

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



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Julio de 2023



Redactores del presente documento:

Jose Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. CAINUR
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Nota previa

A mediados de 2020 se inició la tramitación de un expediente de modificación de planeamiento del Plan General de La Vila Joiosa en el ámbito de lo que se denomina como sector PP 1/1 "Cales i Atalaies". Esta modificación venía impuesta por la necesidad de adecuar el planeamiento urbanístico a la realidad existente, fruto de anteriores procesos de planeamiento que fueron anulados con posterioridad a su gestión y ejecución urbanística.

Sometido el expediente a consulta del órgano ambiental autonómico, el 30 de marzo ha sido evacuada resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico en sentido favorable, acordándose su tramitación a través del procedimiento simplificado.

La documentación que ha sido redactada, que consiste en la modificación de la ordenación estructural del Plan General de Villajoyosa en el ámbito del sector PP 1 "Cales i Atalaies", además de incorporar el contenido propio de este tipo de instrumentos modificativos, incorpora las justificaciones contempladas en la referida resolución ambiental.

Julio de 2023

INDICE

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	6
I. MEMORIA INFORMATIVA	7
1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.....	8
1.1.1.- Iniciativa.....	8
1.1.2.- Antecedentes y contexto.....	8
1.1.3.- Situación actual del ámbito objeto de modificación de planeamiento.	9
1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.....	12
1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado en fecha 7 abril de 1999....	12
1.2.2.- Plan de Reforma Interior parcela "M19bc1".	13
1.2.3.- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.	13
1.2.4.- Síntesis del planeamiento y ordenación vigentes, y sus magnitudes.....	15
1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.	18
1.3.1.- Objeto.	18
1.3.2.- Ámbito y alcance.....	18
1.3.3.- Síntesis.	19
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.	21
II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	22
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	23
2.1.1.- Interés particular.	23
2.1.2.- Interés público.....	23
2.1.3.- Realidad fáctica.....	23
2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	24
2.2.1.- Consideración previa sobre las alternativas y la finalidad de la modificación.	24
2.2.2.- La modificación propuesta y su relación con la ordenación estructural.	25
2.2.3.- Magnitudes de la propuesta de ordenación y estándar dotacional global.....	29
2.2.4.- Fichas de Zona.	32
2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	33
2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.	35
2.4.1.- Relación con la ordenación estructural de la propuesta de modificación.....	35
2.4.2.- Procedimiento y competencias administrativas.	35
2.5.- SISTEMA DE GESTIÓN.....	36
2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.....	37
2.6.1.- Costas.....	37
2.6.2.- Confederación Hidrográfica del Júcar: dominio público, régimen de corrientes y recursos hídricos.....	38
2.6.3.- Vías Pecuarias.....	38
2.6.4.- Energía.	38
2.6.5.- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.	38
2.6.6.- Riesgo de inundación.....	40

2.6.7.- Patrimonio Cultural.....	40
2.6.8.- Género, Infancia, Adolescencia y Familia.	41
2.6.9.- Paisaje.	45
2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.....	47
III.- PLANOS DE INFORMACION.	48
B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	49
I.- FICHAS DE ZONA	50
II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	55
C.- ANEXOS.....	56
1.- Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 30 de marzo de 2023	57
2.- Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.	58
3.- Informe de Impacto sobre Patrimonio Cultural.....	59
4.- Autorización de las obras de encauzamiento del Barranco de La Cala.	60

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

I. MEMORIA INFORMATIVA



1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Iniciativa.

El presente documento de modificación puntual del sector PP-1 es de iniciativa municipal, habiendo sido formulado por el presente equipo redactor a instancias de la empresa ALEXIA GESTIÓN INTRA PACTUM, S.L., con C.I.F B- B87615340, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Calle Las Norias 80, 2H, 28221, Majadahonda, Madrid. Esta entidad es propietaria de la parcela con referencia catastral 6482802YH4668S0001LE, coincidente con la parcela denominada M13b del PP-1 "Cales i Atalaies" del PGOU de La Vila Joiosa.

La situación jurídico-urbanística que seguidamente se describirá impide que, en la actualidad, esta mercantil pueda materializar el aprovechamiento urbanístico patrimonializado en virtud de instrumentos de gestión urbanística aprobados por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa. Por esta razón, y con el fin de colaborar para resolver este problema, ha encargado la redacción del presente instrumento de planeamiento, que se pone a disposición del Ayuntamiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 y concordantes del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), para su impulso y tramitación municipal.

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

1.1.2.- Antecedentes y contexto.

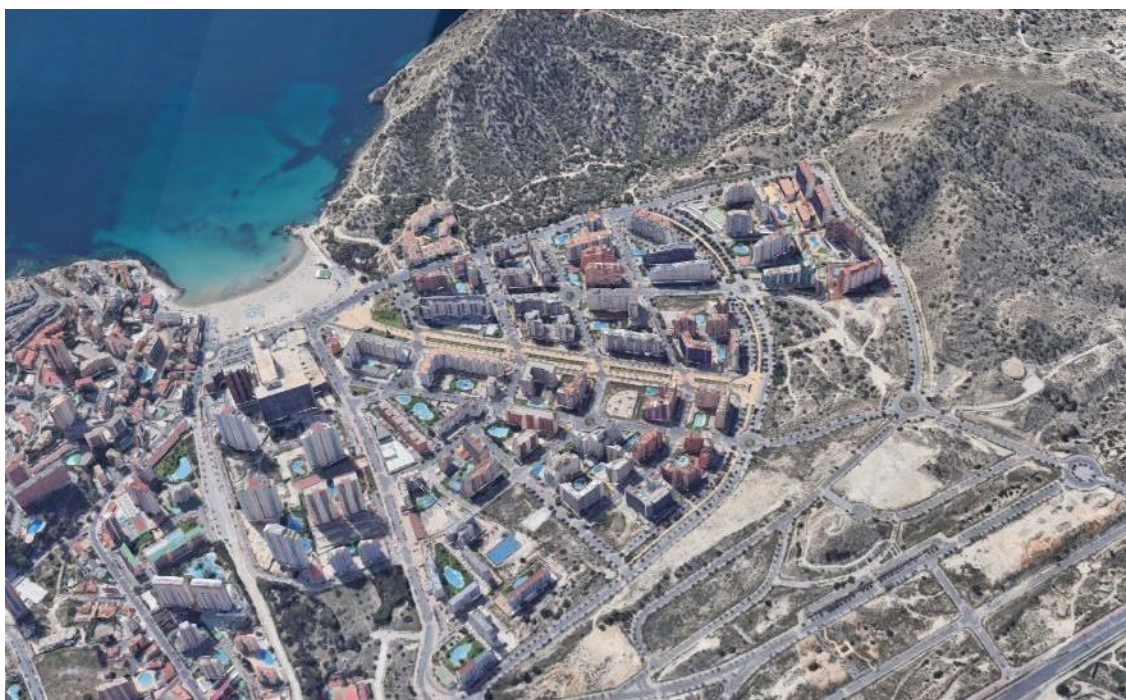
Para poder contextualizar y entender la necesidad y justificación del presente borrador de modificación puntual, resulta aconsejable conocer los siguientes antecedentes:

- a) El Acuerdo de programación del sector "Cales i Atalaies" fue adoptado en diciembre de 1997 una vez ya entrada en vigor la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, y estando todavía vigente el Plan General de 1980, pero ya en redacción el nuevo PG que se aprobaría en 1999. Como parte integrante del PAI se aprobó un planeamiento parcial que modificaba en parte otro anterior, de 1989, y el correspondiente proyecto de reparcelación.
- b) En abril de 1999 se aprobó el Plan General vigente en la actualidad, en el que, para el ámbito que nos ocupa, se recoge el planeamiento aprobado en diciembre de 1997, con ciertas alteraciones en cuanto a zonificación necesarias para encajar su ordenación en el contexto de las directrices de carácter estructural del planeamiento general municipal.
- c) Posteriormente, se produjo la aprobación de varias modificaciones del planeamiento parcial, a través de planes parciales de mejora (PPM-1 y PPM-2), cuyo objeto principal era ajustar la ordenación a las exigencias normativas de cumplimiento de estándares mínimos dotacionales.

- d) Por otro lado, también se aprobó un Plan de Reforma Interior para posibilitar la construcción de un hotel en la parcela "m19bc1". El citado PRI fue aprobado durante la vigencia del PPM-2 en desarrollo de la previsión normativa contemplada en el Plan General referente a bonificación hotelera.
- e) En base a los planeamientos señalados anteriormente fueron otorgadas licencias para las edificaciones hoy existentes en el ámbito, habiéndose alcanzado un muy alto grado de ocupación.
- f) Tras varios avatares judiciales, finalmente mediante sentencia núm. 435/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso administrativo, sección quinta, se falló que no había lugar al Recurso de Casación núm. 2510/2014 formulado por la Generalidad Valenciana y el Ayuntamiento contra la sentencia núm. 410/2014, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que declaraba nulos y dejaba sin efectos los acuerdos de aprobación municipal y autonómica del Plan Parcial de Mejora 2 del sector de suelo urbanizable "PP-1", "Cales i Atalaies".
- g) Las obras de urbanización fueron ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2000, hoy recibidas por el ayuntamiento y en uso público. En cuanto a las parcelas lucrativas, se encuentra construida casi la totalidad de la edificabilidad residencial y terciaria que se prevé en dicho ámbito.

1.1.3.- Situación actual del ámbito objeto de modificación de planeamiento.

La situación actual de este ámbito, físicamente, es la que se describe en las siguientes imágenes:



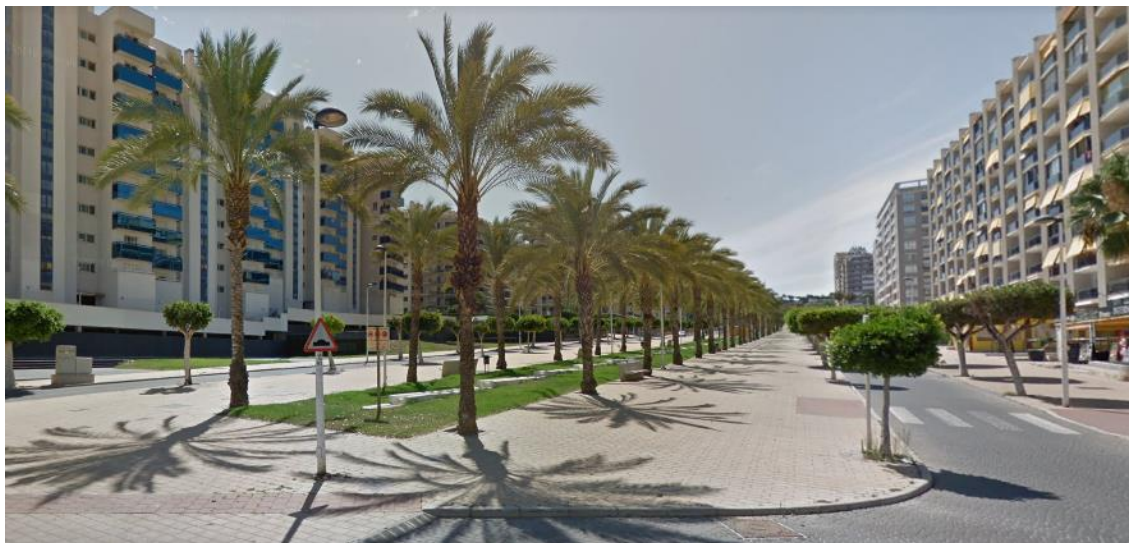
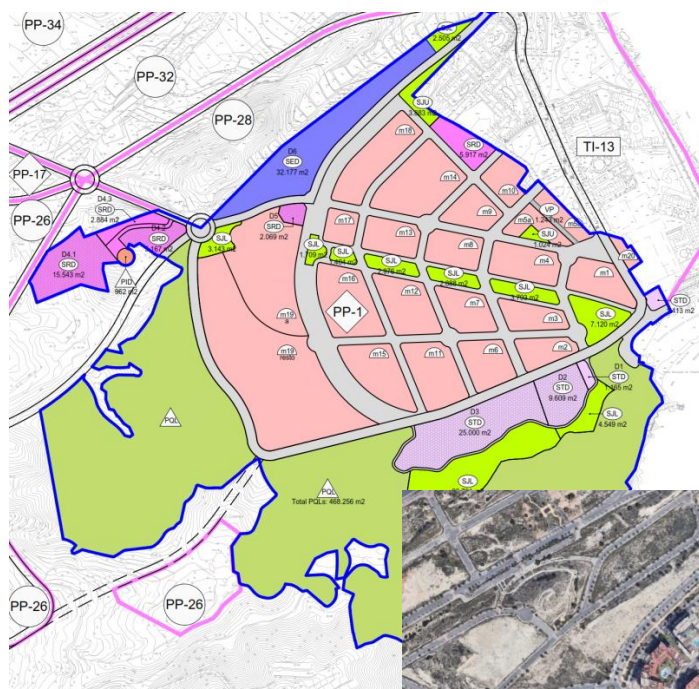


Ilustración 1.- Imágenes aéreas obtenidas de Google Maps en las que se observa el alto grado de consolidación del sector PP 1

El planeamiento anulado modificaba sustancialmente la ordenación inicial en cuanto a trazado de calles y a la disposición de parcelas lucrativas privadas que ya han sido construidas. Por tanto, resulta necesario fijar una ordenación urbanística del ámbito acorde con la realidad ejecutada conforme a instrumentos urbanísticos aprobados por la administración.

