

SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR
MODIFICACIÓN USO EN PARCELAS DE USO EXCLUSIVO
TERCIARIO

Sector de Suelo del PGOU de Villajoyosa PP-25 "Puntes del
Moro" de La Vila Joiosa 03570 (Alicante)



octubre de 2020

Redactor: Alejandro Llorca Llorca, Arquitecto

Promotor: Rapella, S.L.

all²arq
servicios de arquitectura

INDICE

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

0.- OBJETO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y DOCUMENTACIÓN Y FASES

0.1. OBJETO

0.2. TRAMITACIÓN

0.3. DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

0.4. DOCUMENTACIÓN Y FASES

I.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

II.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

III.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL (art.50.2 LOTUP)

III.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

III.2. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

III.3. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

IV.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

VI.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

VII.- INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

ANEXO. PLAN DE REFORMA INTERIOR. MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO en Sector PP-25 "Puntes del Moro", La Vila Joiosa

ANTECEDENTES

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Objeto
- 1.2. Régimen Jurídico
- 1.3. Condiciones Institucionales
- 1.4. Condiciones geográficas

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justificación de la propuesta
- 2.2. Justificación del cumplimiento de la LOTUP
- 2.3. Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos
- 2.4. Adecuación a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada
- 2.5. Incidencia del Plan en la población. Edificios fuera de ordenación
- 2.6. Repercusiones sobre el Plan General

3. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

4. PLANOS DE INFORMACION

- I.1. Situación
- I.2. Catastral
- I.3. Ámbito de actuación
- I.4. Ordenación pormenorizada planeamiento vigente. Afecciones
- I.5. Edificaciones existentes

5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. ORDENANZAS GENERALES
2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO
3. EJECUCIÓN DEL PLAN
4. PLANOS DE ORDENACIÓN
- O.1. Ordenación pormenorizada propuesta

**DOCUMENTO INICIAL DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICA**

PLAN DE REFORMA INTERIOR

MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO

Sector de Suelo del PGOU de Villajoyosa PP-25 "Puntes del Moro" de La Vila Joiosa 03570
(Alicante)

Redactor: Alejandro Llorca Llorca, Arquitecto

Promotor: Rapella, S.L.

Octubre 2.020

0. OBJETO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y DOCUMENTACIÓN Y FASES.

0.1. OBJETO

El objeto de este documento, que forma parte del Documento Inicial Estratégico del PLAN DE REFORMA INTERIOR. MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO en Sector PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa, es la modificación del parámetro urbanístico del uso exclusivo de terciario en todas sus plantas ("Nivel d" conforme al PGOU) de las parcela identificada en el PP como "Terciario" (referencia catastral parcela: 0952905YH4605S), para posibilitar además el uso turístico ("Nivel c" conforme al PGOU), sin modificar la edificabilidad, ocupación, alturas, alineaciones u otros parámetros existentes de las parcelas identificadas y sin alterar las restantes determinaciones de la ordenación estructural del municipio, de cara a posibilitar desarrollos mas acorde a las circunstancias actuales del mercado.

El contenido del Plan de Reforma Interior se aporta como ANEXO.

El presente documento, así como la documentación que le acompaña pretende cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

- "a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental."*

Según el art. 46 de la LOTUP:

"Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) *La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

2. *Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

3. *El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser **objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria** en los siguientes supuestos:*

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

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

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

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

4. *Los programas de actuación regulados en el libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo"*

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende se encuentra incluida en los casos de **evaluación ambiental y territorial simplificada**, en tanto, lo que se pretende es tramitar un Pla de Reforma Interior donde se compatibilizan los usos de unas determinadas parcelas afectadas del ámbito.

0.2. TRAMITACIÓN

El instrumento urbanístico que se va a tramitar constituye una modificación de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa, y que, como se ha indicado, se limita fundamentalmente a la implementación de usos en la parcela y bloque inicialmente designado con uso exclusivo "Terciario" para que también puedan desarrollar uso "Turístico", conforme a las determinaciones y articulado del vigente PGOU.

Todo ello sin alterar parámetros urbanísticos, ni merma de superficie y espacios dotacionales, ni

cambio alguno de ningún estándar del sector PP-25 "Puntes del Moro", que es el sector donde se encuentra las parcelas objeto de esta modificación.

Según el artículo 45 de la LOTUP:

"Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas

(...) 2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...)

Las fases de la tramitación se establecen en el art. 49:

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*
- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas.*
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.*
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.*
- j) Aprobación del plan o programa y publicidad*
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título."

0.3. DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El órgano ambiental y territorial, viene definido en el artículo 48.c de la LOTUP como:

"c) Órgano ambiental y territorial

Es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."

El órgano promotor de esta actuación, entiende que en virtud del artículo 48.c.1, el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

0.4. DOCUMENTACIÓN Y FASES

La documentación del presente documento en esta primera fase de la tramitación, se corresponde con el artículo 50.1 de la LOTUP:

"Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) *Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
 - b) *El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
 - c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
 - d) *Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
 - e) *Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
 - f) *Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*
2. *En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*
- a) *La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
 - b) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
 - c) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
 - d) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. (...)*

I. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

El uso principal del ámbito del Sector PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa está enfocado a 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.

El objetivo es adaptar las condiciones que regulan la edificación, contempladas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa y en sus modificaciones posteriores, y en particular del Sector de Suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro", para facilitar la construcción de tanto edificaciones con uso Terciario así como Turístico, en la parcela de las manzanas que comprenden dicho sector, con uso inicial exclusivo Terciario, dando una mejor viabilidad al desarrollo o promoción de dicha parcela.

La presente propuesta de modificación de usos llevará como consecuencia que la parcela y/o bloque ordenado pormenorizadamente (de manera definitiva) por el Plan Parcial de Mejora del Sector PP-25 "Puntes del Moro" del municipio de La Vila Joiosa, así como sus modificaciones aprobadas, con uso Terciario amplíe la posibilidad de desarrollo de edificación uso exclusivo Turístico. Por tanto, únicamente se pretende una modificación de los usos permitidos o compatibles en una determinada parcela del ámbito.

Con la modificación propuesta no se amplía la superficie de suelo calificado como Residencial ni Turístico, ni se incrementa su edificabilidad, ni se disminuye la superficie destinada a suelo dotacional, incluido el viario. Se mantienen pues los estándares urbanísticos sin alterarse en absolutamente nada los parámetros existentes del Sector Sector de Suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro" y se incluyen las justificaciones oportunas de que la modificación se ajusta a la legalidad vigente.

El órgano promotor de este Plan de Reforma Interior, pretende desarrollar una edificación conforme a las circunstancias y desarrollos mas viables actuales, y de un estudio previo se desprende que, modificando el uso de la parcela que disponen, inicialmente exclusivo "Terciario (Nivel d, conforme al PGOU), de tal manera que siendo compatible el uso "Turístico" (Nivel c, conforme al PGOU) pueda poder ejecutarse una edificación con suficiente garantía de promoción y rentabilidad, que en ningún caso modifican su edificabilidad, y se optimizarían las edificación a la ordenación establecida.

II. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Como se ha indicado en el apartado anterior, el alcance del Plan de Reforma Interior para la modificación del uso en parcela de uso exclusivo Terciario en el Sector de suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa, se limita a la implementación del uso de la parcela considerada inicialmente con dicho uso o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel d" de tal manera que sea, además, compatible el desarrollo de edificaciones de uso exclusivo "Turístico" o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel c". Y todo ello sin ampliar o reducir la superficie de suelo Residencial y exclusivo Turístico ordenado, y con mantenimiento estricto de las dotaciones públicas.

El contenido de la modificación es el que se incorpora adjunto a este documento con la denominación ANEXO. BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO en Sector PP-25 "Puntes del Moro", La Vila Joiosa.

Entendemos que esta alternativa es prácticamente la única que se puede adoptar para poder dar una solución al objeto de que la parcela, que en la actualidad dispone de uso exclusivo Terciario, pueda desarrollarse en un futuro y tenga la posibilidad real de ser viable, con la posibilidad de desarrollo de edificación de uso Turístico, dada la actual situación de la superficie desarrollada en los inmuebles de planta baja existente en los bloques uso Residencial, donde hay escasa o nula demanda y prevalece la no ocupación y uso de los mismos en la actualidad.

La alternativa única y final adoptada, es considerada como la más completa y óptima, siendo que la misma supone en la práctica una modificación de muy poca entidad en el ámbito exclusivo del Sector Sector PP-25 "Puntes del Moro", dando mayor protagonismo y potencial a la zona, y siendo conforme a las Determinaciones de la Ordenación Estructural. Además debe tenerse en cuenta la compatibilidad de los usos Turístico y Terciario, así como si se desarrollasen edificaciones de uso exclusivo Turístico en las parcelas afectadas en el ámbito del PRI, posibilitarían en el futuro la ocupación del parque de inmuebles de uso asignado Terciario ya disponibles y pendientes de ejecución en los bloques de uso Residencial.

III. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL (art. 50.2 LOTUP)

III.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende se encuentra incluida en los casos de **evaluación ambiental y territorial simplificada**, tal y como viene justificado en el punto 0 (OBJETO) de este documento.

III.2. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

La modificación o compatibilidad de usos en la parcela específica en el ámbito del PRI no produce efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio, en realidad es beneficioso, dado que produciría, por la estacionalidad y el uso de tiempo mas prolongado, que hubiese menor tráfico que si se tratasen de locales comerciales con mayor influencia y capacidad de provocar desplazamientos en vehículos motorizados.

Afectar al tráfico desde el punto de vista del medio ambiente, implica un incremento del número de desplazamientos que está directamente relacionado con el consumo de combustibles fósiles y la emisión de gases contaminantes.

III.3. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

No se plantean, dado que como se ha justificado, la actuación no produce efectos negativos en el medio ambiente.

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Al tratarse de una modificación de efectos limitados a los usos permitidos de una determinada parcela, no resulta necesario establecer plazos para su desarrollo pues la labor urbanizadora del sector ha sido finalizada.

Dada la poca entidad que supone dichas modificaciones y su mínima o nula incidencia medioambiental, se entiende que su tramitación se realizará mediante el procedimiento simplificado, con informe del propio Excmo. Ayuntamiento La Vila Joiosa, como Órgano Ambiental competente.

En todo caso, una vez aprobado el Plan de Reforma Interior, se prevé el desarrollo del proyecto de construcción de la nueva edificación.

V. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El entorno afectado por el Plan de Reforma Interior propuesto puede describirse, actualmente, como suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado y con algunas parcelas ya desarrolladas y otras pendientes de desarrollo edificatorio.

