicaremos un coeficiente de 0,30 al valor del producto final, a efectos de IBI, en concepto de valor de repercusión de suelo.

2.2.1.2. Impuesto de Bienes Inmuebles de Rústica:

No existen bienes inmuebles de naturaleza rústica en el sector.

2.2.1.3. Impuesto de Vehículos sobre Tracción Mecánica (IVTM):

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica, en definitiva, del m2 de techo construido.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo urbanizable industrial y terciario. El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años (recomendado periodo temporal de análisis mínimo 10 años). Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso terciario e industrial. La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2014 fue de un total de 1.170.287,06 €, muy parecido a los datos de 2011 (último dato completo existente), para un total de 19.880 vehículos en 2011, que entendemos que ha variado poco al estancarse la población, quedando una media por Unidad de 61,86 €.

Aplicando el IPC desde enero de 2012 hasta abril de 2013, que es de un 3,60 %, queda un valor medio de 64,09 €.

2.2.1.4. Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU):

Este impuesto grava las transmisiones de la propiedad inmobiliaria en los terrenos de naturaleza urbana. El hecho imponible del impuesto está constituido por el incremento de valor (plusvalía) que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la propiedad.

Se deberá aplicar las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento, en el periodo temporal en el que se haga el estudio económico.

El valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinar el incremento de valor de los terrenos será el valor catastral del mismo, o los obtenidos del estudio de mercado inmobiliario, a la fecha de la realización del estudio económico, mediante el método residual estático el más adecuado.

De acuerdo con la ordenanza vigente, artículos 7 y 8:



## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

2.- Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3.- El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años ex-preso en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre 1 y 5 años: 3 por ciento.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años el 2'5 por ciento.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años el 2'6 por ciento.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 20 años el 2'7 por ciento.

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

**Si tenemos en cuenta el valor del suelo inicial, comparado con el Valor De Repercusión del Suelo del Producto Inmobiliario que se va a construir, está valorado sobre un valor de venta, por lo que descartamos ingresos por este concepto.**

**Además las pocas parcelas generadas en el sector, hacen que para que este estudio se quede del lado de la seguridad, se desestime el resultado de posibles plusvalías, suponiendo que no habrá transmisiones.**

#### 2.2.1.5. Impuesto de Actividades Económicas (IAE):

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2014 fueron de un total de 309.892,48 €, para un total de 33.834 habitantes, quedando una media por habitante de 9,16 €.

Para el uso hotelero, estimamos un impuesto equivalente a las plazas del mismo.

AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INGRESOS IMP. DIRECTOS	60.527,94	83.552,98	93.176,72	104.624,90	117.897,52	132.994,58	149.916,07	168.662,01	189.232,39	211.627,21
ESTIMACIÓN INGRESOS IBI										
Suelo urbano TI-8										
Ingresos, €										
Parcelas netas										
Ingresos Residencial, €	23.043,04	20.482,73	17.922,39	15.362,05	12.801,71	10.241,37	7.681,02	5.120,68	2.560,34	0,00
Ingresos Hotelera, €	6.524,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas/terc/hotel										
Ingresos viviendas	25.603,80	34.140,80	42.676,00	51.211,20	59.746,40	68.281,60	76.816,80	85.352,00	93.887,20	102.422,40
Ingresos hotel	0,00	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43	21.748,43
TOTAL INGRESOS IBI	55.171,37	76.371,97	82.346,83	88.321,68	94.296,54	100.271,40	106.246,26	112.221,12	118.195,98	124.170,83
ESTIMACIÓN INGRESOS IVTM										
Ingresos previstos	4.326,08	5.800,15	8.748,29	13.170,50	19.066,78	26.437,13	35.281,55	45.600,04	57.392,60	70.659,23
TOTAL INGRESOS IVTM	4.326,08	5.800,15	8.748,29	13.170,50	19.066,78	26.437,13	35.281,55	45.600,04	57.392,60	70.659,23
ESTIMACIÓN INGRESOS IAE										
Ingresos previstos	1.030,50	1.380,87	2.081,61	3.132,72	4.534,20	6.286,05	8.388,27	10.840,86	13.643,82	16.797,15
TOTAL INGRESOS IAE	1.030,50	1.380,87	2.081,61	3.132,72	4.534,20	6.286,05	8.388,27	10.840,86	13.643,82	16.797,15

TABLA Nº 1: INGRESOS POR IMPUESTOS DIRECTOS



2.2.2. IMPUESTOS INDIRECTOS

2.2.2.1. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifican.