En la siguiente secuencia de imágenes vemos más clara la problemática que se pretende resolver:

- a) Un Plan Parcial de Mejora aprobado en 2003.
- b) Una urbanización que se ejecuta y edifica siguiendo las pautas de este Plan Parcial.
- c) Resoluciones judiciales que anulan el Plan Parcial de Mejora.
- d) Ordenación del Plan General de 1999 que "revive" tras la nulidad del Plan Parcial de 2003 y que es incompatible con la "realidad" ejecutada y edificada.

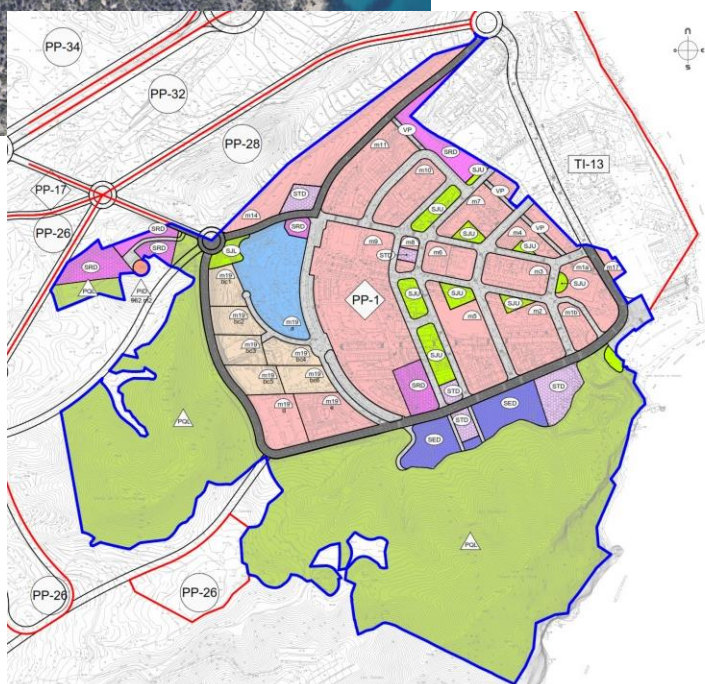


Plan Parcial de 2003, anulado en 2014



Urbanización ejecutada
conforme a Plan Parcial
2003

Ordenación de Plan General de 1999
(además de PATIVEL) "resucitada"
desde 2014, e incompatible con la
"realidad" ejecutada y edificada



1.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE.

Para determinar el planeamiento vigente al momento de formular el presente instrumento de planeamiento, y anulados los planes parciales de mejora PPM-1 y PPM-2, procede remitirse al Plan General vigente. Este ordena pormenorizadamente el sector en 1999 y le asigna una serie de determinaciones urbanísticas. No obstante, el ámbito del sector ha sido afectado con posterioridad por otros instrumentos urbanísticos (PRI de la manzana M9bc1) y territoriales (PATIVEL) que no están condicionados por las sentencias citadas y alteran parcialmente su ordenación.

Seguidamente, pues, exponemos las principales determinaciones de este conjunto de instrumentos que conforman el planeamiento vigente aplicable en el ámbito del sector.

1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado en fecha 7 abril de 1999.

El Plan General ordena pormenorizadamente el Sector PP 1/1 y establece su ficha de planeamiento y gestión. A continuación se reproduce imagen con la zonificación:

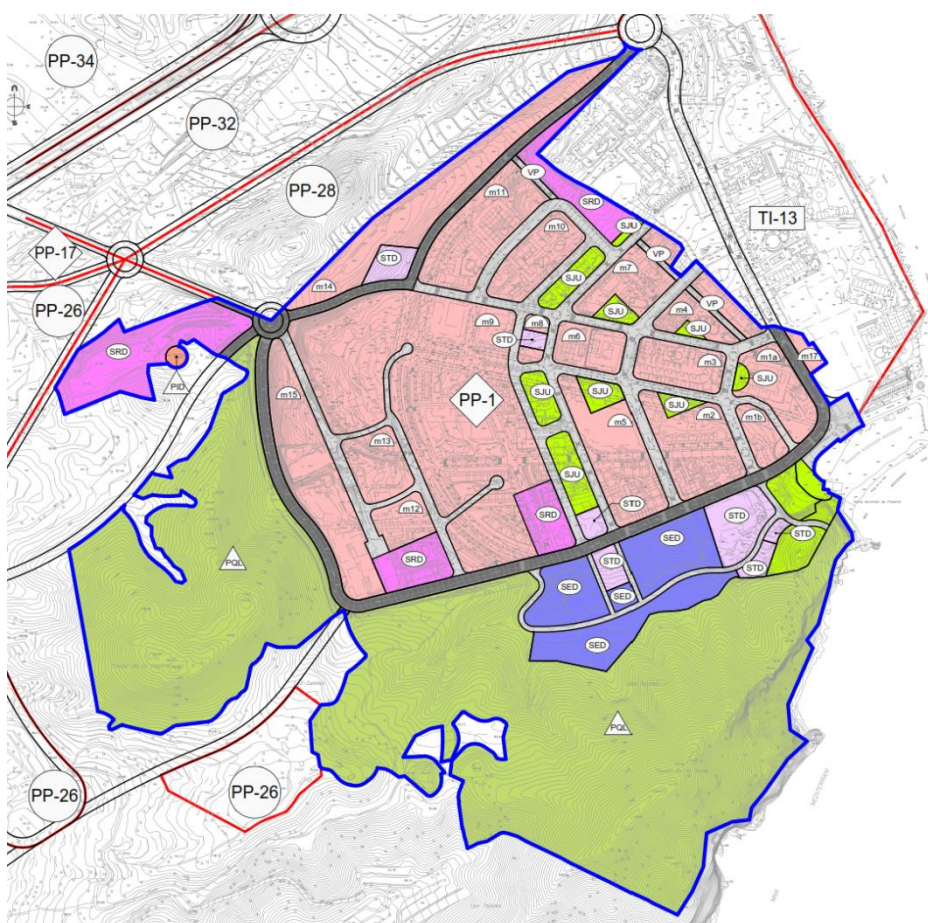


Ilustración 2.- Ordenación vigente en el ámbito (PG 1999)

Esta ordenación, no obstante, fue modificada por los instrumentos que a continuación se describen.

1.2.2.- Plan de Reforma Interior parcela "M19bc1".

De otro lado, para la parcela denominada M19bc1 (en el PG vigente estaría formada por parte de la M12, M13, M15 y espacio SRD) situada en el extremo oeste del ámbito del PP-1, el planeamiento vigente aplicable es el Plan de Reforma Interior que se tramitó y aprobó para posibilitar la construcción de un hotel en la referida parcela y, al no haber sido anulado, la ordenación fijada por el mismo permanece inalterable. El citado PRI fue aprobado durante la vigencia del PPM-2 en desarrollo de la previsión normativa contemplada en el Plan General referente a bonificación hotelera y su ordenación.

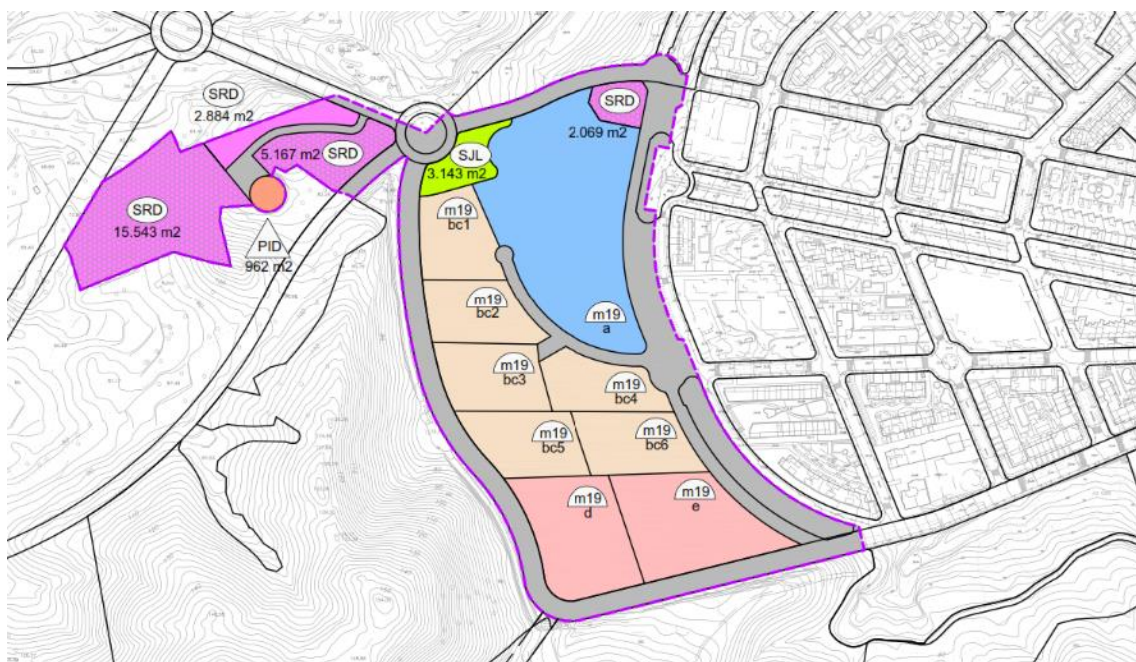


Ilustración 3.- Ordenación en manzana M19bc según PRI

Los terrenos objeto del PRI estaban desarrollados urbanísticamente conforme al PPM2 del Sector PP-1 "Cales i Atalaies".

1.2.3.- Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana.

Otra de las afecciones que ha tenido el ámbito del Sector PP-1 se produce con la aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (en adelante PATIVEL), aprobado por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio. Este instrumento territorial modifica directamente el Plan General de La Vila Joiosa en varias de sus determinaciones gráficas, afectando a la ordenación de los sectores 1, 30 y 31.

En lo que se refiere al Sector PP-1, que es el que nos ocupa en el presente documento, el PATIVEL dispone que una importante superficie clasificada inicialmente como urbanizable, incluida en el ámbito del sector, con la consideración de suelo dotacional, y de propiedad pública, se clasifique como Suelo No Urbanizable Protegido, con una doble consideración:

- Suelo Tipo 1, de Protección Litoral (primera franja de 500 metros desde el litoral).
- Suelo Tipo 2, de Refuerzo del Litoral (segunda franja de 500 metros desde el litoral).

En la siguiente imagen se reproduce uno de los planos de ordenación de este PATIVEL:



Ilustración 4.- Ordenación del PATIVEL en el entorno del sector PP 1

Según los artículos 9 y 11 de las Normas del PATIVEL, estos suelos tipo 1 (Protección del Litoral) y 2 (Refuerzo del Litoral) podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con el planeamiento municipal siempre que se garantice su funcionalidad con la Infraestructura Verde. Dado que el suelo tenía la condición de dotacional público, de propiedad municipal, y formaba parte de la red primaria de parque público municipal, se considerará en el presente documento que mantiene la misma condición de dotación pública de red primaria de zonas verdes, compatible con las determinaciones del PATIVEL.