Se trata pues de un suelo y zona altamente antropizada concluyendo, por tanto, que la actuación que se derive de esta modificación no presenta ninguna incidencia en el medio ambiente, flora y fauna de dichos terrenos, toda vez que ya está finalizado el proceso de transformación urbana.

VI. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Plan de Reforma Interior que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al cambio climático. Al desarrollarse sobre un suelo urbano, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan aprobado y respecto del cual no se pretende aumentar la densidad de población ni alterar el régimen de usos previstos en las determinaciones de la ordenación estructural, la propuesta recogida no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos.

El nuevo Plan de Reforma Interior únicamente supone la modificación o implementación o compatibilidad del uso previsto en una determinada parcela, de uso exclusivo Terciario o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel d" de tal manera que sea, además, compatible el desarrollo de edificación de uso exclusivo "Turístico" o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel c". Es mas, en la propia LOTUP define dentro del uso Terciario a ambos usos (Terciario y Turístico) conforme se definen en el PGOU de manera diferenciada. Este hecho se encuentra desarrollado dentro de la propia Memoria del Plan de Reforma Interior.

VII. INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

El Plan de Reforma Interior propuesto tiene por objeto la modificación del uso en una parcela de uso exclusivo Terciario en el Sector de suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa, se limita a la implementación del uso de la parcelas considerada inicialmente con dicho uso o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel d" de tal manera que sea, además, compatible el desarrollo de edificaciones de uso exclusivo "Turístico" o su correspondencia conforme al PGOU vigente "Nivel c", buscando un mejor funcionamiento del uso logístico del sector, la mejora de desarrollar en un futuro de forma viable, de edificación de uso Turístico, dada la actual situación de la superficie desarrollada en los inmuebles de planta baja existente en los bloques uso Residencial, donde hay escasa o nula demanda y prevalece la no ocupación y uso de los mismos en la actualidad.

El presente Plan de Reforma Interior se redacta al amparo de del artículo 40 de la LOTUP.

Por las características de la modificación del planeamiento parcial, no tiene incidencia en los instrumentos de planificación territorial o sectorial, ni resulta necesario valorar su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Como se ha mencionado, el Programa del sector de suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro", de La Vila Joiosa, ha sido desarrollado en su totalidad, al estar ejecutadas íntegramente y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización del ámbito sector.

ANEXO.

BORRADOR DEL **PLAN DE REFORMA INTERIOR** **MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO**

Sector de Suelo del PGOU de Villajoyosa PP-25 "Puntes del Moro" de La Vila Joiosa 03570
(Alicante)

Redactor: Alejandro Llorca Llorca, Arquitecto

Promotor: Rapella, S.L.

Octubre 2.020

ÍNDICE:

ANTECEDENTES

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Objeto
- 1.2. Régimen Jurídico
- 1.3. Condiciones Institucionales
- 1.4. Condiciones geográficas

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justificación de la propuesta
- 2.2. Justificación del cumplimiento de la LOTUP
- 2.3. Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos
- 2.4. Adecuación a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada
- 2.5. Incidencia del Plan en la población. Edificios fuera de ordenación
- 2.6. Repercusiones sobre el Plan General

3. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

4. PLANOS DE INFORMACION

- I.1. Situación
- I.2. Catastral
- I.3. Ámbito de actuación
- I.4. Ordenación pormenorizada planeamiento vigente. Afecciones
- I.5. Edificaciones existentes

5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. ORDENANZAS GENERALES

2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

3. EJECUCIÓN DEL PLAN

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Ordenación pormenorizada propuesta

ANTECEDENTES

PLAN DE REFORMA INTERIOR

MODIFICACIÓN USO EN PARCELA DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO, Sector del suelo del PGOU PP-25 "Puntes del Moro", La Vila Joiosa

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior a propuesta de la mercantil RAPELLA, S.L. con CIF: B53313193, y en su representación legal Dña. María de los Ángeles Orts Llinares, con DNI: 21369901-A, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. del País Valencià nº 1, entresuelo, oficina 2, de Villajoyosa, C.P. 03570 (Alicante), mercantil propietaria de una parcela sin edificación, sita en Ptda. Puntes del Moro 8(R), haciendo esquina entre la Avda. de Altea y C/ Puntes del Moro. Villajoyosa, 03570 (Alicante), con referencia catastral: 0952905YH4605S0001AB. Dicha parcela dispone de la condición de solar, al haberse realizado las obras de urbanización correspondiente, y conforme a la reparcelación del Sector de Suelo del PGOU de Villajoyosa PP-25 "Puntes del Moro".

Conforme a la ordenación actual desarrollado el Plan Parcial, esta parcela es la única con uso exclusivo designado "terciario" dentro del sector. También se ordena con uso terciario en este ámbito las plantas bajas de las parcelas identificadas como Manzana 1-bloque E1 (referencia catastral parcela: 0852201YH4605S, con inmuebles edificados en conjunto edificatorio), Manzana 1-bloque E2 (referencia catastral parcela: 0852202YH4605S, sin inmuebles edificados), Manzana 1-bloque E3 (referencia catastral parcela: 0852203YH4605S, con inmuebles edificados en conjunto edificatorio), Manzana 1-bloque E4 (referencia catastral parcela: 0852204YH4605S, sin inmuebles edificados), Manzana 1-bloque E5 (referencia catastral parcela: 0852205YH4605S, con inmuebles edificados en conjunto edificatorio), Manzana 2-bloque E5 (referencias catastrales parcelas: 0952909YH4605S y 0952910YH4605S, sin inmuebles edificados) y Manzana 2-bloque E7 (referencias catastrales parcelas: 0952907YH4605S y 0952908YH4605S, sin inmuebles edificados).

Se propone la modificación del parámetro urbanístico del uso exclusivo de terciario en todas sus plantas ("Nivel d" conforme al PGOU) de las parcela identificada como "Terciario" (referencia catastral parcela: 0952905YH4605S), para posibilitar además el uso turístico ("Nivel c" conforme al PGOU), sin modificar la edificabilidad, ocupación, alturas, alineaciones u otros parámetros existentes de las parcelas identificadas y sin alterar las restantes determinaciones de la ordenación estructural del municipio, de cara a posibilitar desarrollos mas acorde a las circunstancias actuales del mercado.

Por tanto, el interesado, la mercantil RAPELLA, S.L, propietaria de una parcela sin edificación, sita en Ptda. Puntes del Moro 8(R), haciendo esquina entre la Avda. de Altea y C/ Puntes del Moro. Villajoyosa, 03570 (Alicante), con referencia catastral: 0952905YH4605S0001AB, identificada en el Plan Parcial del sector

de suelo urbanizable pormenorizado PP-25, "Puntos del Moro" como manzana-bloque "Terciario", pretende el desarrollo, promoción y ejecución de una edificación de uso único de "Apartamentos Turísticos" como bloque completo en dicha parcela. A tal efecto, se considera solicitar y que se conceda la compatibilidad de dicha tipología y uso a desarrollar en parcela de uso exclusivo "Terciario" ordenada en dicho Plan Parcial, a tenor de lo dispuesto en el presente documento y de las justificaciones dispuestas en el mismo.

El presente Plan de Reforma Interior es redactado por D. Alejandro Llorca Llorca, con DNI: 48298394, Arquitecto con número de colegiado 11.107 por el COACV, y domicilio, a efectos de notificación, en la Avenida del País Valenciano, 4 bj izq., de Villajoyosa, C.P. 03570 (Alicante).

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

De conformidad con el Artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana en adelante LOTUP, se procede a la redacción de la memoria informativa.

1.1. Objeto.

El presente plan tiene por objeto adaptar las condiciones que regulan la edificación, contempladas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa y en sus modificaciones posteriores, y en particular del Sector de Suelo Urbano PP-25 "Puntes del Moro", para facilitar la construcción de tanto edificación con uso Terciario así como Turístico, en el único bloque de las manzanas que comprenden dicho sector, con uso inicial exclusivo Terciario.

Por tanto, en el presente Plan de Reforma Interior se modifica, amplía o concretan el parámetro urbanístico relativo al uso sin modificar otros existentes y sin alterar las restantes determinaciones de la ordenación estructural del municipio.

Tal y como establece el artículo 40 de la LOTUP, en su punto primero, los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. 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, como es el presente supuesto.

El apartado segundo del artículo 40 de la LOTUP establece que los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. 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.

El presente documento se redacta a propuesta de la mercantil RAPELLA, S.L. con CIF: B53313193, y en su representación legal Dña. María de los Ángeles Orts Llinares, con DNI: 21369901-A, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. del País Valencià nº 1, entresuelo, oficina 2, de Villajoyosa, C.P. 03570 (Alicante), mercantil propietaria de una parcela sin edificación, sita en Ptda. Puntes del Moro 8(R), haciendo

esquina entre la Avda. de Altea y C/ Puntes del Moro. Villajoyosa, 03570 (Alicante), con referencia catastral: 0952905YH4605S0001AB.

Se propone la ampliación del uso característico para los bloques que disponen de uso "Terciario", para posibilitar el desarrollo edificatorio diferente al uso Terciario exclusivo, dado el bajo atractivo demostrado con las actuaciones ya ejecutadas en dicho sector, abriendo la posibilidad de promociones con carácter Turístico, mas acorde a las demandas y a las determinaciones establecidas tanto con carácter estructural del vigente PGOU como en las establecidas con carácter pormenorizado del Sector.

En este caso, se identifica un bloque dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, que se corresponde con el sector PP-25, como el bloque 8, con la siguiente caracterización:

Parcela	Ref. catastral	Superficie parcela	Aprovechamiento
TERCIARIO	0952905YH4605S0001AB	1.541 m ² s	1.070 m ² c

De igual forma, mas adelante se considerará la afección en los desarrollos de planta baja de uso exclusivo Terciario en edificios de uso característico residencial en plantas superiores.

1.2. Régimen Jurídico.

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior modificativo en el marco del régimen jurídico que se detalla a continuación, junto con las modificaciones en vigor de dichas cuerpos legales:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, de 1999 (PGOU)

- Plan Parcial y Plan Parcial de Mejora del Sector PP-25 "Puntes del Moro" del municipio de La Vila Joiosa.

-Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

- Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas

gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

- Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

1.3. Condiciones Institucionales

Condiciones de ordenación dispuestas en el Plan General.

- El Plan General vigente fue aprobado por la Comisión Territorial de urbanismo en sesión de 7 de abril de 1999.
- En cuanto a la ordenación pormenorizada del sector sobre el que se redacta el presente Plan de Reforma Interior, Plan Parcial del Sector PP-25 "Puntes del Moro" del municipio de La Vila Joiosa, fue aprobado en fecha 22 de junio de 2.000, por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 48, de 27 de febrero de 2.001. Posteriormente, fueron aprobados:
 - Proyecto de urbanización, que fue aprobado en fecha 05 de febrero de 2.002
 - Proyecto de reparcelación, que fue aprobado en fecha 18 de septiembre de 2.003
 - Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, con modificación normativa del Plan Parcial, que fue aprobado, por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, en fecha 21 de julio de 2.005.

