



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO VILLAJOYOSA

12149 *EDICTO APROBACIÓN PRI SECTOR TI-8 Y SU NORMATIVA DEL PGOU DE VILLAJOYOSA*

**EDICTO POR EL QUE SE HACE PÚBLICO
EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
SECTOR TI-8 SUELO URBANO PGOU VILLAJOYOSA Y SU NORMATIVA .**

Por medio del presente anuncio se hace público, de conformidad con el artículo 57.2 de la LOTUP, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha de 15 de junio de 2017, ha adoptado entre otros, el siguiente acuerdo: “...

SECRETARIA, 000413/2017-GENSEC

**9.- PROPOSTA AL PLE DE LA CORPORACIÓ PER A L'APROVACIÓ
DEFINITIVA DEL PLA DE REFORMA INTERIOR DEL TI-8.**

Nº Expediente : 000413/2017-GENSEC

ANTECEDENTES:

1º.- 01-6-2017.- Propuesta del Concejal delegado de urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENTE: PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR TI-8 SUELO URBANO.

ASUNTO: PROPUESTA PLENO

Jaime Ramis Galiana, CONCEJAL DE URBANISMO, tiene a bien elevar al Pleno de la Corporación la siguiente



PROPUESTA DE ACUERDO

VISTO el documento presentado en este Ayuntamiento mediante registro de entrada 2016015033 de 9 de septiembre, por don Viktor Murenko en representación de la mercantil ARCADIA PLAYA S.L., denominado PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA DEFINIR UNA PARCELA HOTELERA EN ÁREA URBANA TI-8 DEL PLAN GENERAL acompañado de ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

CONSIDERANDO el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras en fecha 18 de mayo de 2017, que dispone literalmente: "...

En relación con la documentación presentada por D. Viktor Murenko en representación de la mercantil Arcadia Playa, S.L. en fecha 9 de septiembre de 2.016 con Re Nº 2016015033 en cumplimiento del punto quinto del Decreto del Sr. Alcalde Nº 1.849 de fecha 31 de mayo de 2.016 que ha sido sometida a información pública por Decreto del Sr. Alcalde Nº 3.270 de 5 de octubre de 2.016 (DOGV num. 7910 / 4.11.2016), procede informar:

En cuanto a antecedentes más relevantes procede remitirse a los informes obrantes en el expediente, y más concretamente a los emitidos por quien suscribe en fechas 5 de mayo de 2.016, 12 de agosto de 2.016 y 20 de septiembre de 2.016, en cuanto a consideraciones de carácter técnico.

Durante la información pública del expediente se han recibido las siguientes alegaciones:

- Presentada por D. Antonio Pastor García, en representación que dice ostentar de la mercantil *BARTROM S.A.U.* en fecha 9 de enero de 2.017 con registro de entrada número 2017000307: Viene a adherirse a la modificación propuesta, solicitando la aplicación del coeficiente hotelero a otra parcela de su propiedad en el mismo ámbito. Al margen de que la alegación se presenta fuera de plazo, un cambio de tal magnitud en el documento en tramitación supondría necesariamente reiniciar su tramitación, por lo que se considera más conveniente que el interesado plantee la modificación propuesta una vez culminada la tramitación del documento actualmente en tramitación. Se propone por tanto desestimar la alegación planteada.



En cuanto a informes sectoriales se han recibido los siguientes:

- De la Sección Forestal de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de fecha de entrada 1 de febrero (RE nº 2017001641), de carácter favorable al documento en tramitación.
- De la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha de entrada 16 de marzo de 2.017 (RE nº 2017001641): De su lectura se concluye que todas las observaciones y sugerencias hechas con anterioridad han sido ya incorporadas al documento en tramitación. Únicamente se señala la conveniencia de acotar las distancias reguladas en el art. 28 de la Ley de Costas en el plano B.1.O.6. Se ha verificado que los accesos indicados al mar de carácter peatonal desde el vial estructural paralelo a la costa se sitúan a menos de 200 metros y los rodados a menos de 500 metros de distancia en todos los casos. Al tratarse el plano B.1.O.6 de un plano a escala lo solicitado consiste en la inclusión de información aclaratoria y no una modificación de las determinaciones del Plan. Por lo tanto se considera procedente la inclusión de un nuevo plano adicional al documento (B.1.O.6.b), denominado *afecciones en materia de costas*, en el que se incluya además de la información del plano B.1.O.6 indicando con distintas tramas las zonas de afección tal y como se solicitaba por la Conselleria competente en materia de costas, la acotación de las distancias solicitadas en el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- De Confederación Hidrográfica del Júcar (RE nº2017009454), de carácter favorable al documento en tramitación y en el que se acredita la disponibilidad de recursos hídricos para la modificación pretendida. Tal y como se manifiesta en este informe, se constata que el ámbito del sector urbano TI-8 no se encuentra afectado por riesgo ni peligrosidad de inundación según los planos de ordenación del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

En cuanto al documento en tramitación se observa que han sido subsanados los aspectos indicados en los informes previos.

En consecuencia se PROPONE:

APROBAR el PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA DEFINIR UNA PARCELA HOTELERA EN ÁREA URBANA TI-8 DEL PLAN GENERAL, de fecha de redacción agosto de 2.016 y suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Salvador Muñoz Ramón, junto con el Estudio de integración paisajística y el Estudio de viabilidad y memoria de



sostenibilidad Económica que lo acompañan, presentados en fecha 9 de septiembre de 2.016 con RE Nº 2016015033, de forma condicionada a que se aporte y se incorpore al documento un plano adicional (B.1.O.6.b) en el que se venga a justificar el cumplimiento de las distancias establecidas por el art. 28 de la Ley de Costas

Lo que informo a los efectos oportunos, ..."

CONSIDERANDO el informe jurídico emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio en fecha 31 de mayo de 2017, que dispone literalmente: "..."

Se emite el presente informe respecto al procedimiento tramitado en el expediente relativo al Plan de Reforma Interior TI-8 Suelo urbano del P.G.O.U. al objeto de formular propuesta al Pleno de la Corporación para la aprobación definitiva del mismo señalando, en primer lugar, los siguientes

Antecedentes de Hecho

1º.- Conforme al art. 48 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (en adelante LOTUP) con la modificación introducida por la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, corresponde al Ayuntamiento de Villajoyosa la función de órgano ambiental y territorial para el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial formulando las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas. Y ello en la medida en que el Plan de Reforma Interior TI-8 únicamente incide en la ordenación pormenorizada del suelo urbano TI-8 "Alcocó" del P.G.O.U. de Villajoyosa.

2º.- De esta forma, conforme al Decreto número 1849 de 31 de mayo de 2016 se acordó:

PRIMERO.- Asumir por el Ayuntamiento de Villajoyosa la condición de órgano ambiental y territorial a efectos de analizar los expedientes de evaluación ambiental y formular las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas.

SEGUNDO.- Seguir la tramitación de la evaluación ambiental y territorial por el procedimiento simplificado según art. 50 de la LOTUP.

TERCERO.- Aprobar el informe ambiental y territorial estratégico conforme al art. 51.2 b) de la LOTUP resolviendo que el Plan de Reforma Interior TI-8 presentado no incide de forma significativa sobre el medio ambiente y el territorio.

CUARTO.- Comunicar al órgano promotor y al órgano sustantivo la resolución del informe ambiental y territorial estratégico y publicar el mismo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

QUINTO.- De forma previa al sometimiento a información pública del Plan de Reforma Interior del TI-8 procede requerir a la mercantil ARCADIA PLAYA S.L



documento del Plan de Reforma Interior TI-8 subsanado conforme a los informes municipales y sectoriales emitidos.

SEXTO.- Dar traslado a las administraciones afectadas del documento subsanado durante la fase de información pública"

3º.- Una vez presentada por la mercantil ARCADIA PLAYA S.L, mediante registro de entrada 15.033 de 9 de septiembre de 2016, documentación del Plan de Reforma Interior refundida y adaptada al informe ambiental se aprobó el informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado con publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana número 7882 de 27 de septiembre de 2016.