Ilustración 5.- Comparación sector PP 1 (1999) con PATIVEL

En la anterior comparativa de imágenes, observamos cómo el PATIVEL afecta a espacios dotacionales del Plan General vigente, en su mayor parte Parque Público, pero también equipamientos y zonas verdes pertenecientes a la red secundaria, además, de red viaria tanto estructural (externa al sector) como pormenorizada (interna).

1.2.4.- Síntesis del planeamiento y ordenación vigentes, y sus magnitudes.

Para su mejor análisis, se ha confeccionado un plano que refunde las anteriores determinaciones de planeamiento vigente, así como sus magnitudes, lo que nos permitirá evaluar y comparar con la nueva propuesta de ordenación.

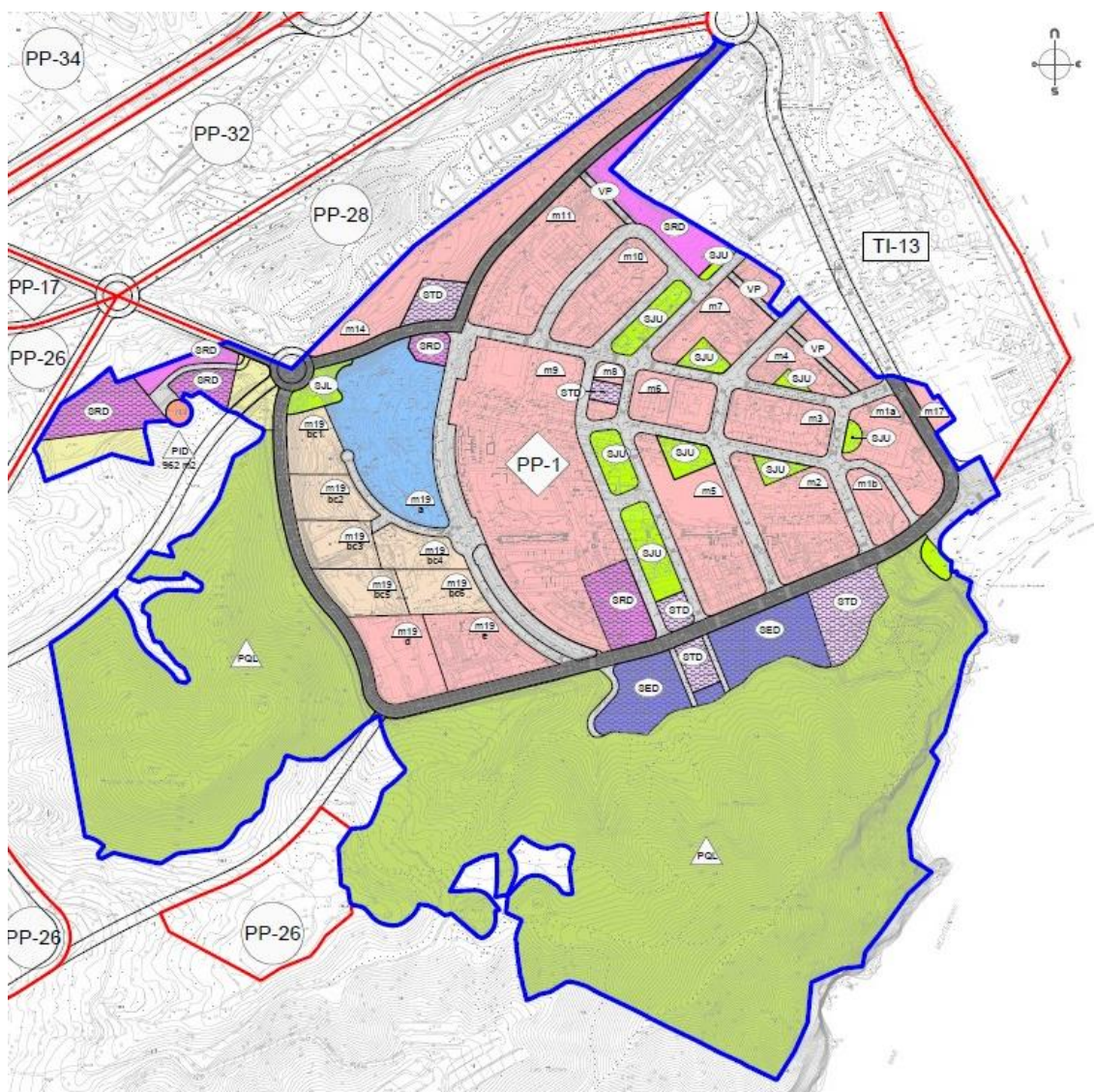


Ilustración 6.- Plano que refunde ordenación vigente en PP-1 (tras PATIVEL)

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

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)		IEN	Edif. Total (m2t)
1	16.540,00		1,560	25.795,00
2	17.866,00		1,046	18.690,00
3	10.112,00		1,513	15.296,00
4	9.848,00		1,631	16.062,00
5	19.985,00		1,404	28.058,00
6	7.917,00		1,626	12.871,00
7	12.287,00		1,594	19.589,00
8	2.027,00		2,087	4.230,00
9	63.319,00		1,872	118.519,00
10	11.967,00		1,771	21.190,00
11	20.892,00		1,680	35.106,00
14	30.927,00		1,940	60.011,00
17	2.035,00		1,773	3.609,00
19a	27.798,18		0,126	3.500,00
19bc1	6.542,62		0,986	6.448,00
19bc2	6.243,06		1,646	10.278,00
19bc3	6.388,03		1,609	10.278,00
19bc4	6.242,61		1,646	10.278,00
19bc5	6.771,83		1,518	10.278,00
19bc6	6.771,83		1,518	10.278,00
19d	10.732,00		1,378	14.791,00
19e	11.824,00		1,378	16.296,00
	315.036,16			471.451,00

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

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

TOTAL PRIVADO

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

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

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

ZONAS VERDES

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

RED VIARIA

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

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
630.379,98

SUELO NO URBANIZABLE

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

TOTAL SECTOR

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

Estas magnitudes tienen en consideración las siguientes circunstancias:

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

1.3.- OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1.3.1.- Objeto.

Como hemos señalado en el apartado de consideraciones previas, desde la declaración de nulidad del PPM-2, no existe actualmente una ordenación acorde con la realidad física materializada en el ámbito del Sector PP-1 "Cales i Atalaies".

Considerando que casi la totalidad de la edificabilidad del Sector PP-1 está ya materializada y que las obras de urbanización están concluidas, recibidas y en uso público normalizado, y con las infraestructuras en servicio, resulta adecuado que el objetivo del presente expediente sea el de adaptar la ordenación prevista en el planeamiento vigente a la realidad jurídica y material existente.

En el presente documento **se va a modificar todo lo relativo a la ordenación estructural**, correspondiendo su aprobación definitiva a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

1.3.2.- Ámbito y alcance.

El ámbito de la presente modificación puntual está conformado básicamente por el Sector PP-1 "Cales i Atalaies" en su versión original (conformada por la ordenación concatenada del Plan General vigente, el PRI de la manzana 19 y el PATIVEL). El suelo afectado se encuentra, en la actualidad, en la situación de SUELO URBANIZADO, al disponer de todos los servicios urbanísticos conforme prescribe el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (DL 7/2015).

El ámbito incluye:

- a) Suelo privado: en su mayor parte, superficies con edificios ya terminados en uso, con licencia municipal, aunque queda algún solar privado con edificación sin concluir conforme al Plan Parcial anulado. Los usos son predominantemente residenciales, además de terciarios de diferente naturaleza (comercial, servicios, asistencial).

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

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

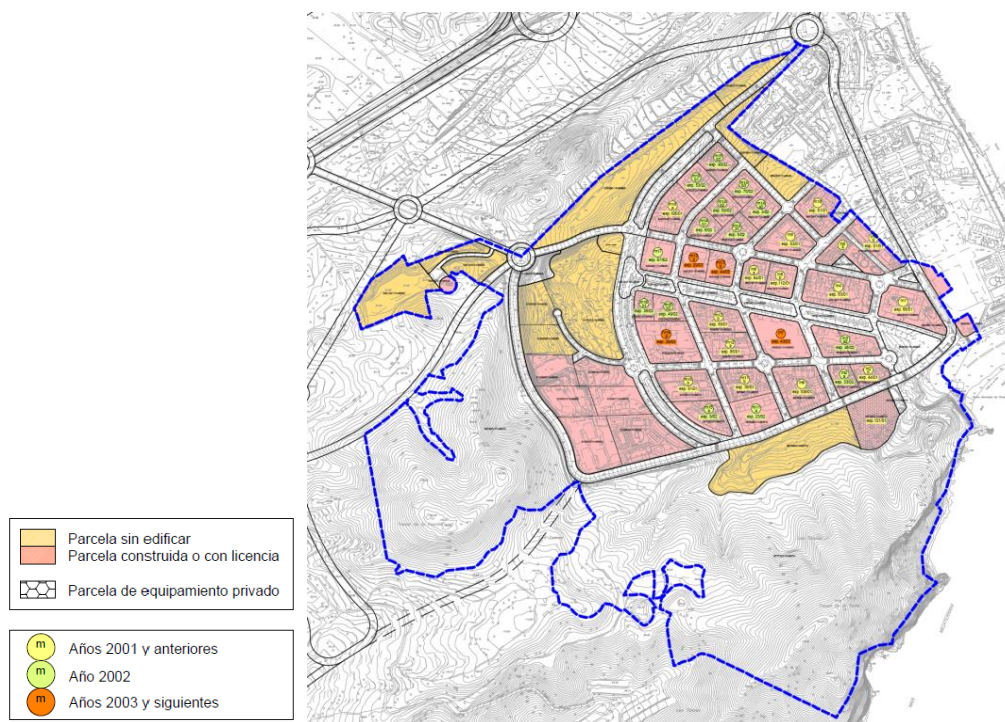


Ilustración 7.- Estado de ejecución PP-1

- b) Suelo público: se trata de dotaciones públicas como viales, zonas verdes, parques, equipamientos. Todos inscritos a nombre del Ayuntamiento y afectos a su destino.

El alcance de la modificación es gráfico y normativo:

- a) Gráfico: porque pretende sustituir/complementar la ordenación del Plan General de 1999, por una ordenación que se ajuste a la realidad urbanística existente (suelos privados y públicos a los que hacíamos referencia antes), **clasificando el suelo ya como urbano/urbanizado** dada su situación física actual, y que las propiedades privadas actuales ya han asumido sus deberes básicos de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) Normativo: porque establece una normativa urbanística acorde con la realidad existente, y coherente con el planeamiento municipal, que asegure la normalidad en la gestión administrativa de los espacios privados y públicos, y permita concluir procesos de edificación pendientes así como afrontar cualquier tipo de patología urbanística propia de los suelos urbanos.

1.3.3.- Síntesis.

La modificación afectará a la totalidad del ámbito de lo que se denomina sector PP-1 del Plan General, si bien se establecerán 3 entornos de ordenación:

- a) En primer lugar, el del **PRI de la manzana M19bc1**, que **mantiene su ordenación vigente** (no afectada por las sentencias que anulan los PPM), con una pequeña modificación tras el PATIVEL). El ámbito será tratado como **suelo urbanizado**, estableciendo una ordenanza reguladora acorde con los usos implantados.
- b) En segundo lugar, el entorno afectado por el **PATIVEL**, que prima sobre la ordenación urbanística. Este ámbito se considerará **Suelo No Urbanizable** en las categorías previstas en dicho instrumento territorial, formando parte de la **red primaria de zonas verdes** del Plan General.
- c) En tercer lugar, el último entorno será el **resto del sector PP-1**, cuya ordenación se ajustará a la realidad material y demanial existente, considerando el **suelo en situación de urbanizado**, y dotándolo de una ordenanza reguladora acorde con sus usos.

En consiguiente, desaparecerá la ficha de planeamiento y gestión del Sector PP-1 tal y como hoy la conocemos, sustituyéndose por determinaciones específicas de la Normativa Urbanística del Plan General (una Zona de Ordenación específica para este ámbito), que se sumarán como anexo al mismo a fin de generar la suficiente seguridad jurídica a los diferentes operadores públicos y privados.