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente, la base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

A tales efectos, se considerará como tal el presupuesto de ejecución material que se indique en el proyecto técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente, siempre que tal cantidad sea superior a la resultante de la aplicación de los criterios que se exponen en el anexo 1 de la presente ordenanza, que tendrá el carácter de mínima. Asimismo mediante informe técnico también se podrá revisar el presupuesto de ejecución material del proyecto para casos no expresamente pronosticados en dicho anexo.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

El tipo de gravamen será del 4 por ciento.

El presupuesto de ejecución material mínimo de las obras se determinará como resultado de multiplicar el módulo de precio mínimo (Mpm), que establece el Colegio Oficial de Arquitectos, por el/los coeficiente/s corrector/es que se acompañan en virtud del tipo de construcción.

El Mpm, se actualizará automáticamente según sea modificado por el Colegio Oficial de Arquitectos. Caso de que dicho Mpm dejase de actualizarse por ese Colegio profesional, se iría renovando anualmente aplicando el IPC correspondiente. (Modificación aprobada por Pleno en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2003).

Los coeficientes correctores a aplicar serán los siguientes:

EDIFICIOS EN ALTURA

Coef. General (por municipio)	1.05
Por altura entre 4 y 12 plantas (inc.)	1.00
Por tipo ord edif. abierta o volum. Específica	1.10
Por viviendas libres	1.20

EDIFICIOS DE OFICINAS Y COMERCIOS

Locales diáfanos	0.70
Locales con planta distribuida	1.10
Locales con instalaciones especiales	1.35

EDIFICIOS HOTELEROS

Para hotel de “n” estrellas1.2+((n-1)²/10)

En este caso concreto, se ha evaluado el coste de construcción de los productos inmobiliarios, estimado en 500 €/m2t de ejecución material, sin contar gastos y beneficio de la promoción, que supone un total de 15.188.700 €, incluyendo garajes y urbanización de las parcelas.

La aplicación del impuesto será la siguiente:

- Edificios de edificación abierta, residencial, viviendas libres:

Coste de construcción: 23.999,60\*500 = 11.999.800 €

- Hotel de 4 estrellas, en parcela exclusiva:

Coste de construcción: 6.377,84\*500 = 3.188.900 €

En el caso de que por aplicación de los módulos del COACV se superaran estos valores, el resultado de ingresos sería todavía mayor.

Estos valores ya están actualizados al año 2014.

2.2.2.2. Canon ecológico

No existen ingresos por este concepto, al ser suelo urbano.

2.2.2.3. Tasas repercutibles

En este apartado analizamos otras tasas o impuestos indirectos de aplicación en el desarrollo de la UE-3, de las que seleccionamos las más significativas, que serán:

TASA POR EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Esta tasa está anulada por lo que no entraremos a su análisis.

TASA POR LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

La ordenanza define una tarifa para a) establecimientos que únicamente realicen actividades incluidas en las agrupaciones 64 y 65 del cuadro de tarifas del IAE, con una superficie computable menor a 101 metros cuadrados: 450,76 euros; b) Establecimientos en los que alguna de las actividades que se realicen esté incluida en las agrupaciones 66,67,68 y 96 del cuadro de tarifas del IAE y con una superficie computable superior a 300 metros cuadrados, e inferior a 400 metros cuadrados: 1.202,02 euros.

Despreciamos este valor, ya que predomina el residencial En la zona.

c) En los demás casos, no incluidos en los apartados a o b: 751,27 euros.

Para el uso hotelero, estimamos la misma cantidad equivalente a 10 locales a una tarifa de 751,27 €, con un total de ingresos de 7.512,7 €.

TASA POR EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Los ingresos por este concepto en 2014 fueron de 37.119,93 euros. Aunque es difícil de cuantificar, y dado que un desarrollo supone la petición de información por público interesado, promotores y potenciales compradores, estimaremos unos ingresos de 1.000 € por año hasta el año 2024.

TASA POR RECOGIDA DE BASURAS

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de recogida de residuos sólidos urbanos y su destrucción y tratamiento sanitario, procedentes de las viviendas y de locales situados en las zonas de prestación del servicio, en beneficio no sólo de los directamente afectados sino también de la salubridad pública e higiene de la Ciudad.

De acuerdo con la ordenanza municipal vigente, tendremos las siguientes tarifas:

Viviendas: 81,14 €/año.

Locales comerciales: 456,75 €/año, suponiendo un tamaño medio de 178 m2.

Hotelero: 2.884,84 €/año, suponiendo un tamaño de más de 90 habitaciones.