Sin entrar a detallar todos ellos, el vigente PGOU diferencia en dicho artículo los siguientes usos:

"Artículo 24.- Clases de usos.

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo de las mismas se incluyan en los instrumentos de planeamiento parcial, se establece la siguiente clasificación de usos de acuerdo con sus características funcionales, tipología que implica su establecimiento y efectos sobre su entorno, fijándose el grado de compatibilidad en cada una de las zonas de ordenanza que se prevén.

El Plan establece los cinco grupos de usos siguientes:

USOS RESIDENCIALES (...)

USOS TERCIARIOS (...)

USOS TURÍSTICOS (...)

USOS INDUSTRIALES (...)

USOS DOTACIONALES (...)

El Plan propone una serie de parcelas donde exclusivamente se le asigna a su edificabilidad uso terciario. La definición que establece en el Artículo 24 del vigente PGOU para los diferentes usos, nos encontramos con una definición de USOS TERCIARIOS a tenor de lo siguiente:

"USOS TERCIARIOS: Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Comercio. Distinguiendo:*
- Comercio al por mayor o almacenamiento.*
- Comercio al detalle, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.*
- Oficinas.*
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.*
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).*

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detalle, se sujetara a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre."

Un reciente estudio sobre la situación actual de dicho entorno urbano, se puede determinar que no se han alcanzado algunos de los objetivos que este Plan preveía, mas en particular en cuanto a las determinaciones acerca de los aprovechamientos de terciario en esta trama urbana, en los locales desarrollados en las plantas bajas de los bloques residenciales, donde en la actualidad solo desarrolla actividad 1 de ellos. Por tanto se puede establecer una primera conclusión acerca del planeamiento urbanístico que, en relación con los usos previstos, se ha propuesto en los Sectores de Planeamiento del entorno de la parcela objeto del presente documento: existe una disponibilidad y/o oferta mucho mas grande que la propia demanda social.

Se pretende dar mejor viabilidad a los desarrollos de las parcelas de uso exclusivo "Terciario", proponiendo que, además de este uso, también pueda desarrollar uso "Turístico".

La presente propuesta de modificación de usos llevará como consecuencia que la parcela y/o bloque ordenados pormenorizadamente por el Plan Parcial del Sector PP-25 "Puntes del Moro" del municipio de La Vila Joiosa, con uso terciario amplíe la posibilidad de desarrollo de usos turístico.

El ámbito de actuación del Presente Plan parcial de Reforma Interior es el correspondiente al ámbito del ordenado por el Plan Parcial PP-25 "Malladeta".

Debe tenerse en cuenta la singularidad de las denominadas viviendas o apartamentos turísticos, tanto en su consideración de actividad económica, así como ha motivado a las comunidades autónomas a regular de manera diferenciada a la prevista para los arrendamientos urbanos o para otras modalidades genuinamente turísticas, como los establecimientos hoteleros, al igual que su diferenciación con la edificación residencial de uso común, mas allá de la consideración del inmueble como medio o desarrollo de actividad económica.

1.4. Condiciones geográficas

- *Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas*

Estos parámetros NO tienen incidencia para el tipo de Plan de que se trata y el objetivo que pretende el mismo.

- *Usos en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes*

El ámbito objeto de Plan de Reforma Interior es un suelo urbano, consolidado por el desarrollo o en fase de ejecución edificación y consolidado por la urbanización, con edificaciones de tipo residencial (con terciario en planta baja).

- *Edificaciones existentes afectadas de relevancia:*

No existen otras edificaciones ni ordenadas ni ejecutadas de uso exclusivo Terciario.

- *Otras condiciones*

No se contemplan o son irrelevantes para el tipo de Plan propuesto.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la propuesta

Tal y como se ha anunciado con anterioridad, el objetivo del PRI, por tanto, es establecer la ordenación pormenorizada en un ámbito de suelo urbano que el Plan General relega a un planeamiento posterior (antiguo suelo urbanizable PP-25). En el caso que nos ocupa, el Plan de Reforma Interior únicamente afecta a la determinación de ordenación pormenorizada relativa a la delimitación de una subzona. En cuanto al ámbito, se ajusta al ordenado de manera pormenorizada en el Plan Parcial, secto PP-25.

Conforme ya se ha expuesto, la ampliación de usos, de únicamente "Terciario" o "Nivel d", conforme al PGOU, a poder desarrollar también uso "Turístico", es decir que sea compatible el "Nivel c", desbloquearía a nivel de desarrollo inmobiliario la situación actual de bajo o escaso atractivo y viabilidad. La propuesta enfocada de tal manera que en estas parcelas puedan realizarse ambos usos, no inhabilita la posibilidad de desarrollo de edificación de uso "Terciario".

Además, esta propuesta no hace más que apoyar las propias determinaciones del plan, en especial en el desarrollo de este ámbito del identificado como antiguo PP-25 "Puntes del Moro", ya incorporado al PGOU. Los objetivos y parámetros contemplados en el Plan Parcial, referida al momento de su tramitación y aprobación, se describen de la siguiente forma:

- Conforme se establece en Plan parcial del Sector PP-25 "Puntes del Moro", Aprobado en fecha 22 de junio de 2.000 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno y Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 48, de 27 de febrero de 2001:

"3.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON ESPECIAL REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA.

Función 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.

- Se propone utilizar las áreas más degradadas de Poble Nou, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).

- Se cuidarán especialmente la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, debiendo ser siendo su ordenación concordante con el PP-16.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación

Usos dotacionales en Edificación Abierta

INDICES DE EDIFICABILIDAD :

RESIDENCIAL 0.35 m²c / m²

TERCIARIO 0.10 m²c / m²

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Se aplicará la reducción de estándares del art. 22.2 LRAU (10%).

**OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION
PORMENORIZADA:**

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad
- Red viaria de generosas dimensiones
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes
- Densidad Baja del suelo urbanizable, para integrarse con los suelos colindantes
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

3.3- FICHA DE PLANEAMIENTO.

Sector PP-25

- Superficie bruta del Sector : 42.740 m²
- Superficie computable del Sector: 74.880 m²
- Índice de edificabilidad bruta: 0'45 m²c/m²
- Aprovechamiento total: 33.696 m²c
- Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario en planta baja.
- Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

- **Suelo Dotacional Público.**

Red viaria (RV + AV)

Red estructural = 13.335 m²
Red secundaria= 4.845 m²
Total 18.180 m²

Zonas verdes (ZV)

SJL = 2.489 m²

PQL-4 = $\frac{32.140 \text{ m}^2}{}$
Total $\frac{34.629 \text{ m}^2}{}$

Deportivo Recreativo (EQ)
Equipamiento Deportivo = 2.406 m^2

Total suelo dotacional público (SD) = 55.215 m^2

- Suelo de aprovechamiento privado.

Residencial Hotelero 1 = 12.997 m^2
Residencial Hotelero 2 = 5.125 m^2
Terciario Comercial = 1.543 m^2
Total 19.665 m^2

3.4- FICHA DE GESTIÓN.

MANZANA N ° SUP. M2	BLOQUES	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL		APROVECHAMIENTO TERCIARIO	
		Nº PLANTAS	EDIFICAB. M2	Nº PLANTAS	EDIFICAB. M2
RESIDENCIA L HOTELERO 1 12.997 M2	E1	5	3.287	1	650
	E2	5	3.287	1	650
	E3	5	3.212	1	635
	E4	5	4.277	1	1.402
	E5	5	5.037	1	1.000
	TOTAL		19.100		4.337
RESIDENCIA L HOTELERO 2 5.125 M2	E6	5	4.815	1	1.000
	E7	4	2.293	1	1.081
	TOTAL		7.108		2.081
TERCIARIO COMERCIAL 1.543 M2				2	1.070
	TOTAL				1.070
PQL-4 32.140 M2					
SJL 2.489 M2					
EQ Deportivo 2.406 M2					
VIALES 18.180 M2					
74.880 M2			26.208		7.488

Tipología : Edificación abierta con retranqueo a viales y linderos obligatorios.

Altura máxima : Obligatoria V/VI plantas (incluida la baja)
Aprovechamiento tipo : 0,3795 m²/m²

4.3.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

4.3.1.- Red viaria

Red estructural = Tipos VI, III, II y I.
Red pormenorizada = Tipos II.

4.3.2.- Dotaciones

SJL =	2.489 m ²
PQL-4 =	32.140 m ²
Total	34.629 m ²

- Deportivo Recreativo (EQ)

Equipamiento Deportivo = 2.406 m²

4.3.3.- Parámetros de la edificación

-Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación.

(parcela mínima de 1.000 m², conforme aprobación de pleno del 21/07/2005)

- Índice de edificabilidad neta residencial : 1'44 m²/m²

- Índice de edificabilidad neta terciario : 0'33 m²/m²

- Ocupación en planta : máx. 70 %

- Altura máxima : Obligatoria V/VI/II plantas, incluida la baja

- Retranqueos : Retranqueo mínimo de 7 m en las alineaciones y linderos para las planta altas.

Y 5 m. para las plantas de sótano

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el 70% de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del 30% restante de la parcela.

(...)

NORMAS URBANÍSTICAS

Art.1.- CAMPO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-25 "PUNTES DEL MORO" del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística en vigor, respetando el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, el reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa; cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Art.2.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA

El Sector PP-25 se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

2.1.- Suelo destinado a uso Residencial

Tipología en edificación abierta; mediante la definición gráfica de la edificación.

2.2.- Suelo destinado a uso Terciario

Tipología en edificación abierta; mediante la definición gráfica de la edificación.

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

- Comercio al por mayor o almacenamiento.
- Comercio al detall, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.
- Oficinas.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetara a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.

2.3.- Suelo destinado a espacios libres y viario de titularidad pública

- ZV: Zona verde y PQL.

Áreas destinadas a jardines públicos y área de juego (JL y AL) y Parque Litoral.

- RV-AV: Red viaria

Áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el aparcamiento.

Art.3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela mínima: *Que se determinará en el correspondiente proyecto de Reparcelación, siendo la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m²)*

Disposición de la edificación en la parcela: *La edificación se ajustará a lo que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada.*

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

En las plantas de sótano la separación será como mínimo de 5 m.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

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

El 30% de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo:

El Plan define el aprovechamiento objetivo máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Plantas de la edificación:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación:

El Plan define el número máximo o mínimo de plantas permitido (VI, V y II).