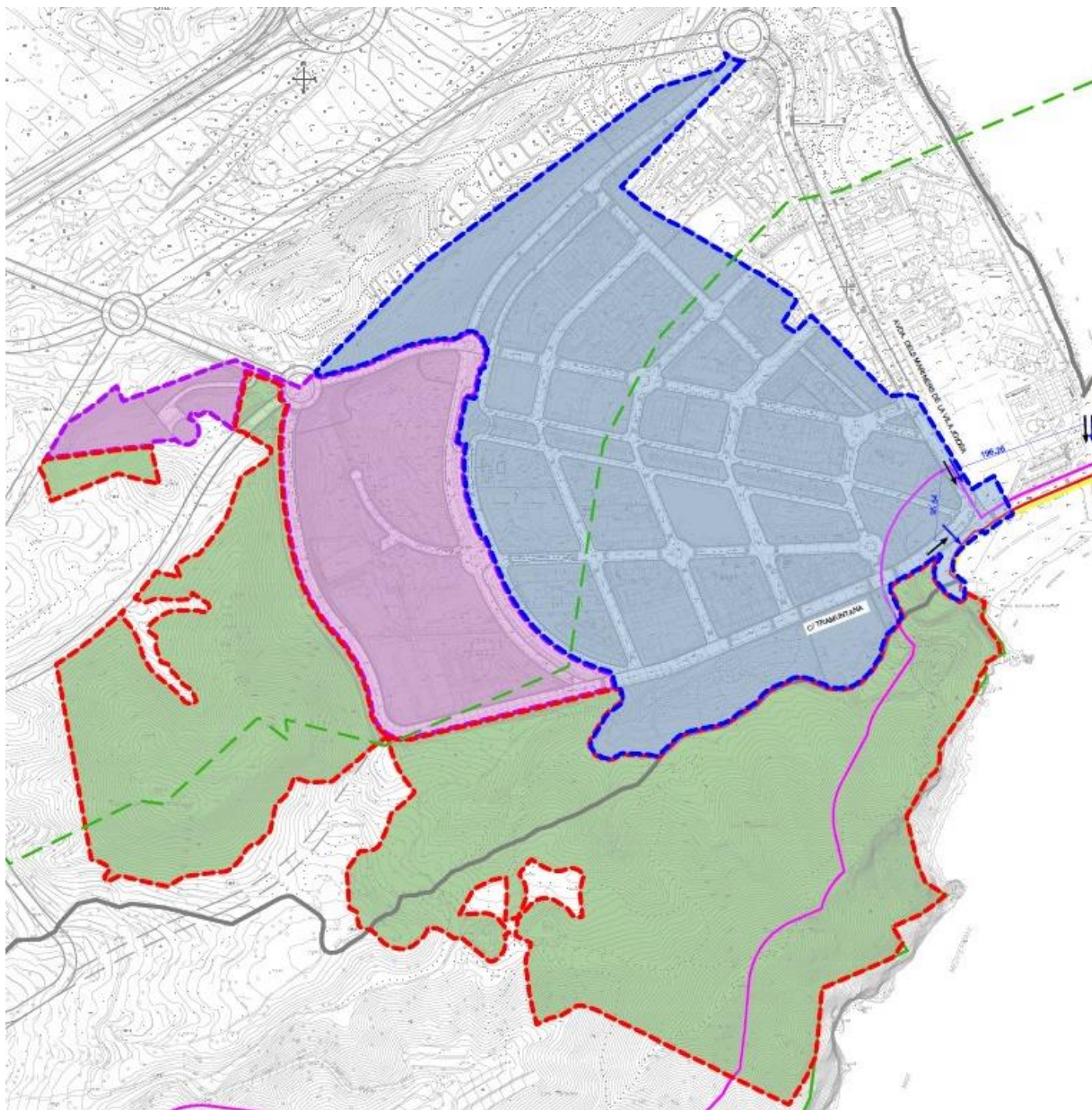
1.4.- CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

En el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se redactó durante la fase de consulta al órgano ambiental, se hace una razonable descripción de las principales determinaciones ambientales y territoriales que pueden condicionar la ordenación de este ámbito. Es relevante destacar, como hemos hecho, que el ámbito del sector PP-1 se encuentra totalmente urbanizado, y casi consolidado por la edificación, formando un conjunto urbano en plena explotación y actividad.

Por lo tanto, la modificación de planeamiento, en sentido estricto, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues no supone la implantación de usos que alteren la situación natural del entorno, ni nuevas emisiones o inmisiones diferentes a las actuales.

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

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.1.1.- Interés particular.

La situación de actual, que hemos descrito en el apartado anterior, está generando una serie de problemas que deben ser corregidos para que la potestad de planeamiento y los derechos de los propietarios puedan conjugarse con la necesaria seguridad jurídica que debe presidir cualquier instrumento urbanístico.

Desde una perspectiva de los derechos de los propietarios, puede comprobarse que la mayoría de las parcelas privadas del sector se encuentran edificadas con viviendas y complejos hoteleros y terciarios, que da lugar a diferentes regímenes de tenencia (propiedad y alquiler). Sin edificar, o a medio proceso, se encuentran escasos solares, que no pueden culminar la edificación mientras no se resuelva el problema de planeamiento.

Todos estos espacios y edificios privados requieren ser armonizados urbanísticamente, pues la ordenación urbanística, superpuesta con ellos, genera evidentes disfunciones que impide el ejercicio soberano de su derecho de propiedad, plenamente consolidado si consideramos que los propietarios originales del sector soportaron sus obligaciones básicas de cesión, equidistribución y urbanización.

Esta situación requiere ser subsanada y corregida a la mayor brevedad, en evitación de daños y perjuicios a los propietarios afectados.

2.1.2.- Interés público.

Como se ha explicado en la Memoria Informativa, la mera necesidad de actualizar las determinaciones de planeamiento, a la vista de la situación actual, ya es de por sí una motivación pública más que razonable para su modificación, siendo necesario dotar de cobertura jurídica a un ámbito de suelo privado y público sobre el que ya se han materializado los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Además, la aprobación del PATIVEL implica, de suyo también, la necesidad de armonizar sus determinaciones con el planeamiento urbanístico municipal.

2.1.3.- Realidad fáctica.

La situación descrita nos pone ante un espacio completamente urbanizado, que forma una malla urbana convencional de espacios públicos y privados en fase de explotación ordinaria. Un espacio de esta naturaleza y condición no puede mantener una ordenación como la prevista en el planeamiento vigente, una vez anulado el Plan Parcial que le dio cobertura. Por tanto, esta realidad fáctica impone la necesidad y conveniencia de una modificación de planeamiento como la que se propone en este documento.

2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.2.1.- Consideración previa sobre las alternativas y la finalidad de la modificación.

Atendiendo al objeto de la propuesta de modificación de planeamiento, y el contexto en el que se encuentra su ámbito, es evidente que las alternativas se limitan a dos:

- a) La alternativa 0, que es mantener la situación actual, carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, pues el suelo se encuentra urbanizado y en carga, y por ello no es una opción que mejore el medio natural existente, o las afecciones territoriales, o la situación de riesgos naturales o inducidos. Por el contrario, esta situación genera una importante incertidumbre jurídica tanto a la administración como a los propietarios afectados que han cumplido sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización pero no pueden materializar el aprovechamiento inscrito.
- b) La alternativa 1, que consiste en solucionar el problema existente, dotando al ámbito de una ordenación urbanística coherente con la realidad fáctica existente, que fue desarrollada de forma integrada y sistemática (como decíamos, habiéndose garantizado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización con cargo a los propietarios). Esto permitirá:
 - i. Resolver la incertidumbre jurídica actual;
 - ii. Eliminar el riesgo de eventuales reclamaciones y posibilitar el ejercicio de facultades de edificación a los propietarios de solares vacantes, y;
 - iii. Facilitar la explotación normalizada de los usos urbanísticos existentes.

No hay más alternativas racionales, pues:

- a) No parece admisible plantear opciones como la desclasificación del suelo y su paso a no urbanizable (supondría asumir un proceso de indemnizaciones costoso, además de la reposición del suelo a su estado original);
- b) Tampoco resulta aconsejable incrementar la edificabilidad del ámbito (el suelo ya está en carga y con una intensidad razonable).

En este orden de cosas, parece lógico desarrollar la alternativa 1, y solucionar el problema existente, y hacerlo de un modo sensato y sensible con la realidad fáctica y jurídica existente.

Como destacamos anteriormente, el suelo que nos ocupa está en situación de urbanizado, y como tal, no es susceptible de conformar un sector de suelo urbanizable (que es como está en el Plan General vigente). Esto implica que el nuevo planeamiento dote al ámbito de una ordenación coherente con esta situación fáctica, eliminando la previsión de ficha de planeamiento y gestión, o la delimitación de unidades de ejecución, que son exclusivas para ámbitos que van a requerir una programación urbanística.

2.2.2.- La modificación propuesta y su relación con la ordenación estructural.

La modificación de planeamiento plantea respetar, en la medida de lo posible, la ordenación estructural del planeamiento vigente (conformado por ese *mix* al que hacíamos referencia, que es el Plan General de 1999, el PRI de la manzana M19bc1 y el PATIVEL), adaptada a la realidad fáctica del ámbito ordenado. De este modo, podemos considerar los principales elementos de la ordenación estructural (artículo 21.1 TRLOTUP):

a.- Clasificación de suelo (artículo 28 TRLOTUP).

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se clasifica como suelo no urbanizable protegido.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como suelo urbano en situación de urbanizado.

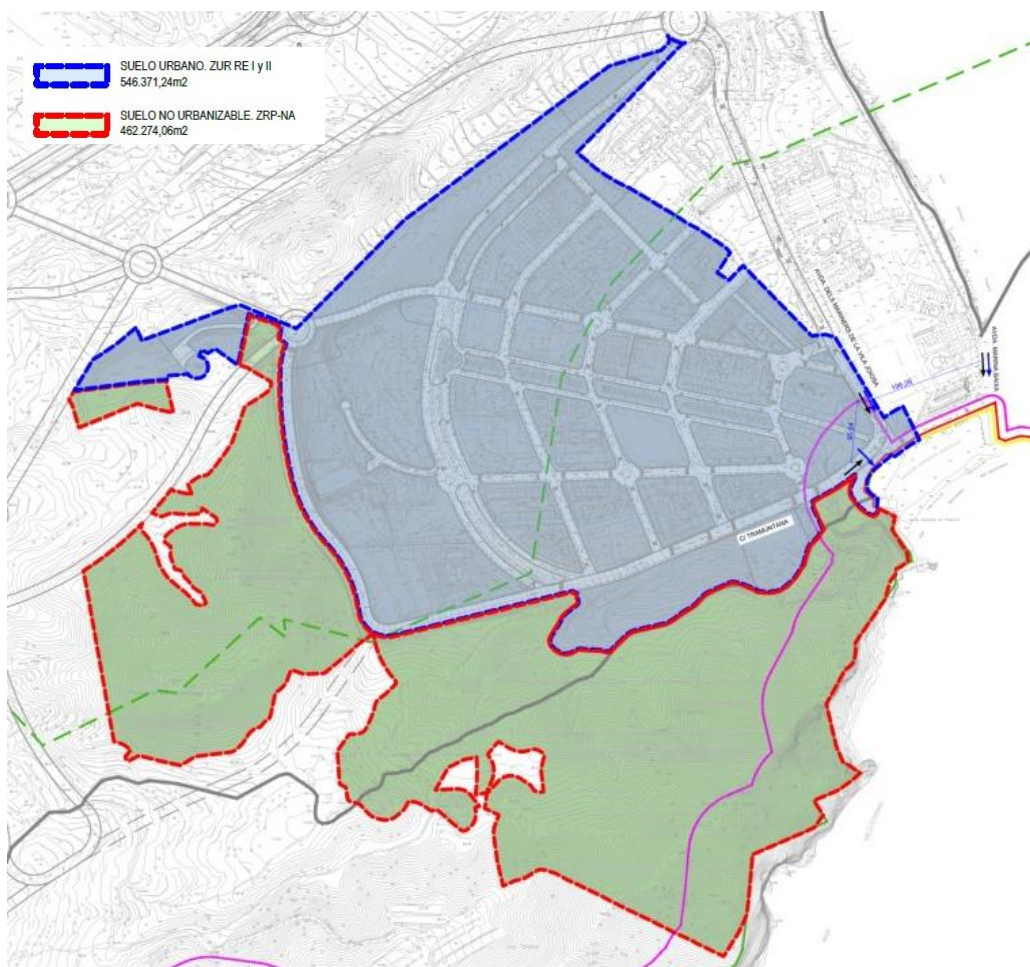


Ilustración 8.- Clasificación de suelo propuesta

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

- El suelo afectado por el PATIVEL como tipo 1 (Protección del Litoral) y tipo 2 (Refuerzo del Litoral) se zonifica como Suelo Rural de Especial Protección (ZRP), siendo su régimen de usos el previsto en dicho instrumento de ordenación territorial.
- El resto del suelo del antiguo sector PP-1 se considera como zona urbanizada (ZU), siendo sus usos los siguientes:
 - Característico o predominante: residencial.
 - Compatible: terciario (los usos dotacionales privados previstos se considerarán como suelos terciarios).
 - Incompatible: industrial.