2.2.2.4. Otras Tasas repercutibles

El total de ingresos del Ayuntamiento por impuestos indirectos variados en el año 2014, fue de 4.317.388,02 €, que si descontamos la previsión de tasas analizadas en puntos anteriores, sería de 2.058.599,27 €, por conceptos muy variados, pero que es razonable que aumenten con el desarrollo del nuevo sector, que genera una población permanente de 503 nuevos habitantes, y estacional de 167 habitantes incluyendo las plazas hoteleras.

Teniendo en cuenta que un 25 % ya está edificado, la población permanente se incrementa en 377 nuevos habitantes, que supone un incremento del 1,11 %; y es razonable estimar que en este porcentaje se incrementarán los ingresos.

Por tanto, los ingresos totales se incrementarán en un total de 22.850,45 €, despreciando la influencia de la población estacional. Este incremento será proporcional al aumento de población.

2.2.2.5. Ingresos en Patrimonio Público de Suelo

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento. Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

Al tratarse de suelo ya urbano, no hay nuevos ingresos por este concepto.

2.2.2.6. Otros ingresos, capítulo 3

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.), además de las de la Generalitat Valenciana, la Diputación y otras.

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolado al mayor número de habitantes previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por P.I.E. y resto de transferencias. Normalmente el PIE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en él volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización del nuevo sector a urbanizar. El resto de transferencias va en proporción al número de habitantes totales al año del municipio.

El total de ingresos del Ayuntamiento por este concepto (Capítulo 4) en el año 2014, fue de 6.622.815,88 €.

Por tanto, la población permanente se incrementa un 1,11 %; y es razonable estimar que en este porcentaje se incrementarán los ingresos, que supondrá un aumento de 73.513,26 €. Este incremento será proporcional al aumento de población.



AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INGRESOS IMP. INDIRECTOS Y OTROS	78.377,32	179.572,59	56.756,30	75.134,61	99.639,03	130.269,56	168.731,25	213.319,05	264.032,95	320.872,96
ICIO										
Ingresos Residencial, €	59999,00	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67	19999,67
Ingresos Hotelera, €	0,00	127.556,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS ICIO	59.999,00	147.555,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67	19.999,67
CANON ECOLÓGICO										
Ingresos previstos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS CANON ECOL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TASAS REPERCUTIBLES										
Ingresos previstos	0,00	7.512,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS TASAS REP	0,00	7.512,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS TASAS REPERCUTIBLES										
Ingresos previstos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.705,06	3.410,13	5.115,19	6.820,25
TOTAL INGRESOS OTRAS TASAS REP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.705,06	3.410,13	5.115,19	6.820,25
PATRIMONIO PÚBLICO SUELO										
Ingresos previstos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS PPS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS INGRESOS CAPÍTULO 3										
Ingresos previstos	18.378,32	24.504,42	36.756,63	55.134,95	79.639,37	110.269,89	147.026,52	189.909,26	238.918,10	294.053,04
TOTAL INGRESOS OTROS CAP 3	18.378,32	24.504,42	36.756,63	55.134,95	79.639,37	110.269,89	147.026,52	189.909,26	238.918,10	294.053,04

TABLA Nº 3: INGRESOS POR IMPUESTOS INDIRECTOS, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y OTROS INGRESOS

2.3. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES

2.3.1. GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR LA NUEVA POBLACIÓN

Los datos iniciales para calcular los gastos corrientes que debe asumir el Ayuntamiento por la nueva urbanización, parte de los siguientes datos:

- a)** Aumento de Población: es el incremento anual de la población que genera el sector.
- De acuerdo con lo indicado anteriormente, el área genera una población residente total de 450 habitantes; y temporal de 294 habitantes (144 de los cuales son usuarios del hotel).
- b)** Metros cuadrados de Vial Público rodado y peatonal que genera el Área: Varía en función del tiempo que tarden los propietarios en urbanizar el área. Se imputarán de forma progresiva a lo largo de una década.
- En el área, el total de red viaria es de 10.419 m2.
- c)** Metros cuadrados de Parques y Jardines del Área: Varía en función del tiempo que tarden los propietarios en urbanizar el área. Se imputarán de forma progresiva a lo largo de una década.
- En el área, el total de jardines es de 12.655 m2.
- A continuación explicamos con detalle todas las siguientes partidas que nos dará el volumen de Gastos Totales por operaciones corrientes.
- d)** Gastos de Personal: Los gastos de personal representan un porcentaje elevado de todos los gastos por operaciones corrientes, y está en función del techo edificable y de la población de la ciudad.
- e)** Gastos de Bienes y Servicios Corrientes: En esta capítulo de gastos, separaremos aquellas partidas que consideramos más se van a ver influidas por la Urbanización y las estudiaremos por separado.
- f)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Limpieza Viaria: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- g)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Alumbrado Público: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- h)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Vías Públicas y parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- i)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Policía: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

- j)** Limpieza de Parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- k)** Basuras: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- l)** Agua Potable y alcantarillado: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- m)** Resto de gastos en Bienes cte. y Servicios: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- n)** Gastos Financieros: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- o)** Transferencias Corrientes: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

En el presupuesto analizado, que corresponde al año 2014, los gastos totales para el mantenimiento del funcionamiento del Ayuntamiento es de 30.087.672,79 €.