4º.- Conforme al art. 57 de la LOTUP, respecto a la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, se efectuaron los siguientes trámites:

- a) Información pública por periodo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles publicando anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en prensa escrita de gran difusión, poniendo a disposición pública la documentación del expediente e indicando en los anuncios la dirección electrónica para consulta conforme establece el artículo 53.2 de la LOTUP.

Mediante Decreto 3270 de 5 de octubre de 2016 fue aprobado inicialmente y sometido el Plan de Reforma Interior a información pública publicándose en el diario Las Provincias de fecha 18 de octubre de 2016 y en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana número 7910 de 4 de noviembre de 2016.

- b) Consultas correspondientes a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Fueron realizadas consultas a las siguientes administraciones públicas afectadas con el resultado que posteriormente se analizará en las consideraciones jurídicas:

- Servicio provincial de Costas de Alicante
- Dirección general de Evaluación Ambiental y Territorial
- Confederación Hidrográfica del Júcar

Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- El art. 63.1 de la LOTUP establece que *los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.*

SEGUNDO.- El art. 40 de la LOTUP señala que 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 conforme a la legislación estatal en materia de



rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en concreto el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- El Plan de Reforma Interior TI-8 del P.G.O.U. presentado por la mercantil ARCADIA PLAYA S.L se adecúa al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística, e integra la documentación referida en el artículo 40.3 de la LOTUP.

CUARTO.- Las consultas realizadas a las administraciones públicas constan evacuadas en el siguiente sentido:

- Dirección general de Evaluación Ambiental y Territorial, Sección Forestal de Alicante: informa de forma favorable el Plan de Reforma Interior TI-8 por ser conforme al art. 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.
- Confederación Hidrográfica del Júcar: previo acuerdo adoptado por la Junta del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa se registra de entrada el 17 de mayo de 2017 informe favorable del Plan de Reforma Interior TI-8 a los efectos previstos en el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente: Se recibe con fecha 16 de marzo de 2016 informe conforme a lo previsto en el art. 117 de la Ley de Costas respecto a las observaciones necesarias y convenientes a incorporar al documento objeto de aprobación definitiva. Dicho informe sectorial motivo el siguiente informe jurídico de fecha 31 de marzo de 2017 que a continuación se transcribe:

“A solicitud de la Jefatura del Servicio de Urbanismo, y respecto a la tramitación del Plan de Reforma Interior TI-8 “Alcocó”, en concreto los informes solicitados ante la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, se emite el siguiente informe.

1º.- Respecto al Plan de Reforma Interior TI-8 “Alcocó” del P.G.O.U de Villajoyosa fue solicitado informe a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar que tuvo entrada en ese Servicio el 26 de octubre de 2015.

2º.- El informe fue emitido en fecha 3 de febrero de 2016 por la Dirección General señalando una serie de deficiencias a subsanar. Así, el apartado de las conclusiones establece que, con anterioridad a la aprobación definitiva, se debe remitir de nuevo el Plan de Reforma Interior a la Dirección General para la emisión de informe. Es decir, el informe emitido en esa fecha es el previsto en el art. 117.1 de la Ley 22/1988 que señala: “En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.”

3º.- Emitido el informe del Jefe del Servicio de Urbanismo de fecha 20 de septiembre de 2016, donde se tienen por subsanadas las deficiencias apreciadas en los diversos informes sectoriales conforme al Decreto 1849 de 31 de mayo de



2016, fue aprobado inicialmente el Plan de Reforma Interior TI-8 "Alcocó" mediante Decreto 3270 de 5 de octubre de 2016 y sometido a información pública en el Diario oficial de la Generalidad Valenciana número 7910 de 4 de noviembre de 2016.

4º.- Respecto a dicho instrumento de planeamiento aprobado inicialmente y sometido a información pública fue solicitado informe, de nuevo, en fecha 2 de diciembre de 2016 a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Servicio Provincial de Costas de Alicante. Dicha solicitud de informe, una vez ya aprobado de forma inicial el Plan de Reforma Interior TI-8 que incluía las recomendaciones de la Dirección General es el previsto en el art. 117.2: "Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo..."