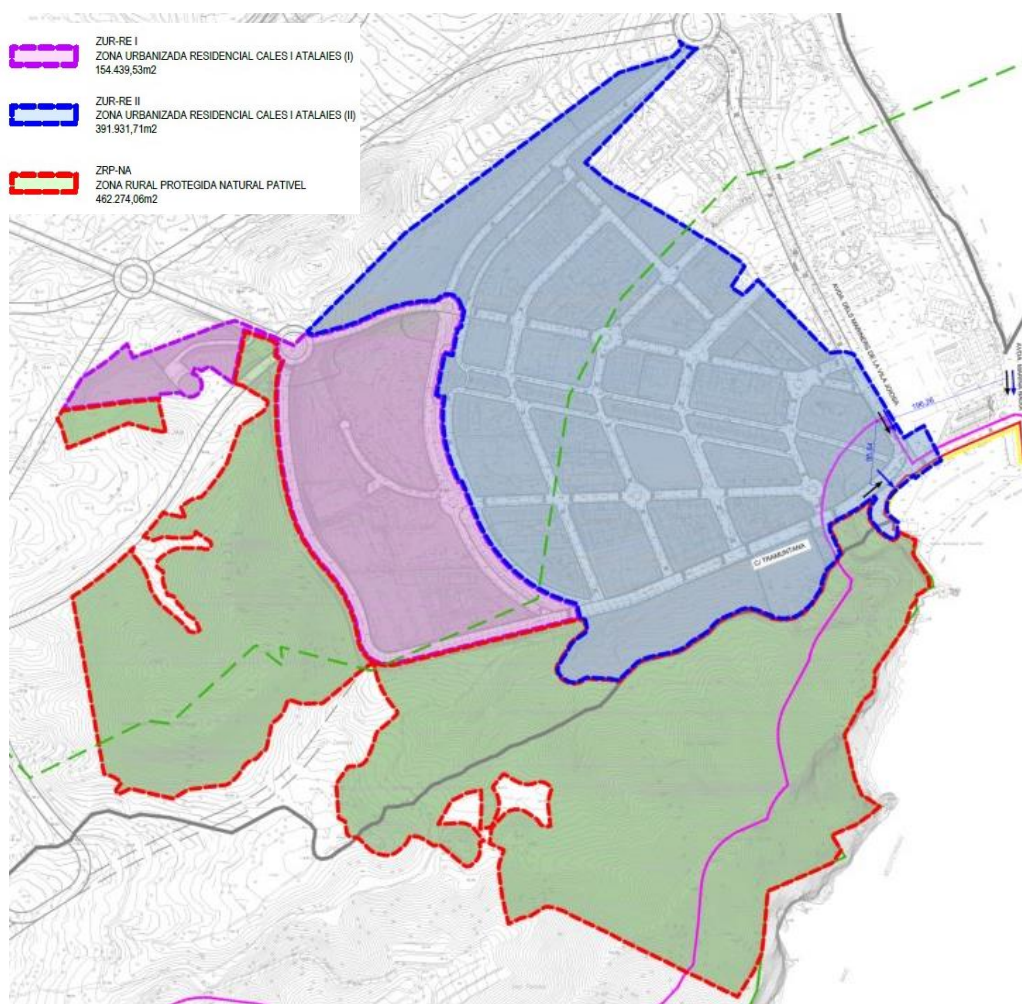


Ilustración 9.- Zonas de Ordenación Estructural propuestas

Se creará un capítulo específico de las Normas Urbanísticas del Plan General para este ámbito específico de suelo urbano que denominaremos Zona Urbanizada ZUR-RE "Cales i Atalaies", con dos subzonas:

- Subzona 1: antiguo PRI manzana M19bc1.
- Subzona 2: antiguo PP-1 (de ésta, se excluye de esta modificación de planeamiento la parte del sector que fue ordenada en el PRI del ámbito TI-13 del Plan General).

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

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

Tiene una superficie de 450.874,95 m², por lo que satisface un estándar aplicable a una población de más de 90.000 habitantes si se atiende al indicador de 5 metros cuadrados por habitante, mientras que el ámbito que nos ocupa tiene una capacidad de alojamiento poblacional de entre 11.000 y 12.000 personas.

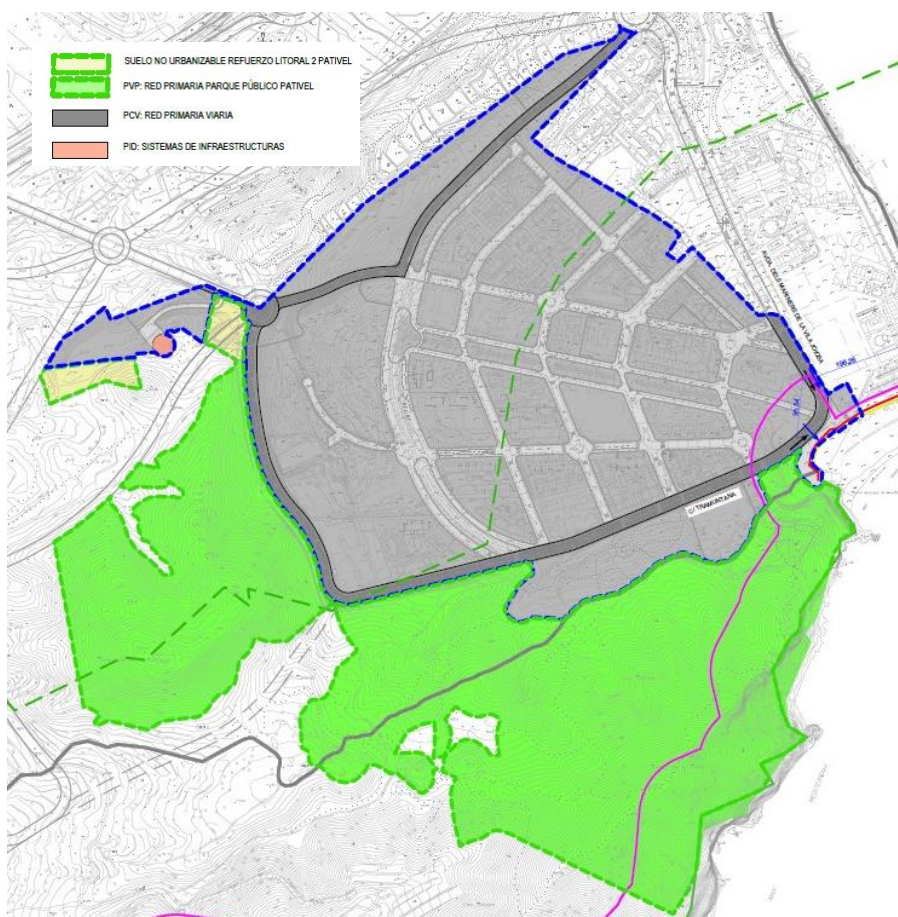


Ilustración 10.- Red Primaria de Dotaciones Públicas propuesta

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

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

No son precisas dado que estamos ante un suelo urbanizado.

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

No son precisos dado que el ámbito ha sido objeto de equidistribución de cargas y beneficios, y la totalidad del suelo dotacional público está inscrito a nombre del Ayuntamiento y adscrito a uso y/o servicio público.

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

La Infraestructura Verde del ámbito objeto de reordenación se compone de los siguientes elementos:

- Suelos de Protección y Refuerzo del Litoral incluidos en el PATIVEL, de carácter no urbanizable.
- Red de espacios libres (zonas verdes) públicos afectos a uso y dominio público.
- Vía pecuaria.
- Bien de Interés Cultural (BIC) Torre del Aguiló

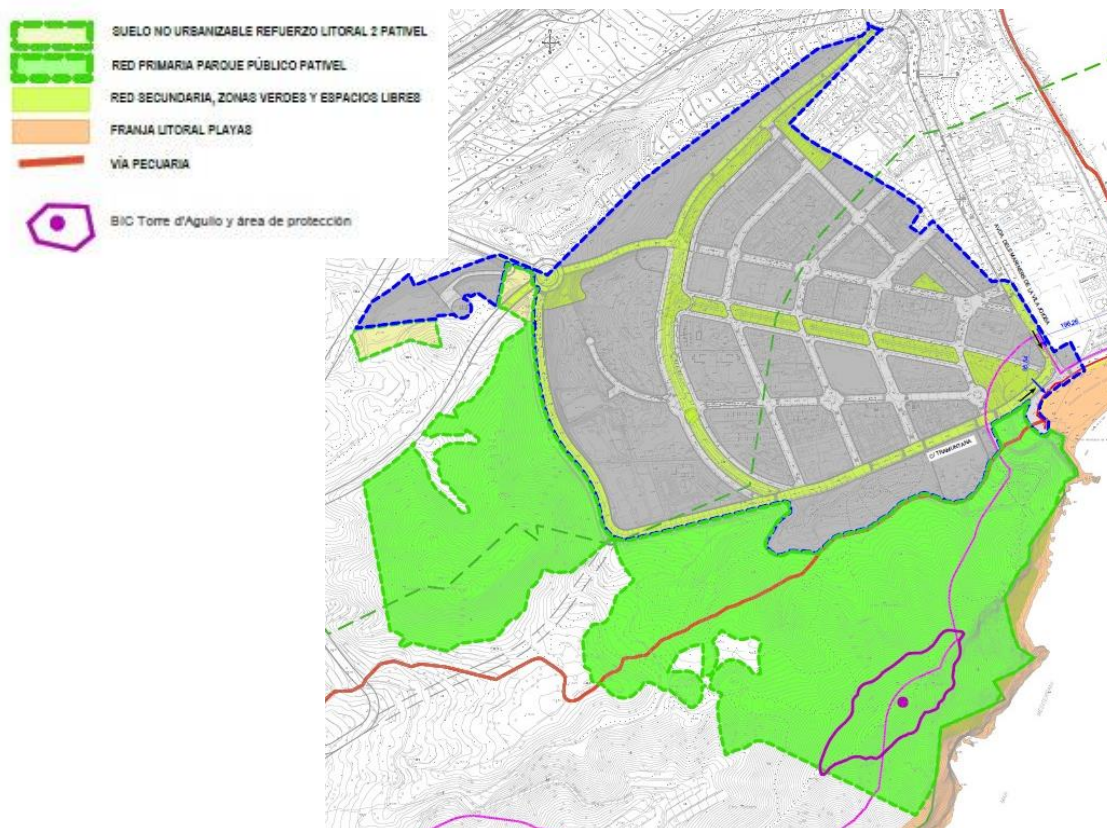


Ilustración 11.- Infraestructura Verde propuesta

2.2.3.- Magnitudes de la propuesta de ordenación y estándar dotacional global.