Condiciones estéticas de las edificaciones:

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Art.4.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SJL

Su superficie es mayor de 1.000 m², pudiéndose inscribir un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Art.5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art.26 de la LRAU, por el Art.100 del R.P. y el Art.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Con arreglo a lo señalado en la LRAU y en el Art. 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento, así como en las Normas Urbanísticas del Plan General - Disposición Adicional Quinta y Sexta, se formulará el Proyecto de Urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y jardinería.

Puesto que el presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización."

Además, contemplar la compatibilidad o desarrollos de usos "Terciario" y "Turísticos", pese a estar definidos como usos diferenciados en el vigente PGOU, es totalmente compatible con los tres usos definidos en la LOTUP, en particular, conforme al Artículo 27 de la misma, donde identifica el uso "Turístico" dentro del "Terciario":

"Artículo 27 Zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural establecerá:

a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas."

Por tanto, teniendo en cuenta que el desarrollo de edificaciones con uso "Turístico" conlleva el desarrollo de actividad económica de prestación de servicios, resulta del todo adecuada la propuesta que plantea el presente Plan de Reforma Interior, tanto con la compatibilidad de los usos establecidos en referencia al vigente PGOU y la definición de los mismos que establece, con la LOTUP y la definición y clasificación de usos que desarrolla y con las determinaciones y previsiones del PGOU, que además, conforme la situación urbanística, social y económica actual apunta, no hace mas afirmar que posibilitaría el desarrollo completo y final consolidación de dicho sector.

Es importante diferenciar la tipología edificatoria con uso "Turístico", y en particular algunas sub-tipologías tales como las edificaciones de "Apartamentos Turísticos", de la "Residencial", tal y como comúnmente se conoce, dado que la primera no tiene como fin el uso de carácter privativo para habitar de manera continuada en el tiempo. La "Vivienda" (común) viene definida legalmente en el ámbito de la Comunidad Valenciana por:

- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, conforme al siguiente artículo:

"Artículo 2 Concepto de vivienda

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva."

- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, conforme al siguiente artículo:

"Artículo 3. Elementos objetivos

A los efectos de esta disposición, tendrán la consideración de:

1. Vivienda: es todo conjunto de espacios que permita el desarrollo autónomo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto, existiendo conexión propia entre todos ellos, siendo de carácter privado y cumpliendo lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo."

Así, el artículo 2.4. del Decreto 151/2009 señala que *"los alojamiento turísticos quedan excluidos de este decreto y se registrarán por su normativa específica"*.

En cuanto al ámbito estatal, dentro de establecer diferencias tipológicas, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en cuanto a su artículo 5.e) (introducido por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas) excluye de su ámbito de aplicación *"la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística"*

Por tanto, centrándonos en la regulación específica de las edificaciones de uso único "Apartamentos Turísticos", (a fin de diferenciarlas de las denominadas "Viviendas turísticas", como elementos particulares), en la Comunidad Valenciana se dispone de tres normas reglamentarias:

1. Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

Conforme a su título, este distingue dos supuestos o figuras:

- De un lado, los "bloques" de viviendas turísticas, conforme al artículo 2:
"Se denomina bloque de viviendas turísticas a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. "
- De otro lado, conforme al mismo artículo, el "conjunto de viviendas turísticas", considerado como el *"agregado de más del cincuenta por ciento de los inmuebles que integran un edificio o complejo de viviendas turísticas, en cualquiera de las tipologías citadas"* (estos es, sin alcanzar la totalidad del edificio o complejo).

Además, el artículo 12 de este Decreto, establece que ambas figuras se considerarán como establecimientos abiertos al público:

"Artículo 12 Normas de régimen interior

Los bloques y conjuntos de viviendas turísticas serán considerados como establecimientos abiertos al público. La dirección de cada establecimiento podrá acordar normas de régimen interior sobre el uso de los servicios o instalaciones. [...]"

2. Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Cabe tener en cuenta lo siguiente:

"Preámbulo.

[...]

A los efectos de esta norma existirá habitualidad, esto es, la vivienda tendrá vocación turística, cuando, alternativamente, se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble: cuando sea cedido por empresas gestoras - esto es tanto como decir que sea cedida por los profesionales del sector -; cuando, sin ser empresa quien ceda el uso, se presten en la vivienda servicios propios de la industria hostelera - esta característica, además de indiciaria de profesionalidad, incorpora un concepto acuñado y ampliamente utilizado en la legislación tributaria- y, finalmente, cuando se utilicen canales de comercialización turística.

Artículo 2. Definición de vivienda turística

1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considerará que existe habitualidad cuando se de alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.

b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cual sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Artículo 3. Excepciones al ámbito de aplicación de la norma

1. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación objetivo de esta norma:

- a) Las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, siempre que el arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostelera al arrendatario ni el alojamiento se comercialice turísticamente, pues en tales casos el inmueble y la persona que efectivamente lo gestione deberá cumplir las prescripciones de este decreto. Se consideran propios de la industria hostelera servicios como los de limpieza de inmuebles, cambio de lencería, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento y similares.
- b) La proyección, promoción, construcción y venta de segundas residencias.
- c) Los establecimientos denominados hotel-apartamento y hotel-apartamento-residencia, definidos por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Consell, Regulador de los Establecimientos Hoteleros de la Comunitat Valenciana.
- d) Las unidades o módulos tipo cabaña, bungalow o mobil-home que se instalen en los establecimientos denominados campamentos de turismo, en los términos del artículo 1.2 del Decreto 119/2002, de 30 de julio, del Consell, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunitat Valenciana."

Por tanto, se dan las circunstancias que, en las "Viviendas Turísticas", confluyen las circunstancias que se ejerce una actividad económica/comercial regulada, cediéndose mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. Además exceptúa expresamente en su artículo 3.c los denominados Establecimientos Hoteleros (regulados en la actualidad por el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana).

2.2.1. Afección a la propuesta a los inmuebles correspondiente a bajos de bloques residenciales, ordenados como terciarios.

Dentro de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-25, "Puntes del Moro", se ordena con uso terciario en este ámbito las plantas bajas de las parcelas identificadas como Manzana 1-bloque E1 (referencia catastral parcela: 0852201YH4605S, con inmuebles edificadas en conjunto edificatorio), Manzana 1-bloque E2 (referencia catastral parcela: 0852202YH4605S, sin inmuebles edificadas), Manzana 1-bloque E3 (referencia catastral parcela: 0852203YH4605S, con inmuebles edificadas en conjunto edificatorio), Manzana 1-bloque E4 (referencia catastral parcela: 0852204YH4605S, sin inmuebles edificadas), Manzana 1-bloque E5 (referencia catastral parcela: 0852205YH4605S, con inmuebles edificadas en conjunto edificatorio), Manzana 2-bloque E5 (referencias catastrales parcelas: 0952909YH4605S y 0952910YH4605S, sin inmuebles edificadas) y Manzana 2-bloque E7 (referencias catastrales parcelas: 0952907YH4605S y 0952908YH4605S, sin inmuebles edificadas).

En este sentido, en las partes correspondientes a la planta baja de edificaciones de uso principal residencial, no tendrían cabida ni tan siquiera la sub-tipología "Apartamentos Turísticos", dada la regulación por parte del Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana, que considera las dos figuras, bloques (como totalidad) o conjunto de viviendas turísticas (como agregado de más del cincuenta por ciento de los inmuebles), no tendría cabida inicialmente, dado que la parte de los bloques residenciales referenciados, con uso ordenado como terciario, sólo completan una sexta parte (16'66%) del conjunto edificatorio, y considerando improbable, ni aumentando el uso terciario a la primera planta, tal y como podría desprenderse de la ampliación a primera planta del uso terciario, con lo que completaría un máximo de dos sextas partes (33'33%), conforme a la aplicación de lo expuesto para el "Nivel b" de uso, acorde a la normativa pormenorizada del PP-25 y lo dispuesto en el Artículo 27 sobre la Implantación de usos en las edificaciones, del vigente PGOU.

2.2. Justificación del cumplimiento de la LOTUP

El Plan Parcial del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-25, "Puntes del Moro", ya desarrollado, preveía 26.208 m² de techo edificable residencial y 7.488 m² de techo edificable terciario y turístico. En este sentido, el punto 5.1 del apartado III del Anexo IV, "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas", de la LOTUP establece que

"Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse éste con otros usos residenciales o industriales."

Así pues, y puesto que la superficie construida terciaria es menor que la mitad del techo edificable, siendo la residencial la mayoritaria, se considera que, a los efectos de la LOTUP, el sector de suelo urbanizable tiene carácter residencial.

En cuanto a posible estándar de superficie terciaria, la única referencia que hace la LOTUP es en su artículo 36.3:

"Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su

reglamentación administrativa sectorial."

Como puede comprobarse, la ley simplemente obliga a que cada sector de suelo residencial cuente con un mínimo edificabilidad terciaria, sin que establezca dicho mínimo, y que esta edificabilidad no se destine íntegramente al uso de alojamientos turísticos, todo lo cual se cumplía en el sector la Puntes del Moro y se sigue cumpliendo con la presenta propuesta.

Por otra parte, en cuanto al cumplimiento del apartado 4.7 del Anexo IV de la LOTUP, debemos tener en cuenta que se trata de un sector residencial, con ordenación ya definida, sería de aplicación el apartado III.8 de dicho Anexo IV.

"Como regla general, a ordenación modificada ha de tener un estándar de dotaciones igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a."

La Reserva de suelo dotacional de la red secundaria, en actuaciones en áreas de uso dominante residencial, será conforme al apartado 4 del capítulo III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del anexo IV de la LOTUP.

El presente Plan de Reforma Interior no tiene por objeto la modificación (incremento o disminución) de la capacidad poblacional respecto al Plan Parcial de mejora vigente, dado que plantea la modificación del uso establecido en la parcela de uso exclusivo Terciario, conforme a lka definición de los mismos en el PGOU, a que puedan desarrollarse en la misma uso Turístico, puede considerarse que las dotaciones públicas, conforme a los estándares establecidos en la LOTUP, se mantienen inalterables, así como no se modificaría la relación de superficie dotacional respecto a la superficie edificable de uso residencial.