5º.- Fue necesario en fecha 23 de diciembre de 2016 reiterar la remisión del documento debidamente diligenciado el cual fue recibido en el Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente el 18 de enero de 2017. Cabe entender, a la vista de los antecedentes señalados y al propio cuerpo del emitido en fecha 3 de febrero de 2016 por la Dirección General, que el informe que ha tenido entrada en el Ayuntamiento de Villajoyosa en fecha 16 de marzo de 2017 es el previsto en el art. 117.2 de Ley 22/1988 anterior a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Villajoyosa.

QUINTO.- Durante la fase de información pública del expediente se registró una única alegación de la mercantil BARTROM S.A.U. para cuyo análisis y resolución nos remitimos al informe emitido por el jefe del Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 18 de mayo de 2017.

SEXTO.- El art. 63.2 de la LOTUP habilita a los Planes de Reforma Interior a modificar las determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, afectando únicamente la ordenación propuesta a esta última. Concluida así la tramitación procede someter el Plan de Reforma Interior TI-8 Suelo urbano del P.G.O.U. a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Por todo cuanto antecede se efectúa la siguiente propuesta al Pleno:

PRIMERO.- Procede aprobar de forma definitiva, de acuerdo con el art. 44.5 de la LOTUP, el Plan de Reforma Interior del TI-8 del P.G.O.U.



SEGUNDO.- El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Conforme al art. 57.2 de la LOTUP cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Es cuanto cabe informar ..."

PROPONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

PRIMERO.- Aprobar de forma definitiva, de acuerdo con el art. 44.5 de la LOTUP, el Plan de Reforma Interior del TI-8 del P.G.O.U., condicionado a que se aporte y se incorpore al documento un plano adicional (B.1.O.6.b) en el que se venga a justificar el cumplimiento de las distancias establecidas por el art. 28 de la Ley de Costas

SEGUNDO.- El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Conforme al art. 57.2 de la LOTUP cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Lo que propongo al Pleno de la Corporación.

2º.- 08-06-2017.- Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Servicios Técnicos, Limpieza Urbana, fomento económico y cementerio.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:



Unanimitat de Partit Socialista Obrero Español (Andrés Verdú Reos, Marta Sellés Senabre, Joan Lloret i Llinares, José Ramón Uclés Jiménez, Jaime Ramis Galiana, M^a Angeles Gualde Orozco), Gent per la Vila (Pedro Alemany Pérez, Pascal Amigo de Vleeschauwer), Esquerra Unida del País Valencià (M^a Pilar Baigorri San Anselmo), Compromís (José Carlos Gil Piñar, Jaume Lloret Aragonés, Josep A. Castiñeira Cots), Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía (Valentín Alcalá Ortiz, Francisco Pérez Buigues, Ana María Llinares Calvo), Partido Popular (Jaime Lloret Lloret, M^a del Rosario Escrig Llinares, Vicenta Llinares Sendra, Pedro Ramis Soriano, Ana María Alcazar Cabanillas, Jerónimo Lloret Sellés).

PRIMERO.- Aprobar de forma definitiva, de acuerdo con el art. 44.5 de la LOTUP, el Plan de Reforma Interior del TI-8 del P.G.O.U., condicionado a que se aporte y se incorpore al documento un plano adicional (B.1.O.6.b) en el que se venga a justificar el cumplimiento de las distancias establecidas por el art. 28 de la Ley de Costas

SEGUNDO.- El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Conforme al art. 57.2 de la LOTUP cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Contra el presente acto, definitivo en vía administrativa, tal y como establece el art. 112 de la Ley 39/15 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponer recurso de reposición ante este órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de recepción de la presente notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Alicante en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo. Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

Se procede hacer pública la siguiente normativa del Programa de Reforma Interior del Sector TI-8 Suelo Urbano del PGOU de Villajoyosa:



B2. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO:

NORMAS URBANÍSTICAS

B2.1. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Serán de aplicación las determinaciones del Plan General, ya que este documento solo modifica

la ordenación pormenorizada.