A efectos de edificabilidad, esta propuesta de ordenación estructural contempla respetar la edificabilidad lucrativa prevista inicialmente en el planeamiento anulado, evitando así la eventual situación de fuera de ordenación de ninguna parcela privada. Se ha tenido en cuenta el conjunto de determinaciones derivadas del mix Plan General vigente + Plan de Reforma Interior M19 + Proyecto de Reparcelación del año 2000. En la tabla adjunta se observa una relación de las superficies lucrativas, y sus edificabilidades, así como el suelo dotacional público, que podemos comparar con las magnitudes del planeamiento vigente al que hacíamos referencia páginas atrás.

PARCELAS PRIVADAS

Manz.	Superf. (m2s)	Uso	IEN	Alturas max.	Edif. Total (m2t)
1	8.965,00	VE-Res	1,742	IX	15.620,00
2a	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
2b	3.150,00	EA-Res	1,936	X	6.098,00
3a	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
3b	3.483,50	VE-Res	1,936	X	6.743,50
4	10.018,00	VE-Res	1,936	X	19.394,00
5a	5.795,00	EA-Res	1,087	VIII	6.300,00
5b	4.930,00	EA-Res	1,976	VIII	9.744,00
6	9.202,00	EA-Res	2,129	XI	19.595,00
7	8.559,00	VE-Res	2,129	XI	18.226,00
8a	3.741,56	VE-Res	2,129	XI	7.967,46
8b	4.130,44	VE-Res	2,129	XI	8.795,54
9	7.196,00	EA-Res	2,129	XI	15.324,00
10	6.286,00	EA-Res	2,129	XI	13.386,00
11a	6.804,00	EA-Res	2,323	XII	15.806,00
11b	6.278,00	EA-Res	2,323	XII	14.584,00
12a	6.052,00	EA-Res	2,323	XII	14.059,00
12b	5.848,00	VE-Res	2,323	XII	13.585,00
13a	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
13b	3.997,00	VE-Res	2,323	XII	9.285,00
14a1	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14a2	4.070,50	EA-Res	2,323	XII	9.456,00
14b1	3.165,24	EA-Res	2,323	XII	7.352,94
14b2	3.342,33	EA-Res	2,323	XII	7.764,33
14b3	3.519,42	EA-Res	2,323	XII	8.175,72
15a	5.684,00	EA-Res	2,291	XII	13.024,00
15b	7.269,00	EA-Res	2,323	XII	16.886,00
16a	10.046,00	EA-Res	1,416	XII	14.224,00
16b1	2.551,00	VE-Res	2,323	XII	5.926,00
16b2	3.150,00	VE-Res	2,323	XII	7.318,00
17	4.529,00	VE-Res	2,323	XII	10.521,00
18a1	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18a2	3.218,00	EA-Res	2,323	XII	7.475,50
18b1	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
18b2	4.011,50	EA-Res	2,323	XII	9.319,00
m19bc1	6.542,62	VE-Turist	0,986	XIV	6.448,00
m19bc2	6.243,06	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc3	6.388,03	VE-Res	1,609	XIV	10.278,00
m19bc4	6.242,61	VE-Res	1,646	XIV	10.278,00
m19bc5	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19bc6	6.771,83	VE-Res	1,518	XIV	10.278,00
m19d	10.732,00	EA-Res	1,378	XIV	14.791,00
m19e	11.824,00	EA-Res	1,378	XIV	16.296,00
	242.437,97				469.256,99

TERCIARIO

	Superf. (m2s)		Alturas max.	Edif. Total (m2t)
m19a	27.798,18	EA-Ter	II	3.500,00
20	25.237,00		IV	10.000,00
21	9.525,00		IV	35.000,00
22	2.069,00	Recreat. Deport.	II	588,00
23-24	12.299,23	Recreat. Deport.		3.253,00
	76.928,41			52.341,00

TOTAL PRIVADO

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

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Clave	Superf. (m2s)		Alturas max.
SQM	2.920,00	Dotacional múltiple	II
SQD	10.653,00	Deportivo - recreativo	III
SQE	29.529,00	Educativo - Cultural	III
SQS	187,00	Sanitario - Asistencial	III
PID	962,00	Sist Infraestructuras	
SQD	2.847,00	Recreat. Deport.	
	47.098,00		

ZONAS VERDES

Clave	Superf. (m2s)	
SVJ	35.057,00	Jardines
SVA	1.032,00	Area de juegos
	36.098,00	

COMUNICACIONES

Clave	Superf. (m2s)	
PCV	46.005,00	Red viaria primaria
SCVp	1.285,00	RV prioridad peatonal
SCV	90.776,86	Red viaria secundaria
	138.066,86	

RED PRIMARIA ADSCRITA

Clave	Superf. (m2s)	
PVP	450.874,95	Parque

DOMINIO PÚBLICO

Clave	Superf. (m2s)	
	5.742,00	Vías pecuarias

SUELO NO URBANIZABLE

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

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS

Superf. (m2s)
672.137,81

TOTAL SECTOR

Superf. (m2s)
1.008.645,30

Como puede comprobarse, la nueva ordenación (que es la que se ajusta, sensiblemente, al planeamiento anulado), apenas incrementa la edificabilidad lucrativa (0,25%) y aumenta el suelo dotacional (7,85%), por lo que el estándar dotacional global se ve netamente mejorado.

AMBITO	SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS (M2S)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M2T)	EDG
PLANEAMIENTO VIGENTE	641.722,84	520.292,00	1,2334
PLANEAMIENTO PROPUESTO	692.140,75	521.597,99	1,3270

Las condiciones urbanísticas concretas de estos usos lucrativos y dotacionales se concretan y definen en la modificación puntual de la ordenación pormenorizada de este ámbito, que se tramita paralelamente a esta, en sede municipal.

En el documento de modificación de la ordenación pormenorizada se justificarán además los estándares dotacionales de espacios públicos del Anejo IV del TRLOTUP, anticipando desde ya que se cumplen sobradamente los estándares exigibles, tal como se ve en la siguiente tabla resumen.

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES	AMBITO	SALDO
Estándares mínimos según Anexo IV LOTUP		
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	164.239,95	534.070,95
Zonas Verdes		
15% zv sobre ER	70.388,55	
4% sobre ET	2.093,64	
Zona Verde mínima	72.482,19	

En cuanto a lo dispuesto en el apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP, no se considera preciso el suplemento de la dotación de parque público de red primaria, dado que el Plan General vigente ya contempla un exceso sobre la dotación mínima requerida por este concepto (953.422 m2 de parque público de red primaria por encima del mínimo).

PLAN GENERAL DE VILLAJOSIA				
RESERVA DOTACIONAL DE PARQUE PÚBLICO DE RED PRIMARIA				
TIPO DE SUELO	POBLACION ESTIMADA	SUPERFICIE PQL PREVISTA	ESTÁNDAR LEGAL	DIFERENCIA
SUELO URBANO	29.717,00	53.644,00	148.585,00	- 94.941,00
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	31.930,00	663.805,00	159.650,00	504.155,00
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	19.810,00	643.258,00	99.050,00	544.208,00
SUMATORIOS	81.457,00	1.360.707,00	407.285,00	953.422,00

Se han tomado como referencias los cuadros de justificación de estándares de la Memoria del Plan General (páginas 61 y siguientes).

2.2.4.- Fichas de Zona.

Se incluyen en la parte con eficacia normativa.

2.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En cuanto a la viabilidad y sostenibilidad económica, la justificación de estos parámetros de sostenibilidad y viabilidad económica es más acusada cuando la ordenación es soporte para futuros instrumentos de transformación urbanística y actuaciones de urbanización (artículo 22 del TRLSRU estatal).

En el presente caso, estamos ante un instrumento de planeamiento que se limita a reconocer la situación fáctica de un suelo efectivamente urbanizado, cuyos propietarios han soportado debidamente sus deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y que en la actualidad se encuentra consolidado casi al 100% en cuanto a sus usos lucrativos.

De ahí que:

- a) No sea necesaria estrictamente una justificación de la viabilidad económica de la ordenación, pues **no va a ser precisa inversión** alguna por parte de la propiedad del suelo.
- b) La sostenibilidad económica sería evaluada considerando los usos ya consolidados y su impacto presupuestario a efectos de ingresos y gastos, lo que hará innecesario acudir a escenarios dinámicos complejos. Es decir, la nueva ordenación no va a generar nuevas cargas municipales diferentes a las ya existentes, pero sí permitirá agotar la edificabilidad lucrativa pendiente de materializar, lo que supondrá nuevos ingresos públicos.

Por lo tanto, podemos concluir que:

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

ingresos del estado, en función del incremento de población que pudiera derivarse, si bien el suelo que resta por edificar es esencialmente terciario y residencial de carácter turístico).

- d) En consecuencia, el planeamiento propuesto no sólo sería sostenible económicamente desde el punto de vista público (no se estima impacto en el capítulo de gasto público, o al menos éste no sería relevante), sino que, una vez aprobado, al posibilitar la edificación de los escasos solares vacantes, se incrementará el capítulo de ingresos públicos (tanto durante el proceso de edificación como más adelante en la fase de explotación y ocupación de los inmuebles).

Sin perjuicio de ello, en el instrumento de planeamiento que concrete la ordenación pormenorizada se confirmarán estos extremos. Asimismo, en caso de que se realizara en el futuro alguna actuación de dotación y fuera preciso para ello un Programa de Actuación Aislada, en el mismo se incorporará, conforme a la normativa urbanística vigente, la evaluación de su alcance respecto a la viabilidad y sostenibilidad económica.

2.4.- CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

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

Hemos expuesto a lo largo de este documento que la modificación propuesta pretende:

- a) Reconocer la condición de suelo urbano de un espacio ya urbanizado y consolidado conforme a un PRI (manzana M19bc1) y un PPM anulado (pero cuyo ámbito ha sido efectivamente objeto de cesión, equidistribución y urbanización)
- b) Reflejar y armonizar urbanísticamente el efecto del PATIVEL en el ámbito del actual Sector PP-1 del Plan General.

Para ello es necesario modificar las determinaciones del Plan General vigente, que están superadas a ambos niveles (fáctico y normativo), y ello implica:

- a) Dejar sin efecto la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector PP-1.
- b) Generar una ficha específica para una nueva zona de Suelo Urbano ZUR-RE "Cales y Atalaies", con dos subzonas, con su ordenanza reguladora de usos y edificación.
- c) En su caso, refundición de planos del Plan General vigente.

La ordenación no tiene efectos relevantes a nivel territorial (respeto el PATIVEL) ni urbanístico (concreta usos ya previstos en el instrumento vigente) ni ambiental (no supone ocupación de nuevos suelos ni recursos naturales).

Pero en el plano formal sí supone un complemento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, especialmente en materia de clasificación de suelo (se pasa de urbanizable a urbano), correspondiendo su aprobación al órgano urbanístico autonómico.

2.4.2.- Procedimiento y competencias administrativas.

La tramitación de esta modificación puntual del sector PP-1 "Cales i Atalaies" del PGOU de La Vila Joiosa se ajustará a los términos del artículo 61 del TRLOTUP,

De acuerdo con el artículo 44 del TRLOTUP, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación estructural corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

De conformidad con el artículo 61.2 del TRLOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.5.- SISTEMA DE GESTIÓN.

Debe tenerse en cuenta que el ámbito del PP-1 "Cales i Atalaies" cuenta con el correspondiente Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro, y las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad conforme al Proyecto de Urbanización aprobado en su día.

En las subzonas de suelo urbano residencial (ZUR) quedan escasas manzanas sin completar su edificación, por lo que procede que las mismas se desarrollen mediante el sistema de actuaciones aisladas, de conformidad con lo señalado en el artículo 73.3 del TRLOTUP, mediante la solicitud de licencia de obras para la edificación de solares, salvo cuando sea precisa, en su caso, la previa formulación de un Estudio de Detalle o Plan de Reforma Interior.

En la zona de suelo no urbanizable (ZRP) serán de aplicación las determinaciones del PATIVEL con carácter general y particular, así como las que se establezcan, en su caso, por la normativa sectorial para:

- a) La vía pecuaria.
- b) El BIC Torre del Aguiló.

2.6.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.6.1.- Costas.

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

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

En los planos de este documento se ha reflejado:

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

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

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

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

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

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

Se acompaña también como anexo Informe de la CHJ emitido a instancias del Ayuntamiento de Villajoyosa, en el que se plantean una serie de concreciones a determinar en el instrumento de planeamiento.