2.3. Cuadro de los parámetros urbanísticos del ámbito de la propuesta

Para el estudio comparativo de los aprovechamientos, según uso designado, que confiere el planeamiento vigente a la parcelas del ámbito de actuación del presente Plan de Reforma Interior y del propuesto, se expone a continuación ambos cuadros que cuantifican dicho parámetro:

- Aprovechamiento conforme a Planeamiento actual:

Bloque	Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCIARIO		Aprov. TOTAL	
	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad		
Residencial Hotelero 1	E1	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c	3.937 m ² c
	E2	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c	3.937 m ² c
	E3	V	3.212 m ² c	I	635 m ² c	3.847 m ² c
	E4	V	4.277 m ² c	I	1.402 m ² c	5.679 m ² c
	E5	V	5.037 m ² c	I	1.000 m ² c	6.037 m ² c
	Total		19.100 m ² c		4.337 m ² c	23.437 m ² c
Residencial Hotelero 2	E6	V	4.815 m ² c	I	1.000 m ² c	5.815 m ² c
	E7	IV	2.293 m ² c	I	1.081 m ² c	3.374 m ² c
	Total		7.108 m ² c		2.081 m ² c	9.189 m ² c
Terciario			II	1.070 m ² c	1.070 m ² c	
TOTAL			26.208 m ² c		7.488 m ² c	33.696 m ² c

- Aprovechamiento propuesto en el Plan de Reforma Interior:

Bloque	Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCIARIO		Aprovechamiento TERCIARIO/TURÍSTICO		Aprov. TOTAL
	Nivel b				Nivel c y d		
	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	
Residencial Hotelero 1	E1	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c		3.937 m ² c
	E2	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c		3.937 m ² c
	E3	V	3.212 m ² c	I	635 m ² c		3.847 m ² c
	E4	V	4.277 m ² c	I	1.402 m ² c		5.679 m ² c
	E5	V	5.037 m ² c	I	1.000 m ² c		6.037 m ² c
	Total		19.100 m ² c		4.337 m ² c		23.437 m ² c
Residencial Hotelero 2	E6	V	4.815 m ² c	I	1.000 m ² c		5.815 m ² c
	E7	IV	2.293 m ² c	I	1.081 m ² c		3.374 m ² c
	Total		7.108 m ² c		2.081 m ² c		9.189 m ² c
Terc./Turis.					II	1.070 m ² c	1.070 m ² c
TOTAL			26.208 m ² c		6.418 m ² c	1.070 m ² c	33.696 m ² c

Como se observa, se ha incorporado una nueva columna, de tal manera que la parcela afectada por el presente PRI el Aprovechamiento tanto como uso "Terciario" como "Turístico", es decir conforme al artículo 27 del vigente PGOU, se desarrollarían en cuanto a usos los "Niveles c y d", dada la compatibilidad expuesta. En las bloques destinadas a uso residencial, se mantiene el "Nivel b. Conforme también puede apreciarse, la suma del total de aprovechamiento del global de todos los usos, no se modifica.

El resto de parámetros no queda afectado por la propuesta del presente Plan de Reforma Interior.

2.4. Adecuación a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada

- Ordenación Estructural

En el presente Plan de Reforma Interior no se altera ni modifica ningún elemento que implique modificación de la Ordenación Estructural establecida por el PGOU de La Vila Joiosa.

- Ordenación pormenorizada

Tal y como establece la LOTUP en su Artículo 40. *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. 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.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. 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.

Se dan los criterios precisos para que la potestad modificativa que pretende el presente Plan de Reforma Interior pueda ser utilizada. Queda justificado que el presente Plan de Reforma Interior no obedece a criterios arbitrarios o caprichosos, sino más bien a su adecuación a las determinaciones de la LOTUP.

Se cumple con las determinaciones del Artículo 35. de la LOTUP donde establece *Determinaciones de la ordenación pormenorizada*. A continuación, se analizan estas en el ámbito del Plan de Reforma Interior.

1) Definición y caracterización de la infraestructura verde:

El presente Plan de Reforma Interior no afecta a esta determinación ya que mero implemento de uso de "Terciario" exclusivamente a "Terciario" o "Turístico" de la parcela identificada, no influye en la infraestructura verde.

2) Red secundaria de dotaciones públicas:

El presente PRI no afecta a esta determinación ya que el nuevo uso "Turístico" implementado al "Terciario" de la parcela no tiene la condición de dotación, tanto si se considera residencial como terciario a los efectos de la LOTUP.

3) Delimitación de subzonas, con su ordenanza particular de edificación:

Esta determinación es la única por la que se redacta el presente Plan de Reforma Interior. El implemento de uso en el bloque de uso inicial "Terciario", "Nivel d", pasa a poder desarrollarse usos "Terciario" y/o "Turístico", es decir es compatible el desarrollo de usos de "Nivel c" y "Nivel d". No se modifica ni aprovechamiento, número de plantas ni volumetría ordenada pormenorizadamente de forma previa.

En cuanto a la ordenanza particular de edificación, este Plan de Reforma Interior no introduce ninguna ordenanza nueva o disposiciones complementarias a las ya existentes en el PGOU.

4) Regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona.

Este PRI no introduce variación o regulación complementaria a la ya existente en el PGOU.

5) Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo.

El cambio de uso que propone el presente PRI no supone el establecimiento o variación del área de reparto ni del aprovechamiento tipo.

6) Fijación de alineaciones y rasantes.

Se mantienen las alineaciones y rasantes fijadas por el planeamiento general.

7) Establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

No se precisa la parcelación o reparcelación del ámbito del presente Plan de Reforma Interior, al ya estar este realizado y ejecutado con la consolidación de la urbanización.

8) Delimitación de unidades de ejecución y ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.

El reducido ámbito y función del presente Plan de Reforma Interior hace innecesaria la delimitación de una unidad de ejecución. El conjunto de parcelas objeto del Plan de Reforma Interior mantiene su condición de ámbito sujeto a actuación aislada.

9) Delimitación de ámbito de actuación sobre el medio urbano.

No procede, no es el objeto del PRI.

Por tanto, se concluye que las Determinaciones del presente Plan de Reforma Interior responden a:

- El presente Plan establece la ordenación pormenorizada del área delimitada, ajustando sus límites a viarios existentes y a parcelas incluso con edificación consolidada.

- Al actuar sobre una zona urbanizada, el volumen atribuido a las parcelas no redundará en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas, teniendo en cuenta además que el aprovechamiento general del ámbito de actuación no se modifica, dado que como ya se ha justificado en los cuadros expuestos anteriormente, siendo únicamente una modificación de uso de las parcelas correspondientes al bloque identificado como "Terciario".

- Las modificaciones que introduce el Plan de Reforma Interior no conlleva cambios en la gestión urbanística.

2.5. Incidencia del Plan en la población. Edificios fuera de ordenación

Con la reasignación de usos propuesta en las parcelas identificadas, las edificaciones existentes siguen siendo compatibles con el planeamiento, lo que reduce al nivel mínimo la incidencia del Plan sobre la población.

2.6. Repercusiones sobre el Plan General

a) En las Normas Urbanísticas.

Como consecuencia de la propuesta NO se modifican las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa.

b) En los planos de Información y Ordenación.

La presente modificación afecta a los Planos de Ordenación vigentes, en cuanto al ámbito correspondiente al PP-25 "Puntos del Moro".

c) En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Como consecuencia de la propuesta NO se modifican ni queda afectado ningún tipo de Bien ni Espacio Protegido, al no considerarse ni identificarse ninguno en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior.

3. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

El cuanto al Estudio de Integración Paisajística, es innecesaria la redacción de este instrumento ya que el cambio de uso propuesto no tiene ninguna implicación paisajística.

Esto se justifica teniendo en cuenta que la propuesta afecta al uso del aprovechamiento asignado a la al uso "Terciario" para poder desarrollar edificaciones de uso "Terciario" o "Turístico", manteniendo las mismas superficies, no suponiendo ningún incremento de edificabilidad, ni disminución de espacios libres o dotaciones. Tampoco supone la implantación de nuevos usos o actividades, ni genera nuevas infraestructuras en el territorio.

Conforme al Preámbulo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) nos encontramos con que el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística). De esta exposición, ya disponemos de un primer concepto para saber si nos encontramos ante una modificación que requiera o no del estudio de integración paisajística. Si la modificación implanta nuevos usos, actividades o infraestructuras en territorio, es indudable que la proyección de dichas medidas que ahora se recogen en el planeamiento deberá disponer del correspondiente estudio de integración paisajística.

De manera mas específica, en el artículo 8 de la LOTUP se expone:

"Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan."

Se entiende que la obligación de redacción de estudio de integración paisajística se produce si concurre cualquiera de estos requisitos:

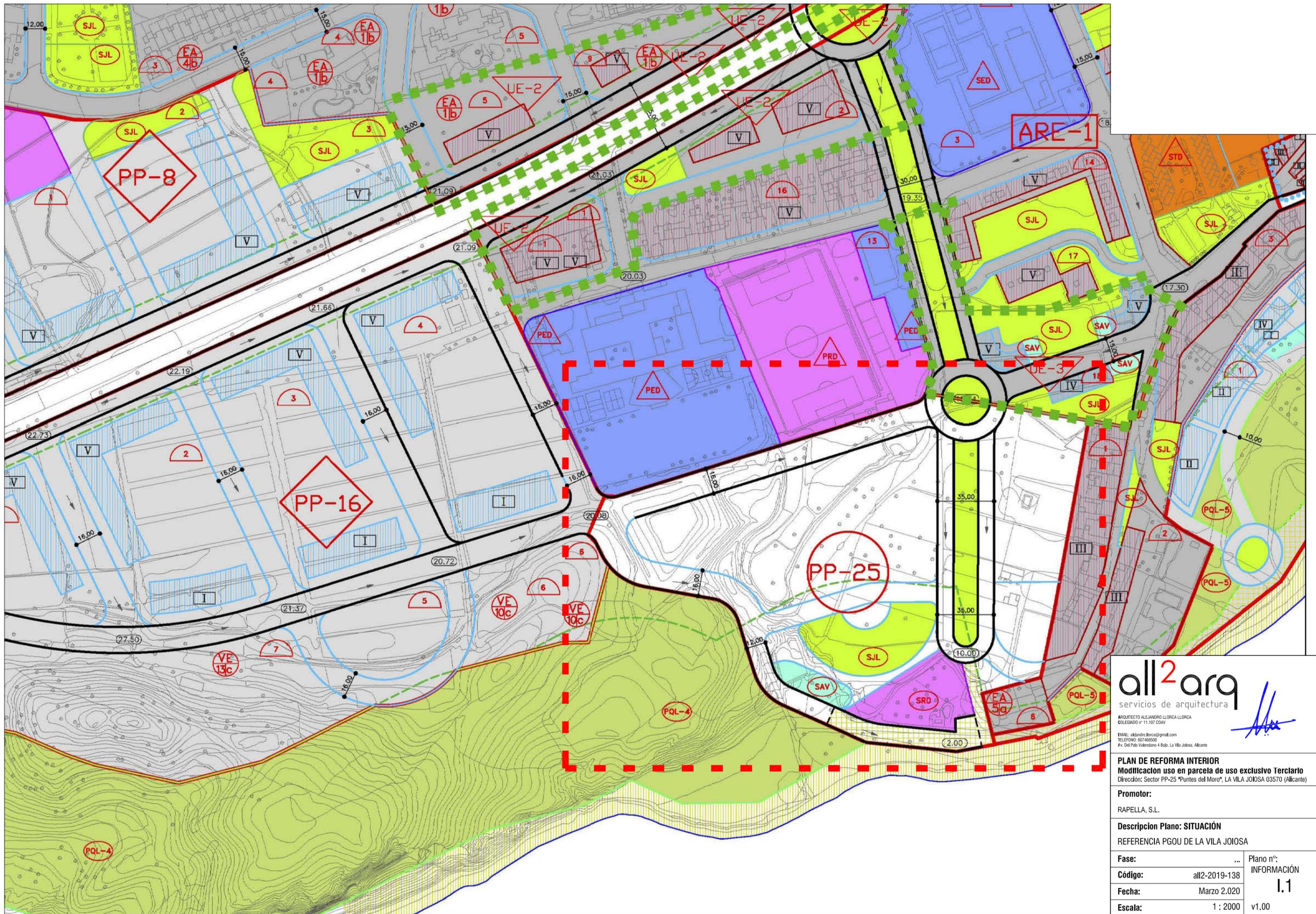
- Que la nueva determinación que se pretende aprobar de naturaleza urbanístico territorial comporte la creación de nuevos usos, actividades o infraestructuras en territorio.
- O bien, que esta nueva norma o prescripción implique nuevos crecimientos urbanos con la correspondiente implantación de las infraestructuras.