B2.2. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

B2.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1. Normas complementarias

En lo que no se oponga a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y a la Legislación

Urbanística vigente, resultan de aplicación al área todas las disposiciones contenidas en el Plan

General de La Vila Joiosa en vigor, y en concreto la Modificación Puntual de las Normas

Urbanísticas del Plan General, relativa a condiciones de edificación, de noviembre de 2011.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio

de la aplicación de los preceptos de Derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 2. Modificación

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan de Reforma Interior se registrará por lo

dispuesto en la LOTUP. En particular, no se considera Modificación del Plan de Reforma Interior:

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



- ☐ La modificación de la forma de gestión propuesta.

Artículo 3. Calificación del suelo

Este Plan de Reforma Interior califica los terrenos en dos categorías iniciales: suelo de dominio

público y suelo de dominio privado, este último de uso turístico intensivo.

Artículo 4. Suelo de dominio público

Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. Este uso es el de los viales de

circulación, que incluye: el viario secundario y peatonal (SCV1-2), la reserva de espacios libres de

zona verde (SVJ o VP1-2), y los equipamientos (SQM y SCA).

Así mismo, se incorpora al dominio público, por cesión libre de cargas y gratuita, con

aprovechamiento nulo, las zonas verdes SVA1 de 722 m² y SVA2 de 514 m², que se cede en

compensación del coeficiente turístico. Esta cesión se realizará carácter previo a la concesión

de la licencia de edificación.

Artículo 5. Suelo de dominio privado

Es el suelo que se destina a usos privados. Está formado por las manzanas definidas en los planos

de ordenación, identificando la parcela de uso exclusivo hotelero (clave HOT) y las parcelas de

uso residencial.

Artículo 6. Publicidad

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria, en las

condiciones señaladas por la LOTUP. Todos los documentos integrantes de este Plan serán

públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar

que determine el Ayuntamiento.



Artículo 7. Precisión de límites y ajustes de edificabilidad

Las delimitaciones de unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus

respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de

edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la

cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos

naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

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

Artículo 8. Edificios y usos anteriores al Plan

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan, que

resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

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

Sin embargo, existen edificaciones situadas en la zona de servidumbre de protección, afectas a

lo estipulado en el artículo 8.3 de la Ley 2/2013 y modificaciones posteriores, que indica que los

titulares de las obras e instalaciones que tras la revisión del deslinde se incorporen a la zona de



servidumbre de protección podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y

modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie.

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

Artículo 9. Afecciones

Artículo 9.1. Afecciones de Costas

De acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, BOE nº 181, de 29/06/88, y su

Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la utilización del

dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de

Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de

dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y

25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del

órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en

los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona

de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición

Transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el

artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.



Artículo 9.2. Vía Pecuaria Colada de la Costa

Por aplicación de la legislación sectorial, la futura urbanización de la vía pecuaria, cuando se

habilite el vial previsto por el planeamiento para el acceso al Puerto, deberá seguir los preceptos

de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

De acuerdo con esta Ley, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y

complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito

ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio

ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Las vías pecuarias son bienes de dominio

público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e

inembargables.

La urbanización de la vía pecuaria tendrá acabados acordes a su naturaleza, de acuerdo con

la legislación sectorial. En los planos de ordenación se propone una sección de urbanización.

B2.2.2. NORMAS GENERALES DE EJECUCION

Artículo 10. Régimen de actuación

La gestión de las parcelas que quedan por edificar, se verificará conforme al régimen de

Actuaciones Aisladas, mediante gestión indirecta; o por licencia directa cuando la parcela y el

ámbito vial de servicio de esta, sea de un único propietario.

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

legislación vigente.



En el caso de la Unidad de Ejecución definida en el área TI-8, la gestión se verificará conforme al

régimen de Actuaciones Integradas, mediante gestión indirecta.