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

El ámbito actualmente está dotado de suministro de agua potable, garantizado por los recursos disponibles por el Ayuntamiento. Se adjunta a tal efecto estudio de demanda de recursos hídricos acreditativo de este extremo.

2.6.3.- Vías Pecuarias.

La Jefatura del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante, a instancias del Ayuntamiento de Villajoyosa, ha informado en sentido favorable en cuanto a la identificación y delimitación de la vía pecuaria "Colada de la Costa" y la no afección a Montes de Utilidad Pública.

2.6.4.- Energía.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, y todas sus infraestructuras energéticas se encuentran ejecutadas mediante Proyecto de Urbanización debidamente autorizado por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras.

2.6.5.- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

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

En el citado informe, se solicita un complemento de la documentación, en el sentido de aportar un análisis del suelo urbano vacante para usos residenciales en Villajoyosa, al tiempo que se recuerda que la superficie máxima de ocupación para suelo de uso residencial no debe superar la cifra de 521.172 metros cuadrados (lo que se tendría en cuenta para otros expedientes), sin perjuicio de lo señalado en las directrices 87 y 88 de la ETCV.

A este respecto, debe señalarse lo siguiente:

- a) La cifra de 521.172 m² de suelo máximo a ocupar para usos residenciales no coincide con la cifra facilitada con anterioridad, de 718.216 m².
- b) Este cálculo, en cualquier caso, debe ser revisado y actualizado a la vista de un análisis más pormenorizado del suelo sellado en el municipio, tanto de carácter residencial como de actividades económicas.
- c) Asimismo, es preciso actualizar la tasa de crecimiento demográfica, pues la usada en la ETCV de manera generalizada es netamente inferior a la real durante este período de 2011 a 2023 (vigencia de la ETCV en la actualidad). Esta circunstancia está siendo apreciada por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio en otros expedientes de planeamiento.
- d) La combinación de nuevos valores de suelo sellado por usos residenciales y actividades económicas, con la nueva tasa de crecimiento demográfico, ofrecerá, sin duda, unos valores más ajustados a la realidad, y en todo caso superiores a los mencionados en el apartado a).

En este sentido, debemos destacar de nuevo que el expediente de planeamiento que nos ocupa (informado favorablemente), no supone, a estos efectos, un nuevo crecimiento sujeto a los criterios cuantitativos y cualitativos de la ETCV, puesto que se trata de suelo sellado y ocupado con anterioridad a su aprobación. Así se puede comprobar en el propio visor del ICV, activando la capa de Corine Land Cover de fecha 2006:

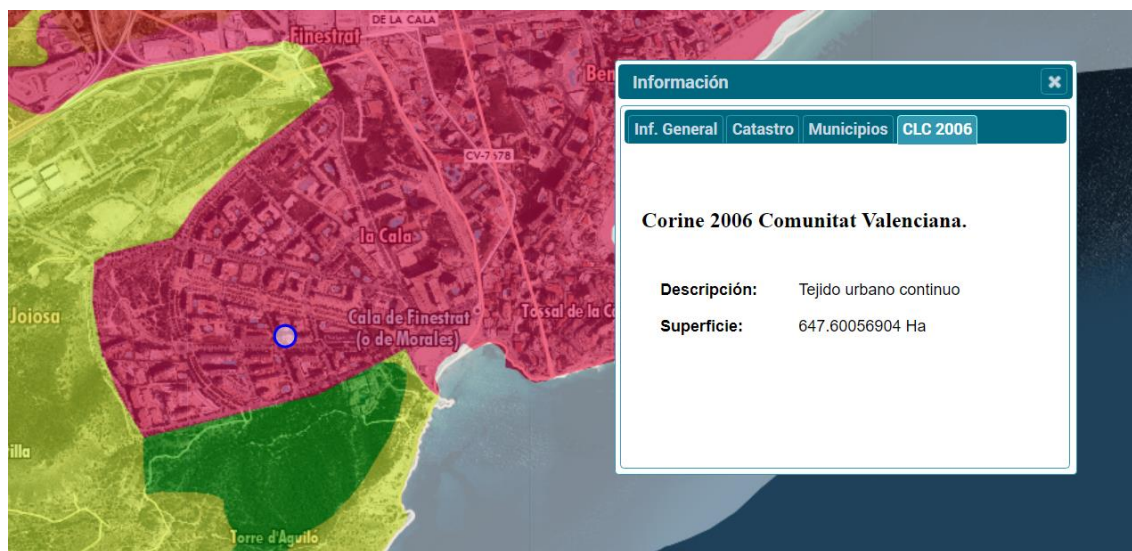


Ilustración 12.- Corine Land Cover 2006 _ Tejido urbano continuo

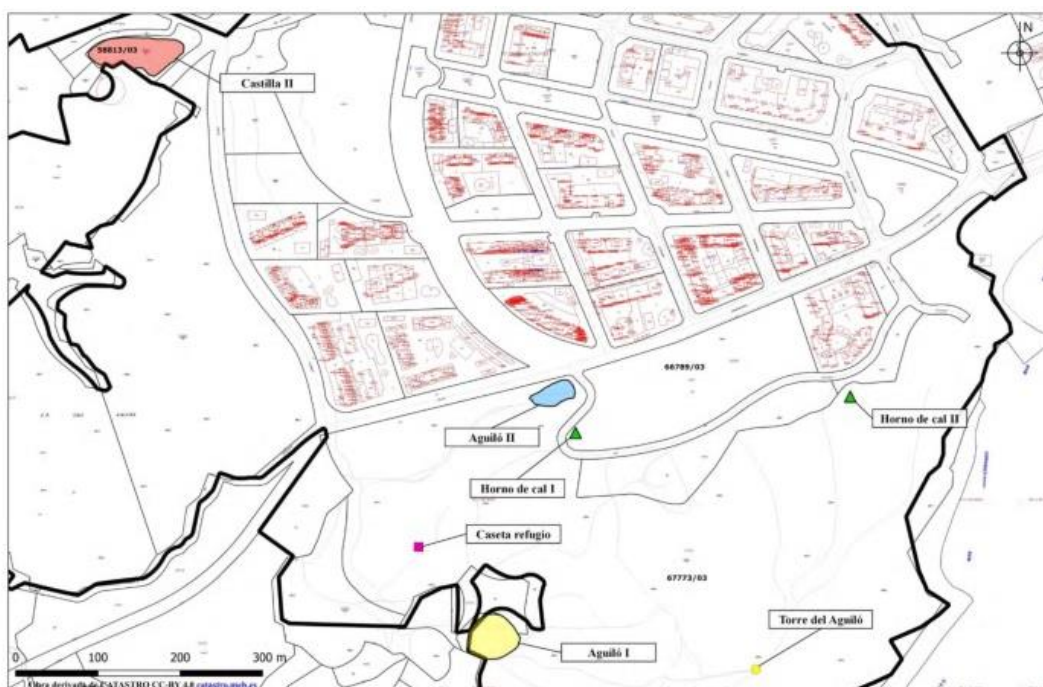
Por lo que en puridad no debiera computarse, siquiera parcialmente, como nuevo crecimiento.

2.6.6.- Riesgo de inundación.

Consta también informe en esta materia emitido por el departamento correspondiente de supervisión del PATRICOVA, en el que se determina que la eventual afección identificada en dicho instrumento estaría corregida por las obras de drenaje realizadas en el municipio de Finestrat. Y sin perjuicio de ello, se evidencia que dada la situación del suelo como urbanizado, es competencia municipal la verificación de la incidencia de este riesgo de inundación y, en su caso, la concreción de las medidas a adoptar en esta materia (artículo 20 de la Normativa PATRICOVA).

2.6.7.- Patrimonio Cultural.

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



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

Ilustración 13.- Relación de elementos con valor patrimonial tras prospección

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

Ilustración 14.- Medidas correctoras patrimoniales propuestas

2.6.8.- Género, Infancia, Adolescencia y Familia.

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

En este sentido, será el documento de modificación puntual que regula la ordenación pormenorizada el que incorporará, en su seno, un análisis ponderado y adaptado a las circunstancias en esta materia de género, familia, adolescencia e infancia, y a tal efecto, se considerarán las siguientes cuestiones:

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

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

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

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

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	todos
Ambo Sexos																					
0313903005	133	122	136	90	108	165	259	257	302	301	211	216	163	199	173	138	69	35	16	2	3.095
0313903006	160	183	186	127	110	179	253	354	477	368	300	187	172	150	90	65	37	22	23	4	3.447
total	293	305	322	217	218	344	512	611	779	669	511	403	335	349	263	203	106	57	39	6	6.542
Hombres																					
0313903005	68	55	67	49	50	76	123	125	144	158	119	98	90	102	78	71	43	13	8	0	1.537
0313903006	71	88	88	62	53	88	102	159	245	189	159	104	82	80	49	31	16	6	6	0	1.678
total	139	143	155	111	103	164	225	284	389	347	278	202	172	182	127	102	59	19	14	0	3.215
Mujeres																					
0313903005	65	67	69	41	58	89	136	132	158	143	92	118	73	97	95	67	26	22	8	2	1.558
0313903006	89	95	98	65	57	91	151	195	232	179	141	83	90	70	41	34	21	16	17	4	1.769
total	154	162	167	106	115	180	287	327	390	322	233	201	163	167	136	101	47	38	25	6	3.327

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

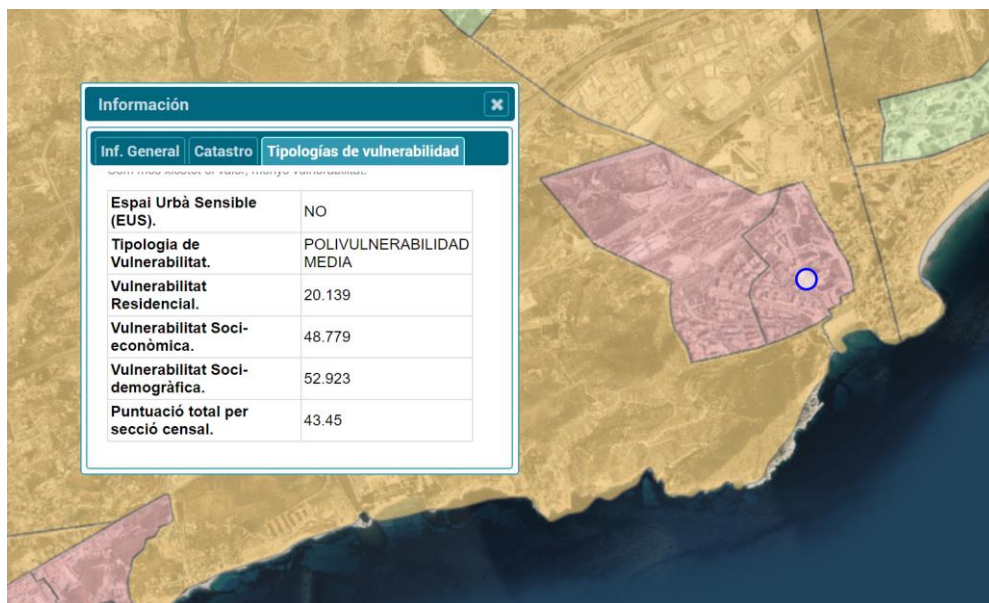


Ilustración 15.- Tipología de vulnerabilidad según visor GVA



Ilustración 16.- Tipología vulnerabilidad distrito 0313903006



Ilustración 17.- Tipología vulnerabilidad distrito 0313903005

- h) El municipio de Villajoyosa, en cuanto a desempleo, registra en abril de 2023, los siguientes datos:
- a. Un total de 2.416 demandantes activos en busca de empleo, de los que 1.428 son mujeres y 988 hombres.

- b. Del total de demandantes, 270 serían menores de 29 años y 1.042 personas serían del segmento poblacional de entre 45 y 59 años, mientras que los mayores de 59 años alcanzarían la cifra de 427 personas.
 - c. Además, las personas demandantes de empleo se concentran sobre todo en el colectivo por nivel de estudios hasta primaria (399) y hasta ESO (1.558), representando así algo más del 80% del total.
 - d. Por sector de actividad, 1.877 personas demandantes se concentran en el sector servicios, esto es, más del 76%.
 - e. En cualquier caso, estos datos de 2023 presentan una mejora significativa respecto a anteriores ejercicios, en sintonía con el proceso de recuperación que presenta la economía española durante los últimos meses.
- i) Finalmente, en relación con el Catálogo de Áreas de Necesidades de Vivienda, el municipio de Villajoyosa presenta un grado de necesidad baja.