Conforme a la naturaleza del presente Plan de Reforma Interior, resulta evidente que no nos encontramos en ninguna de las situaciones anteriores, dado que ni produce nuevos crecimientos urbanos, ni la creación de nuevos usos, actividades o infraestructuras en el territorio.

Por tanto, se concluye que no resulta obligatorio el Estudio de Integración Paisajística.

4. PLANOS DE INFORMACION

- I.1. Situación
- I.2. Catastral
- I.2. Ámbito de actuación
- I.4. Ordenación pormenorizada planeamiento vigente.
- I.5. Edificaciones existentes



all2 arq
servicios de arquitectura

ARQUITECTO ALEJANDRO LLORCA LLORCA
COLEGIADO Nº 11.107 COAV

EMAIL: alejandro.llorca@gmail.com
TELÉFONO: 974.685599
Av. Del País Valencià 4 Bajo, La Vila Joiosa, Alicante

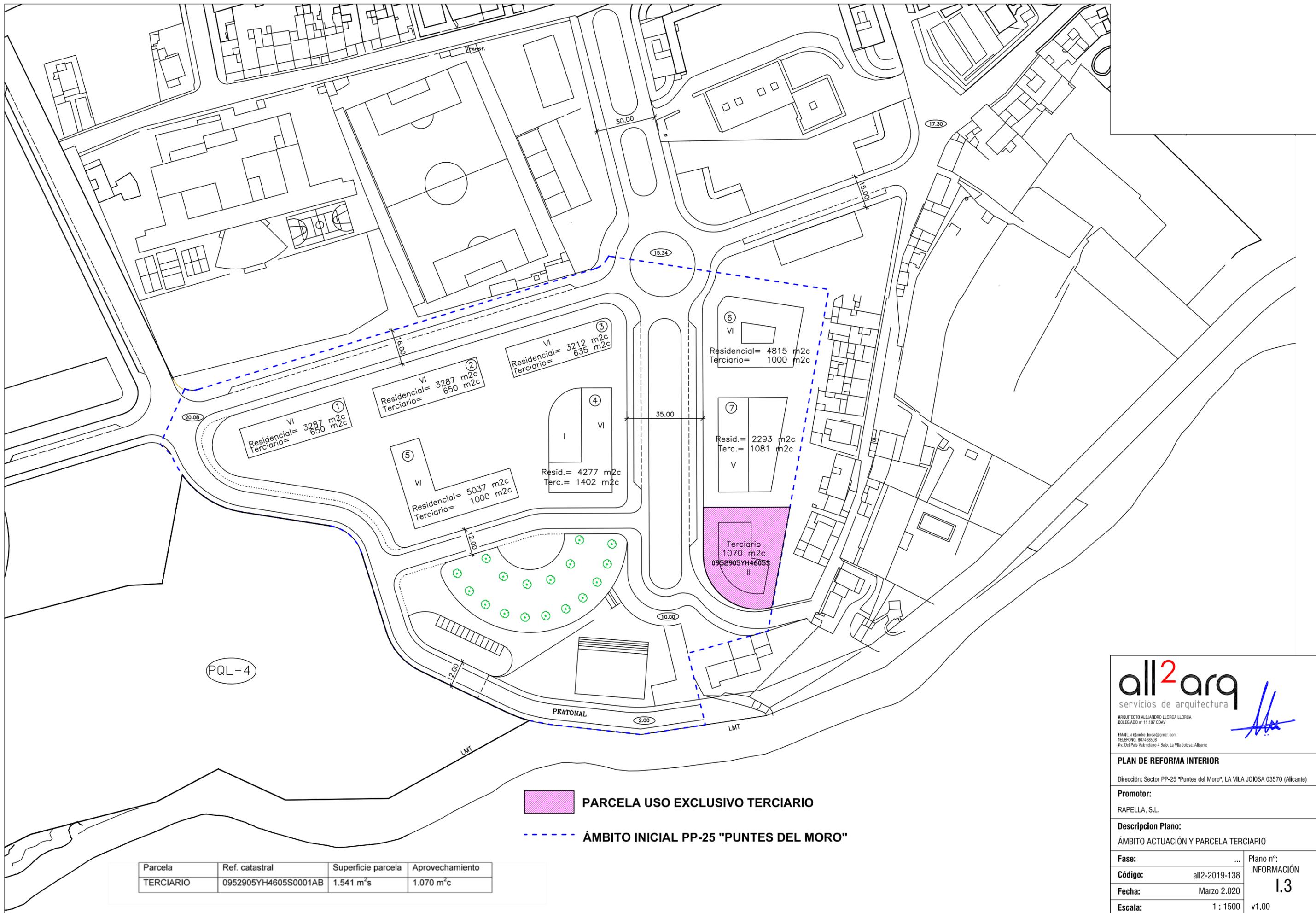
PLAN DE REFORMA INTERIOR
Modificación uso en parcela de uso exclusivo Terciario
Dirección: Sector PP-25 "Puntos del Moro", LA VILA JOIOSA 03570 (Alicante)

Promotor:
RAPELLA, S.L.

Descripción Plano: SITUACIÓN
REFERENCIA PGOU DE LA VILA JOIOSA

Fase:	...	Plano nº:	1.1
Código:	all2-2019-138	INFORMACIÓN	
Fecha:	Marzo 2.020		
Escala:	1 : 2000	v1.00	

El presente documento es copia de su original que es autor Alejandro Llorca Llorca. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a tercero, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



all2arq
 servicios de arquitectura

ARQUITECTO ALEJANDRO LLORCA LLORCA
 COLEGADO nº 11.107 COAV
 EMAIL: alejandro.llorca@gmail.com
 TELEFONO: 607468560
 Av. Del País Valenciano 4 Bajo, La Vila Jolosa, Alicante

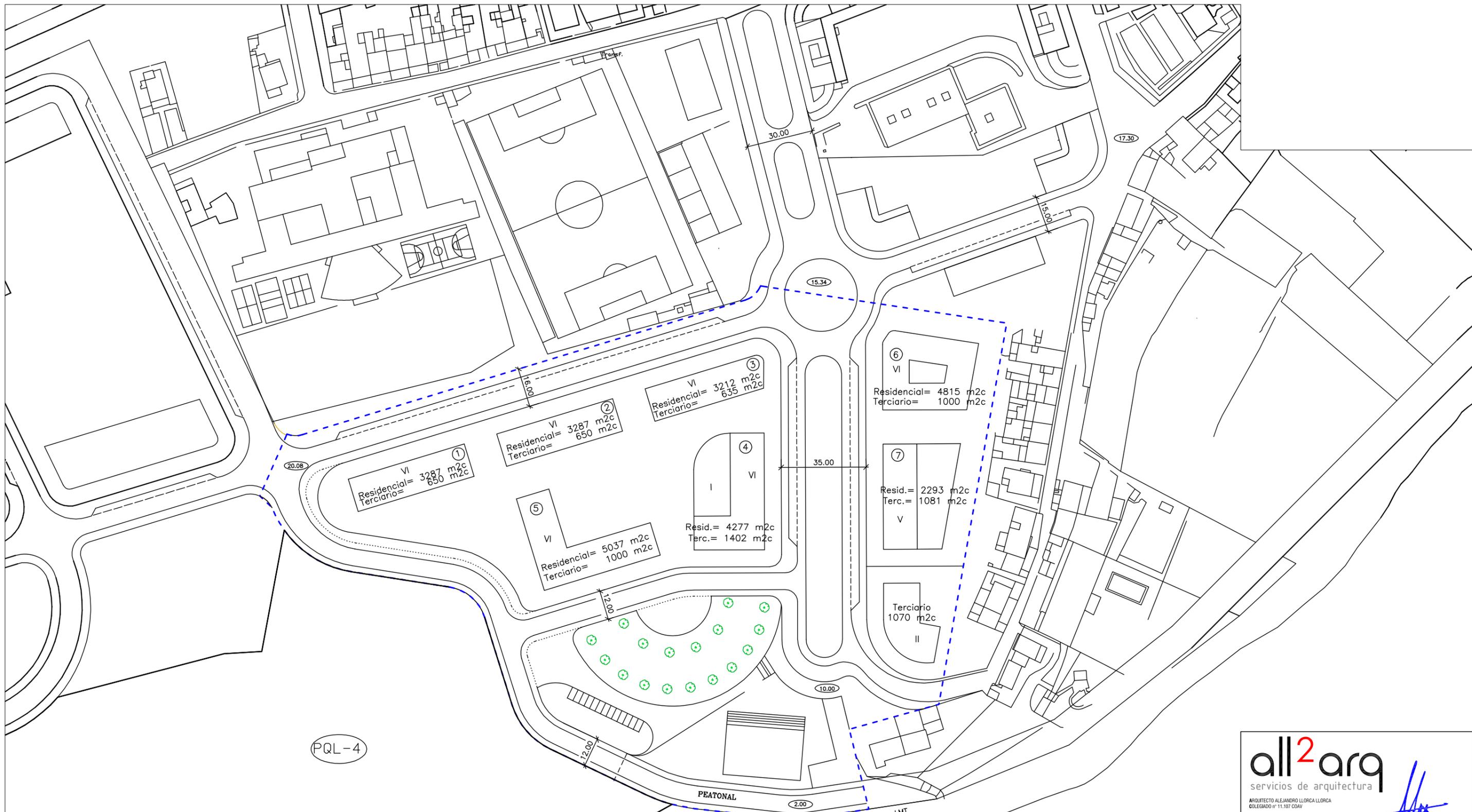
PLAN DE REFORMA INTERIOR
 Dirección: Sector PP-25 "Puntos del Moro", LA VILA JOIOSA 03570 (Alicante)

Promotor:
 RAPELLA, S.L.