Artículo 11. Edificabilidad

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

Normas Urbanísticas del Plan General.

De acuerdo con el artículo 22 de las NNUU del Plan General, en los suelos turísticos se incentiva el

aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la

edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 40 % para establecimientos con categoría igual o

superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento

por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. El incremento se aplicará

cuando toda la edificabilidad de la parcela, (coeficientes residencial y terciario) se destine al

uso turístico. En lo que respecta a la manzana 1, de uso exclusivo hotelero, la edificabilidad es la

resultante de aplicar el coeficiente 0,70 (3a) a la parcela inicial, de 6.508 m², incrementando la

misma un 40 % de acuerdo con el artículo 100 de las NNUU del Plan General, que resulta:

Parcela inicial: 6.508 m² de suelo.

Edificabilidad: $6.508 \times 0,70 \times 1,40 = 6.377,84$ m² techo.

Cesión compensación: 1.236 m² de suelo, destinado a zona verde



Área de Juegos (SVA1 y SVA2).

Parcela final: $6.508 - 1.236 = 5.272 \text{ m}^2$ suelo.

Edificabilidad neta: $6.377,84 / 5.272 = 1,21 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

La compensación en suelo dotacional, se realiza en la propia manzana, cediendo sendas zonas

verdes, áreas de juego, de 1.236 m^2 de superficie (zona SVA1 de 722 m^2 , y zona SVA2 de 514

m^2), resultado de aplicar el estándar dotacional global (EDG) del área sobre el incremento de

edificabilidad:

Edificabilidad inicial = $0,70 * 6508 = 4.555,60 \text{ m}^2$ techo.

Edificabilidad uso exclusivo hotelero = $0,70 * 6508 * 1,40 = 6.377,84 \text{ m}^2$ techo.

Δ Edificabilidad = $6.377,84 - 4.555,60 = 1.822,24 \text{ m}^2$ techo

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

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

- ☐ $23.999,60 \text{ m}^2$ de techo de uso residencial.
- ☐ $6.377,84 \text{ m}^2$ de techo de uso hotelero de cuatro estrellas.

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

Artículo 12. Proyecto de urbanización

El diseño de los viales y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado

constructivamente por un Proyecto de Urbanización, que acompañará a cada instrumento de

gestión. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 174 y 175 de la LOTUP, respetando las

determinaciones contenidas en este Plan.

El Proyecto de urbanización que desarrolle el primer procedimiento de gestión, contendrá la

definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las



generales de la población.

El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo

en la ejecución material de las obras de urbanización.

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

Artículo 12.1. Sistema viario e infraestructuras

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de

diseño contenidas en este Plan y las normativas establecidas para las obras municipales por el

Ayuntamiento de La Vila Joiosa, o en su caso, de las normas e instrucciones vigentes en materia

de obra pública. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos será desarrollado y definido

en el Proyecto de Urbanización, sin modificar las alineaciones del presente Plan de Reforma

Interior.

Los Centros de Transformación deberán situarse en parcelas privados. Sus características

constructivas serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores

ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. En el caso de no ser

necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de

infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales.

Artículo 12.2. Infraestructuras de Telecomunicaciones

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

siguiente normativa:

a) De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2014, el proyecto técnico de



urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones.

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

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

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

3:2002; UNE 133100-4:2002; 133100-5:2002; 133100-1:2002; 133100-2:2002.

b) En las obras de edificación, y en referencia a lo establecido en el artículo 138 de la Normativa con respecto a las instalaciones de telecomunicaciones en las viviendas y fases de urbanización, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su



ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

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

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

Artículo 13. Equipamientos

La ordenación pormenorizada define dos parcelas dedicadas a uso dotacional público de

carácter secundario, para la que se establecen los siguientes parámetros:

PARCELA SQM

Parcela destinada a un equipamiento dotacional múltiple, con una superficie de 938 m², que

ocupa una parcela al oeste del área.

Sus parámetros edificatorios serán los definidos por el Plan General.

PARCELA SAV

Parcela destinada a un equipamiento de aparcamientos o infraestructuras, con una superficie

de 602 m², que ocupa una parcela al oeste del área.