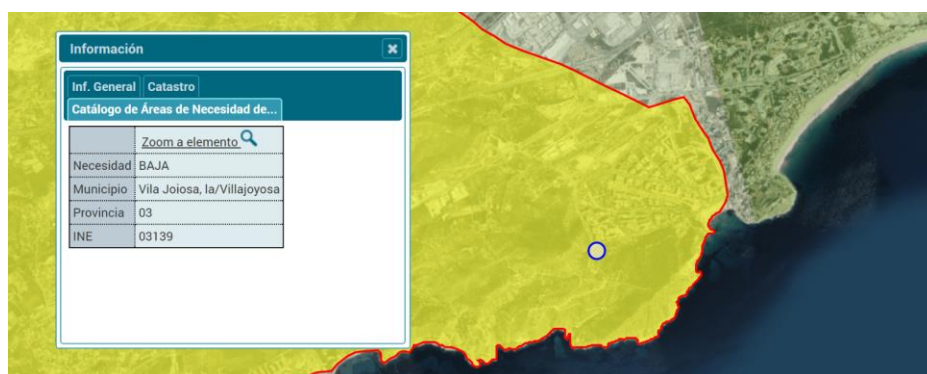


Ilustración 18.- Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda

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

2.6.9.- Paisaje.

Dado que el presente instrumento de planeamiento no contempla una innovación en la realidad física existente (el sector ya se encuentra urbanizado y edificado en casi su totalidad), no se prevén impactos paisajísticos que requieran la formalización de un Estudio de Paisaje o Estudio de Integración Paisajística.

Esta circunstancia ha sido evaluada por el órgano autonómico competente en materia de paisaje relativo a la ordenación estructural, confirmando la innecesariedad del citado estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 TRLOTUP.

En cualquier caso, en la modificación del Plan General relativa a la ordenación pormenorizada de este sector, se confirmará la procedencia o no de realizar Estudio de Integración Paisajística, valorando las consideraciones realizadas por el órgano autonómico.

2.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

El IATE emitido el 30 de marzo de 2023 establece las siguientes determinaciones a considerar en el documento de planeamiento modificativo, respecto de las cuales, individualmente, se justifica su consideración y atención específica.

DETERMINACION	CONSIDERACION Y JUSTIFICACION
El Ayuntamiento verificará la incidencia del riesgo de inundación que afecta a la Subzona 2, incorporando, en su caso, en la documentación con eficacia normativa de la modificación, las condiciones de adecuación a este riesgo de las futuras edificaciones. Se adjuntará a la documentación la autorización de la CHJ respecto a las obras de encauzamiento del Barranco de La Cala, en término de Finestrat, visto que tienen incidencia en la reducción del riesgo de inundación en el ámbito de la modificación.	Se incorpora a la documentación urbanística, como Anexo, la Autorización de la CHJ a las obras de encauzamiento del Barranco de La Cala. A la vista de su contenido y alcance, el Ayuntamiento de Villajoyosa ha determinado la innecesidad de condiciones específicas de adecuación de las futuras edificaciones al no considerarse la presencia de riesgo de inundabilidad que las justifique.
Se completará la Infraestructura Verde en los términos indicados en el apartado 4 del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje del 4 de noviembre de 2022. Previa a la aprobación definitiva de la modificación, se solicitará informe de dicho Servicio, adoptando las indicaciones que, en su caso, se realicen.	Se ha completado el Plano de Infraestructura Verde incorporando las sugerencias del informe.
Se elaborará estudio de demanda de recursos hídricos, que será informado por la CHJ previamente a la aprobación definitiva de la modificación.	Se acompaña estudio de demanda de recursos hídricos para su consideración por la CHJ, en el que el Ayuntamiento confirma la disponibilidad del suministro de agua, cuyo servicio actualmente se está prestando.
Se someterá la propuesta a consulta de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, para que el órgano competente en materia de patrimonio cultural emita el informe previsto en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunitat Valenciana, incorporando las determinaciones que en su caso se indiquen.	Se acompaña informe de impacto sobre el patrimonio cultural para su consideración por el órgano competente autonómico.
La propuesta se ajustará a las indicaciones realizadas por el Servicio Territorial de Urbanismo en su informe.	Se han considerado las indicaciones señaladas en el informe, identificando el trazado de la vía pecuaria Colada de la Costa como elemento de movilidad y conectividad del parque público de red primaria a los efectos de lo dispuesto en la normativa del PATIVEL.

En la Vila Joiosa, julio de 2023

Por el equipo redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- Jose Ramón García Pastor
ICCP

III.- PLANOS DE INFORMACION.

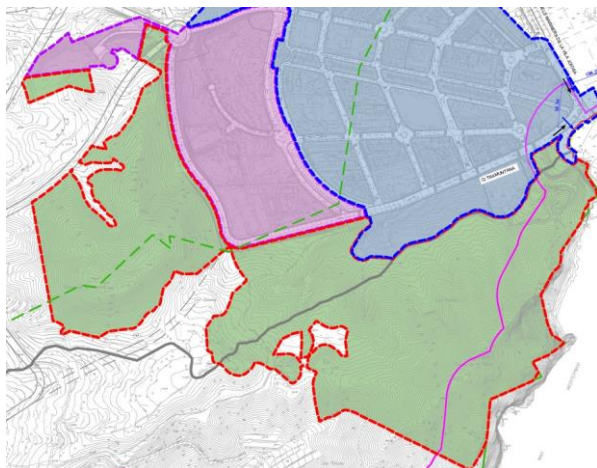
- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - I.2.1.- PLAN GENERAL VIGENTE (1999).
 - I.2.2.- PLAN DE REFORMA INTERIOR MANZANA M19bc1.
 - I.2.3.- PATIVEL.
 - I.2.4.- PLANO REFUNDIDO DE PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL PP-1.
- I.3.- USOS Y ESTADO ACTUAL.
- I.4.- PARCELARIO.
- I.5 - RED ESTRUCTURAL Y AFECCIONES SECTORIALES.
- I.6.- INFRAESTRUCTURA VERDE.

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

I.- FICHAS DE ZONA

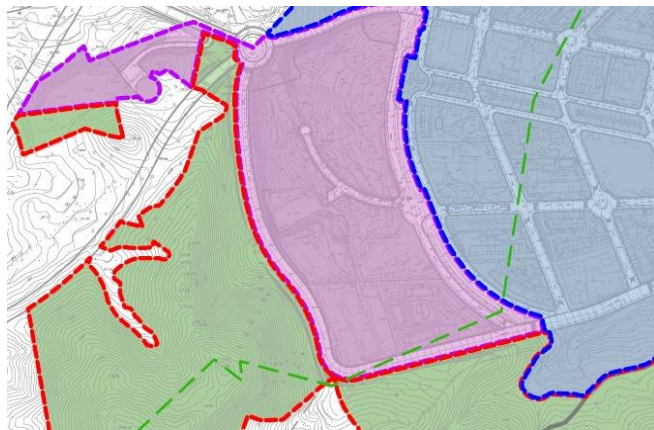
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PP-1 "CALES I ATALAIES"**

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

ZONA		ZNP-NA-PATIVEL	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO NO URBANIZABLE	
ZONA DE ORDENACIÓN		ZRP-NA	
USO DOMINANTE		ESPACIO LIBRE SEGÚN NORMATIVA PATIVEL	
USOS COMPATIBLES		SEGÚN NORMATIVA PATIVEL	
USOS INCOMPATIBLES		TODOS LOS DEMÁS	
PLANO DE DELIMITACION DE LA ZONA			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	462.274 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	000 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	000 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	0 viv.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Serán de aplicación los artículos 9, 11 y 14 de la Normativa del PATIVEL		
Condiciones de uso	Serán de aplicación los artículos 9, 11 y 14 de la Normativa del PATIVEL		
	En la zona calificada por el PATIVEL con el dígito 1 (Protección del Litoral) las nuevas edificaciones sólo serán posibles para la implantación de los usos previstos en el apartado 3 del artículo 9 de la Normativa del PATIVEL		
	En la zona calificada por el PATIVEL con el dígito 2 (Refuerzo del Litoral) las nuevas edificaciones sólo serán posibles para la implantación de los usos previstos en el apartado 3 del artículo 11 de la Normativa del PATIVEL		
	El planeamiento territorial y urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición. En el presente caso, este elemento coincide con el trazado de la vía pecuaria COLADA DE LA COSTA a su paso por el sector		
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Proyectos de Obra Pública	Este espacio es titularidad del Ayuntamiento de Villajoyosa como bien de dominio público, por lo que sólo se permitirá la ejecución de proyectos de obra y servicio público, de entre los previstos en la normativa del PATIVEL		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, coincidentes con las categorías 1 y 2 del PATIVEL, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. Específicamente, el BIC Torre del Aguiló y su entorno de protección se considerarán como elemento perteneciente a la ordenación estructural del Plan General de Villajoyosa, siéndole de aplicación lo dispuesto en su Catálogo, en la normativa sectorial de patrimonio cultural y en la resolución administrativa que lo declara como tal BIC (resolución de 26 de septiembre de 1996).		

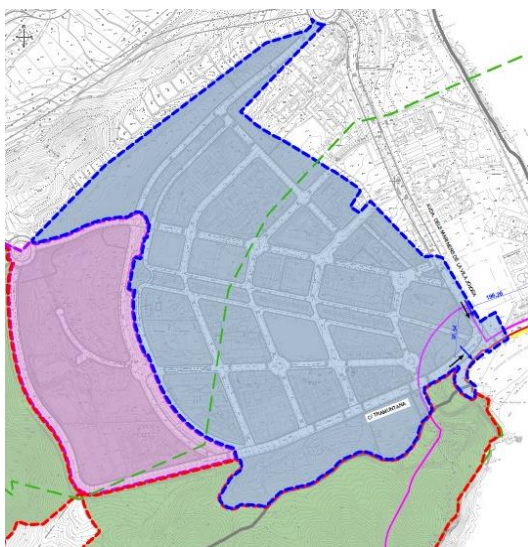
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PP-1 "CALES I ATALAIES"**

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

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

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

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

ZONA		ZUR-R2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO URBANO. RESIDENCIAL	
ZONA DE ORDENACIÓN		ZUR-RE	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO. DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE	391.932 m2s	EDIFICABILIDAD TOTAL	428.585 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	380.332 m2s	Nº DE VIV. (ESTIMACIÓN)	3169 viv.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	48.253 m2s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
Condiciones de volumen	Tipología: edificación abierta		
	Número de plantas: según ordenación pormenorizada		
	Altura máxima: según ordenación pormenorizada		
	Edificabilidad sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
	Ocupación sobre parcela neta: según ordenación pormenorizada		
CONDICIONES DE GESTIÓN			
ACTUACIONES AISLADAS	Licencia de obras o, en su caso, Programa Actuación Aislada		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de conexión e integración	El ámbito se encuentra dotado de servicios e infraestructuras		
Condiciones de integración paisajística y visual	Se consideran suficientes las establecidas mediante las condiciones de volumen		
Afecciones sectoriales COSTAS	La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.		
	Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.		
	Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.		
	Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.		
	Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.		
Afecciones sectoriales PATRIMONIO CULTURAL	Los elementos de valor patrimonial existentes en el ámbito de esta zona, se regirán, en cualquier caso, por la normativa sectorial de carácter patrimonial. A estos efectos, se seguirán las medidas correctoras establecidas en la Memoria de Impacto Patrimonial.		

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1.- CLASIFICACIÓN.
- O.2.- ZONAS DE ORDENACIÓN.
- O.3.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- O.4.- INFRAESTRUCTURA VERDE.

C.- ANEXOS.

1.- Informe Ambiental y Territorial Estratégico de 30 de marzo de 2023

2.- Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.

3.- Informe de Impacto sobre Patrimonio Cultural.

4.- Autorización de las obras de encauzamiento del Barranco de La Cala.