Descripción Plano:
 ÁMBITO ACTUACIÓN Y PARCELA TERCIARIO

Fase:	...	Plano nº: INFORMACIÓN 1.3 v1.00
Código:	all2-2019-138	
Fecha:	Marzo 2.020	
Escala:	1 : 1500	

El presente documento es copia de su original que es autor Alejandro Llorca Llorca. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a tercero, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Bloque	Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCARIO		Aprov. TOTAL	
	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad		
Residencial Hotelero 1	E1	V	3.287 m c	I	650 m c	3.937 m c
	E2	V	3.287 m c	I	650 m c	3.937 m c
	E3	V	3.212 m c	I	635 m c	3.847 m c
	E4	V	4.277 m c	I	1402 m c	5.679 m c
	E5	V	5.037 m c	I	1000 m c	6.037 m c
	Total		19.000 m c	4.337 m c	23.437 m c	
Residencial Hotelero 2	E6	V	4.815 m c	I	1000 m c	5.815 m c
	E7	IV	2.293 m c	I	1081 m c	3.374 m c
	Total		7.108 m c	2.081 m c	9.189 m c	
Terciario				II	1070 m c	1070 m c
TOTAL			26.208 m c	7.488 m c	33.696 m c	

all2arq
servicios de arquitectura

ARQUITECTO ALEJANDRO LLORCA LLORCA
COLEGADO nº 11.107 COAV

EMAIL: alejandro.llorca@gmail.com
TELEFONO: 607468569
Av. Del País Valenciano 4 Bajo, La Vila Jolosa, Alicante

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Dirección: Sector PP-25 "Puntos del Moro", LA VILA JOIOSA 03570 (Alicante)

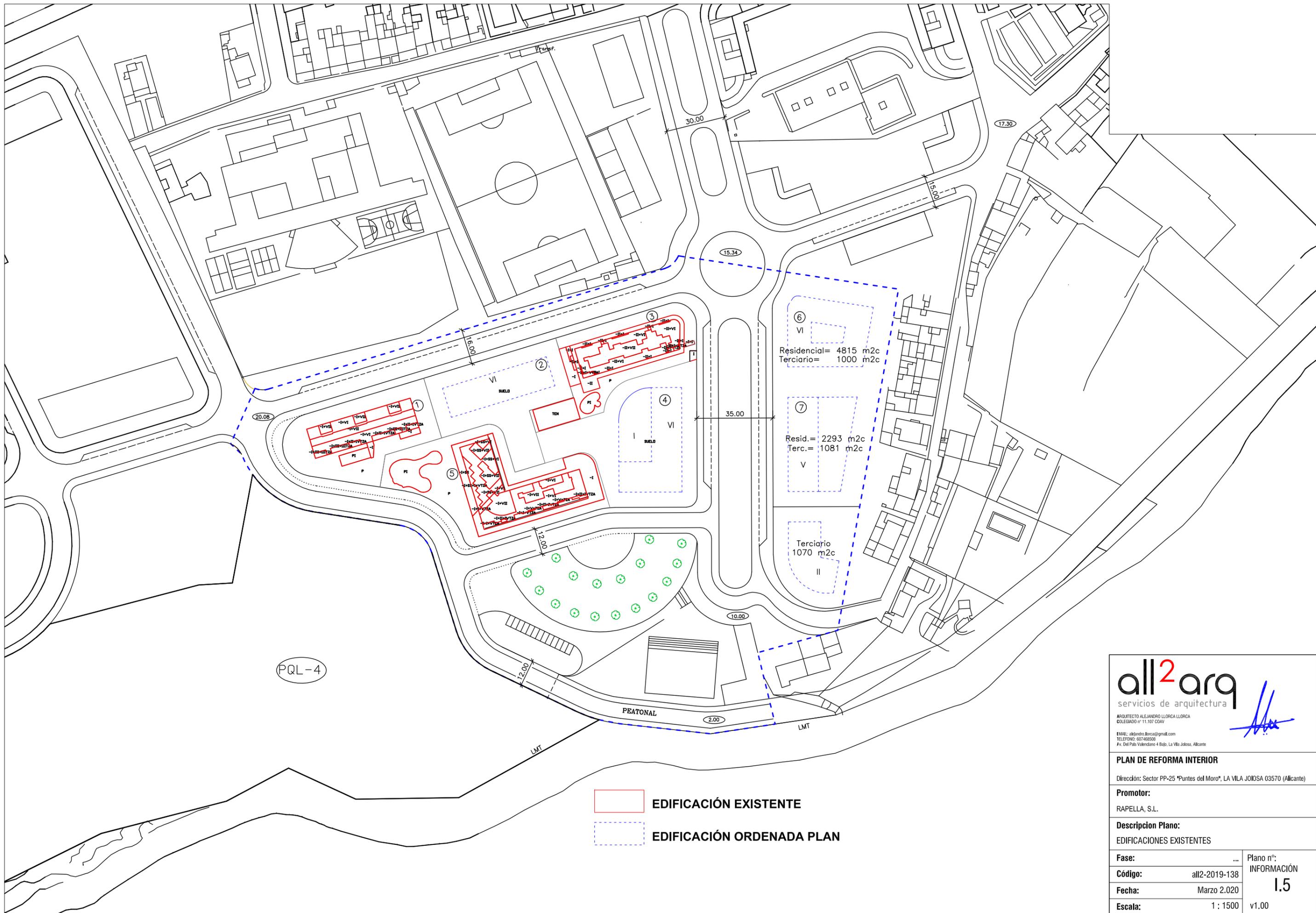
Promotor:
RAPELLA, S.L.

Descripción Plano:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANEAMIENTO VIGENTE

Fase:	...	Plano nº: INFORMACIÓN 1.4
Código:	all2-2019-138	
Fecha:	Marzo 2.020	
Escala:	1 : 1500	

v1.00

El presente documento es copia de su original que es autor Alejandro Llorca Llorca. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a tercero, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- EDIFICACIÓN ORDENADA PLAN

all2arq
servicios de arquitectura

ARQUITECTO ALEJANDRO LLORCA LLORCA
COLEGADO nº 11.107 COAV

EMAIL: alejandro.llorca@gmail.com
TELÉFONO: 607468500
Av. Del País Valencià 4 Bajo, La Vila Jolosa, Alicante

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Dirección: Sector PP-25 "Puntos del Moro", LA VILA JOIOSA 03570 (Alicante)

Promotor:
RAPELLA, S.L.

Descripción Plano:
EDIFICACIONES EXISTENTES

Fase:	...	Plano nº: INFORMACIÓN 1.5
Código:	all2-2019-138	
Fecha:	Marzo 2.020	
Escala:	1 : 1500	

5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

En el ámbito de actuación no se encuentra como edificaciones existentes que se vean afectadas:

Se facilita plano I.5 de edificaciones existentes en el ámbito de actuación.

La actuación no afecta a la demolición de ninguna edificación ni las sitúa en régimen de fuera de ordenación.

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A la vista de la legislación vigente se entiende que no procede este estudio en el presente Plan de Reforma Interior. El artículo 40 de la LOTUP establece como parte de la documentación integrante de los planes parciales y los planes de reforma interior, la siguiente:

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

La Ley de Suelo, obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que se implanten como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior. La totalidad del ámbito de actuación se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de las infraestructuras básicas, viales, espacios libre o zonas verdes.

Debe analizarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, que supone fundamentalmente la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente. Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano. La modificación propuesta en el presente Plan de Reforma Interior no propone cambios de clasificación o calificación de suelo, se trata de un ámbito urbanizado cuyo uso predominante es el residencial y en el que se desarrollan actividades económicas complementarias. No se trata de una zona de nueva ordenación que deba integrarse con tejido productivo preexistente.

La presente propuesta de Plan de Reforma Interior no conlleva un gasto de inversión para las arcas públicas, y la modificación que en ella se propone no incrementa económicamente al municipio ningún gasto de mantenimiento o inversión superior al ya establecido por el planeamiento vigente. La modificación que se propone no supone la implantación de nuevos servicios urbanísticos o dotaciones por lo que su aprobación no va a tener ninguna incidencia en la hacienda pública municipal.

La Vila Joiosa, Octubre de 2.020
Alejandro Llorca Llorca
Arquitecto (nº colegiado: 11.107 COACV)

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. ORDENANZAS GENERALES

Regirán para el ámbito objeto del Plan de Reforma Interior las ordenanzas generales del PGOU de La Vila Joiosa.

2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Normativa Urbanística vigente se especifica a continuación, como resultará a la vista de todo lo indicado, la actual redacción de los parámetros urbanísticos, referida al Sector de suelo urbano identificado como PP-25 "Puntes del Moro", de Planeamiento y Gestión, conforme a lo propuesto en Plan de Reforma Interior. Como puede comprobarse se adecua a lo modificado mediante el presente documento en cuanto a la nueva calificación prevista para el uso del suelo incluido en el mismo, siendo esta ficha -como documentos integrantes del planeamiento de desarrollo- una consecuencia de las determinaciones fijadas por el Plan. Como podrá observarse, únicamente la propuesta del presente Plan de Reforma Interior afecta al uso del aprovechamiento asignado a la parcela identificada con uso inicial exclusivo "Terciario", pasando de disponer uso "Terciario" exclusivamente a poder desarrollar edificaciones de uso "Terciario" o "Turístico".

NORMAS URBANÍSTICAS

Art.1.- CAMPO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-25 "PUNTES DEL MORO" del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística en vigor, respetando el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa; cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Art.2.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA

El Sector PP-25 se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

- "Nivel b" en parcelas para bloques destinados a uso Residencial o Turístico en planta pisos

- "Nivel d" compatible con "Nivel c" en parcelas para bloques destinados a uso Terciario o Turístico, en planta baja y primer piso.

2.1.- Suelo destinado a uso Residencial

Tipología en edificación abierta; mediante la definición gráfica de la edificación..

2.2.- Suelo destinado a uso Terciario o Turístico

Tipología en edificación abierta; mediante la definición gráfica de la edificación.

USOS TERCIARIOS son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

- Comercio al por mayor o almacenamiento.
- Comercio al detall, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.
- Oficinas.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetara a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.

USOS TURÍSTICOS: Los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartoteles, campamentos turísticos, etc.).
- Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

2.3.- Suelo destinado a espacios libres y viario de titularidad pública

- ZV: Zona verde y PQL.