Desglosando el presupuesto, la nueva población generará más gasto para el Ayuntamiento, en función de los servicios que estos van a requerir.

Para analizar el incremento de coste vamos a analizar dos conceptos fundamentales por separado. En primer lugar el incremento de coste por la demanda de servicios de la nueva población generada, que se realiza en este apartado; y por otro, los nuevos costes de mantenimiento y reposición de la obra, que se realiza en el apartado siguiente.

El incremento de costes de analiza debe tener en cuenta la componente turística del municipio, que tiene que atender servicios turísticos en zonas externas que no tienen que ver con la propio área TI-8, de marcado carácter urbano al estar inserto en el casco actual.

Analizamos las partidas que entendemos que incrementan el coste por el aumento de población, que serán:



PARTIDA	PRESUPUESTO, €	COSTE POR HAB, €
SEGURIDAD Y MOVILIDAD CIUDADANA	3.551.850,75	104,98
AGUAS	41.891,12	1,24
ASEO URBANO	3.626.428,45	107,18
CEMENTERIO	221.254,35	6,54
PARQUES Y JARDINES	348.212,35	10,29
BIENESTAR SOCIAL	1.822.079,58	53,85
MUJER	7.390,00	0,22
SANIDAD	171.385,21	5,07
EDUCACIÓN	779.917,39	23,05
CULTURA	590.264,01	17,45
JUVENTUD	110.720,93	3,27
COMERCIO	263.924,45	7,80
PLAYAS	347.148,89	10,26
TRANSPORTE	301.836,62	8,92
TOTAL		360,12

Por tanto, extrapolando al desarrollo del área, que genera una población permanente total, por la componente urbana de la zona, de 450 habitantes; podemos estimar que la nueva población, a medida que se va consolidando, generará un gasto de 162.054 € por año.

Para tener en cuenta factores como la extensividad del territorio, y otros usos que no generan población como el hotelero; utilizamos un factor:

- Coeficiente 1,10 para estimar la estacionalidad, teniendo en cuenta el incremento de servicios y consumos en verano.

Con estas variables, la nueva población del área TI-8, generaría un gasto adicional de 178.259,40 €.

En lo que respecta a la población estacional y los usuarios del hotel, podemos estimar que de manera más puntual, generan gasto en las partidas correspondientes a servicios básicos como aseo urbano, seguridad, sanidad, comercio, turismo, playas y transporte; que en el año 2014 sumaban un total de 4.900.070,37 €, o de media 144,83 € por habitante.

Para los usuarios del hotel, con un volumen de permanencia de 144 pernотaciones durante el año, el gasto, aplicando el criterio anterior, será de 20.855,52 € anuales.

Estos gastos que genera la población residente y la estacional, una vez consolidado el área, serán gastos permanentes en el futuro, que salvo actualizaciones, será de **199.114,92 €**.

2.3.2. GASTOS ESPECÍFICOS GENERADOS POR LA NUEVA URBANIZACIÓN

Los resultados del análisis del apartado anterior, son una proyección de los gastos que el Ayuntamiento tiene que asumir por la nueva población que se genera.

Pero además hay que añadir los gastos correspondientes al mantenimiento y reposición de la nueva urbanización, entendiendo como tal el coste de reposición analizando la vida útil de la misma.

Para analizar la misma, hay que excluir del cómputo las partidas de Demoliciones, Movimientos de Tierras, Iberdrola obras exteriores, vallado, mantenimiento del urbanizador, gestión de residuos y seguridad y salud, resultando un presupuesto de ejecución por contrata de **1.692.090 €**.

De acuerdo con las calidades de urbanización proyectadas, podemos estimar una vida útil, analizada por partidas, que queda del modo siguiente:

Pavimentación y Señalización, 30 años

Abastecimiento, Saneamiento y Pluviales, 30 años

Redes de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones, 30 años.

Jardinería, 10 años.