Areas destinadas a jardines públicos y área de juego (JL y AL) y Parque Litoral.

- RV-AV: Red viaria

Areas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el aparcamiento.

Art.3.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela mínima: Que se determinará en el correspondiente proyecto de Reparcelación, siendo la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m²)

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se ajustará a lo que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada.

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

En las plantas de sótano la separación será como mínimo de 5 m.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

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

El 30% de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo:

El Plan define el aprovechamiento objetivo máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

Plantas de la edificación:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación:

El Plan define el número máximo o mínimo de plantas permitido (VI, V y II).

Condiciones estéticas de las edificaciones:

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Art.4.- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SJL

Su superficie es mayor de 1.000 m², pudiéndose inscribir un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Art.5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art. 41 de la LOTUP y el Art.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES en PARCELAS LUCRATIVAS PRIVADAS

Bloque		Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCIARIO		Aprovechamiento TERCIARIO/TURÍSTICO		Aprov. TOTAL
		Nivel b				Nivel c y d		
		Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	
Residencial Hotelero 1	E1	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c			3.937 m ² c
	E2	V	3.287 m ² c	I	650 m ² c			3.937 m ² c
	E3	V	3.212 m ² c	I	635 m ² c			3.847 m ² c
	E4	V	4.277 m ² c	I	1.402 m ² c			5.679 m ² c
	E5	V	5.037 m ² c	I	1.000 m ² c			6.037 m ² c
	Total		19.100 m ² c		4.337 m ² c			23.437 m ² c
Residencial Hotelero 2	E6	V	4.815 m ² c	I	1.000 m ² c			5.815 m ² c
	E7	IV	2.293 m ² c	I	1.081 m ² c			3.374 m ² c
	Total		7.108 m ² c		2.081 m ² c			9.189 m ² c
Terc./Turis.						II	1.070 m ² c	1.070 m ² c
TOTAL			26.208 m ² c		6.418 m ² c		1.070 m ² c	33.696 m ² c

Justificación de que la propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

La nueva propuesta del presente PRI, mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, pues al no existir ampliación de la edificabilidad, se mantiene el equilibrio establecido por el P.G.O.U. de La Vila Joiosa, de forma que se cumplen los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la LOTUP en su artículo 63.3.

Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior y conforme a las previsiones del PGOU de La Vila Joiosa no existen elementos protegidos de ahí que no se realice determinaciones sobre los mismos.

3. EJECUCIÓN DEL PLAN

De conformidad con lo preceptuado con el artículo 40 LOTUP "...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."

El ámbito del Plan de Reforma Interior comprende el Sector de Suelo Urbano correspondiente al PP-25 "Puntes del Moro" en la delimitación del Plan General vigente.

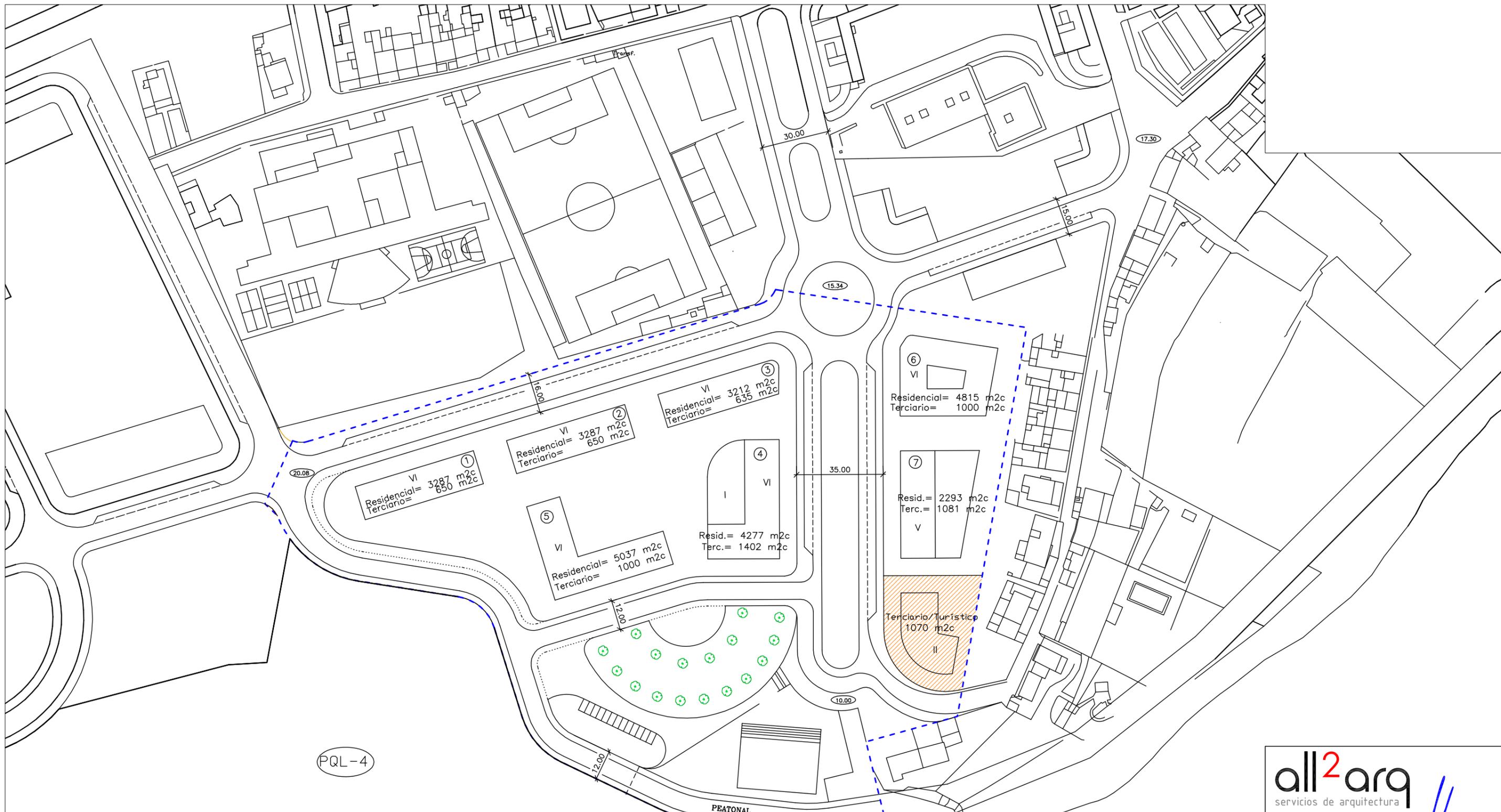
En cuanto a la ordenación estructural del ámbito, de conformidad con el artículo 21.1.f) de la LOTUP, lo constituye la clasificación del suelo, en este caso URBANO, sin que sea necesaria más definición, ni se afecte, altere o incida en ningún otro elemento de la ordenación estructural, homologándose, así, el ámbito de actuación de este Plan de Reforma Interior.

La Vila Joiosa, Octubre de 2.020
Alejandro Llorca Llorca
Arquitecto (nº colegiado: 11.107 COACV)



4. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Ordenación pormenorizada propuesta



Bloque	Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCIARIO		Aprovechamiento TERCIARIO/TURÍSTICO		Aprov. TOTAL
	Nivel b		Nivel c y d				
	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	Plantas	Edificabilidad	
Residencial Hotelero 1	E1	V	3.287 m c	I	650 m c		3.937 m c
	E2	V	3.287 m c	I	650 m c		3.937 m c
	E3	V	3.212 m c	I	635 m c		3.847 m c
	E4	V	4.277 m c	I	1402 m c		5.679 m c
	E5	V	5.037 m c	I	1000 m c		6.037 m c
	Total		19.100 m c		4.337 m c		23.437 m c
Residencial Hotelero 2	E6	V	4.815 m c	I	1000 m c		5.815 m c
	E7	IV	2.293 m c	I	1081 m c		3.374 m c
	Total		7.108 m c		2.081 m c		9.189 m c
Terc./Turis.				II	1070 m c		1070 m c
TOTAL			26.208 m c		6.418 m c		33.696 m c



PARCELA CONSIDERADA COMPATIBLE TERCIARIO / TURÍSTICO

all2arq
servicios de arquitectura

ARQUITECTO ALEJANDRO LLORCA LLORCA
COLEGADO nº 11.107 COAV

EMAIL: alejandro.llorca@gmail.com
TELÉFONO: 607468569
Av. Del País Valenciano 4 Bajo, La Vila Jolosa, Alicante

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Dirección: Sector PP-25 *Puntos del Moro*, LA VILA JOIOSA 03570 (Alicante)

Promotor:
RAPELLA, S.L.

Descripción Plano:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

Fase: ...	Plano nº: ORDENACIÓN 0.1
Código: all2-2019-138	
Fecha: Marzo 2.020	
Escala: 1 : 1500	

El presente documento es copia de su original que es autor Alejandro Llorca Llorca. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a tercero, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

**ANA PALLARÉS DOLS, ARQUITECTE,
SECRETARIA DEL COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES DE LA COMUNITAT
VALENCIANA,**

CERTIFICA

Que de les dades obrants en l'arxiu i registres al
meu càrrec, es desprén que
ALEJANDRO LLORCA LLORCA

és arquitecte/a i apareix inscrit/da com
EJERCIENTE
dades que s'indiquen a continuació:

nacionalidad:
nacionalitat:

población:
població:

dirección:
direcció:

C.P.:
C.P.:

nº de colegiado/a:
núm. de col.legiat/da:

fecha de colegiación:
data de col.legiació:

es troba al corrent de les seues obligacions
col.legials i no es troba sotmés en cap de les
causes d'inhabilitació per a l'exercici de la
professió.

I perquè així conste als efectes oportuns
s'expedeix el present **CERTIFICAT** a València,

03/10/2020

[Aquest certificat té una validesa d'un mes des de
la data de la seua expedició]

**ANA PALLARÉS DOLS, ARQUITECTO,
SECRETARIA DEL COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA,**

CERTIFICA

Que de los datos obrantes en el archivo y registros
a mi cargo, se desprende que
ALEJANDRO LLORCA LLORCA

es arquitecto/a y aparece inscrito/a como
EJERCIENTE
con los datos que se indican a continuación:

ESPAÑA

LA VILA JOIOSA/VILLAJOSYOSA

AVENIDA DEL PAIS VALENCIANO, 35, 2, A

03570

11107

12/07/2007

se halla al corriente de sus obligaciones colegiales
y no se encuentra incurso en ninguna de las
causas de inhabilitación para el ejercicio de la
profesión.

Y para que así conste a los efectos oportunos se
expide el presente **CERTIFICADO** en Valencia,

03/10/2020

[Este certificado tiene una validez de un mes desde
la fecha de su expedición]