Con este resultado, tendremos los siguientes costes anuales de mantenimiento y reposición:

PARTIDA	PEC, €	TIEMPO REPOSICIÓN, años	COSTE ANUAL, €
INSTALACIONES Y VIARIO	1.050.120,00	30,00	35.004,00
JARDINERÍA Y MOBILIARIO	684.855,00	10,00	68.485,50
TOTAL COSTE	1.734.975,00		103.489,50

Por tanto, desde que el Ayuntamiento recibe la nueva urbanización, el mantenimiento de la misma genera un coste medio anual de 103.489,50 €, referido a Contrata, que deberá ser costeado por el Ayuntamiento.

2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.4.1. RESULTADOS

Una vez que se ha analizado por separado los ingresos y gastos por operaciones corrientes al año, estableciendo una hipótesis temporal de consolidación de la urbanización, la edificación y por último, la población residente permanente y temporal, se realiza un balance del resultado, con valores actualizados, que se especifica en la tabla que se presenta a continuación.

Esta tabla se ha realizado, como todo el documento, con valores estimados con la referencia del presupuesto municipal del año 2014, entendiendo que los valores calculados son muy variables y van a depender de parámetros difíciles de estimar en este momento: ciclo económico local y global, evolución de los tipos de interés y de la fiscalidad aplicable, revisiones catastrales, etc.

Debe tenerse en cuenta las características del área, con una edificabilidad elevada, en una zona de crecimiento de ciudad compacta e insertada en el actual núcleo urbano de La Vila Joiosa, circunstancias que garantizan una consolidación rápida a medio plazo y un elevado porcentaje de población permanente.

Por tanto, el resultado del estudio debe entenderse como una estimación o balance que demuestra que en condiciones normales la actuación urbanística planteada genera ingresos suficientes en la Hacienda Local para garantizar un balance económico sostenible que permita a la futura población el acceso a los servicios municipales básicos y además, permita mantener la nueva urbanización que se implanta.

En la tabla siguiente se presentan los resultados del estudio:



AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INGRESOS IMP. DIRECTOS	60.527,94	83.552,98	93.176,72	104.624,90	117.897,52	132.994,58	149.916,07	168.662,01	189.232,39	211.627,21
INGRESOS IMP. INDIRECTOS	78.377,32	179.572,59	56.756,30	75.134,61	99.639,03	130.269,56	168.731,25	213.319,05	264.032,95	320.872,96
TOTAL INGRESOS PREVISIBLES	138.905,26	263.125,57	149.933,02	179.759,51	217.536,55	263.264,13	318.647,32	381.981,06	453.265,34	532.500,17
GASTOS CORRIENTES GENERADOS	49.778,73	77.957,97	94.550,82	111.143,66	127.736,50	144.329,35	160.922,19	177.515,04	194.107,88	210.700,72
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	25.872,38	34.496,50	43.120,62	51.744,75	60.368,87	68.993,00	77.617,12	86.241,25	94.865,37	103.489,50
TOTAL GASTOS PREVISIBLES	75.651,11	112.454,47	137.671,44	162.888,41	188.105,38	213.322,35	238.539,31	263.756,28	288.973,25	314.190,22
BALANCE: INGRESOS - GASTOS	63.254,15	150.671,10	12.261,58	16.871,10	29.431,17	49.941,79	80.108,01	118.224,78	164.292,09	218.309,95

TABLA Nº 4: BALANCE ENTRE INGRESOS Y GASTOS. APORTACIONES AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

## 2.4.2. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES DE LOS RESULTADOS

Analizando los resultados podemos resaltar:

- Los ingresos más importantes para el Ayuntamiento se producen en el momento de la edificación de las parcelas resultantes, a través de los ingresos directos, sobretudo el ICIO.
- Los gastos más importantes para el Ayuntamiento, se producen a partir de la finalización de las obras de urbanización (al asumir el mantenimiento de la misma), y a medida que se consolida la población permanente y estacional, por la necesidad de servicios que demanda esta.

En resumen, y prescindiendo de aplicar tipos de interés en los años sucesivos para capitalizar pérdidas o beneficios, el balance calculado para el periodo 2017-2026, resulta con un saldo positivo de general.

Conviene resaltar que los ingresos más importantes se producen por aplicación de los impuestos vigentes en el momento de la construcción de la edificación.

En el escenario final, a partir del año 2026, el balance entre ingresos y gastos es positivo, por lo que es de prever que a partir de ese año, los ingresos sean suficientes para la prestación de los servicios a la población y el mantenimiento de la urbanización del área.

La Vila Joiosa, a agosto de 2016

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