Sus parámetros edificatorios serán los definidos por el Plan General.

Artículo 14. Espacios libres

Los espacios libres públicos propios del área serán diseñados en cada Proyecto de Urbanización,

dotándolos de las condiciones de diseño que correspondan, pero teniendo en cuenta la

particularidad de la pendiente que tienen en la actualidad, con el objetivo de no desvirtuar el

paisaje existente.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas

con las siguientes limitaciones:

☐ El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).

☐ La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4 metros.

☐ La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento y vistas del área.

B2.2.4. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

B2.2.4.1. NORMAS DE DESARROLLO

Artículo 15. Parcelaciones

1.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto

de reparcelación voluntaria o forzosa que las contenga.

2.- Son indivisibles:

a.- Las parcelas inferiores a la mínima.

b.- Si una parcela se pretende dividir quedando alguna fracción inferior a la parcela mínima, tan sólo podrá autorizarse si se adquiriera simultáneamente por los propietarios de

terrenos colindantes, con el fin de agruparla y formar una nueva parcela igual o mayor



que la mínima.

3.- El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de

las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones

más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan de Reforma Interior.

Artículo 16. Plazo para edificar y solicitud de licencias

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será

preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de

proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones

contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la

memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén

finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los

términos de la LOTUP, en todo caso, el criterio final corresponderá al Ayuntamiento de La Vila

Joiosa.

Se establece un plazo para acabar la edificación de la parcela hotelera, de 2 años, contados

desde la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior.

B2.2.4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 17. Tipología de edificación

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

Nivel a. Todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo



compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de

público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125

metros cuadrados de superficie útil.

Hotelero: en parcela de uso exclusivo, que afecta a la total edificabilidad de la parcela.

En el ámbito del área el uso dominante es el residencial múltiple, definida por el artículo 75 en el

Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La tipología edificatoria en dicho ámbito permite las siguientes zonas de ordenación urbanística,

de acuerdo con el artículo 80 de dicho Reglamento:

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

Clave HOT.

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

Artículo 18. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones. Las alineaciones de cada parcela quedan debidamente grafiadas en el plano

de alineaciones y rasantes del Plan, debiendo retranquearse obligatoriamente las edificaciones

a los lindes frontales y laterales de acuerdo con lo preceptuado en este Plan.

2. Rasantes. Las rasantes aplicables a cada parcela quedan debidamente definidas en el plano

de alineaciones y rasantes del Plan.

3. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística de edificación, se deberá

solicitar la preceptiva Acta de Alineaciones y Rasantes, la cual deberá incorporarse al Proyecto



que sirva de base para el otorgamiento de la precitada licencia urbanística, debiendo cumplir

además las siguientes condiciones:

Se distinguirá entre licencia de: deslinde; parcelación; reparcelación; edificación o reforma de

edificación que afecte a fachada.

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

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

Los documentos anteriormente indicados deberán venir suscritos por técnico competente.

Artículo 19. Parcela mínima

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

- ☐ 600 m2 para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a.
- ☐ 400 m2 para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a.
- ☐ 5.272 m2 para la parcela de uso hotelero, que será indivisible.

Artículo 20. Altura libre de plantas

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

Plan General.

Artículo 21. Altura de la edificación

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los



sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable. El Plan de Reforma

Interior define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura máxima, mínima, u

obligatoria, de la edificación. Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se

podrán emplazar los elementos definidos en las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 22. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y donde

sea de aplicación, los artículos 22 y 23.

Artículo 23. Número máximo de plantas

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

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

respecto a la asignada anteriormente.

Para los solares que recaigan a dos o más viarios con diferentes rasantes, se ubicará la planta

baja aplicando los criterios de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 24. Profundidad edificable

La edificación no sobrepasará un fondo máximo determinado por los retranqueos aplicables, de

acuerdo con el artículo 25.

Artículo 25. Posición, definición de retranqueos

Distancia mínima a lindes de las edificaciones están reguladas en el presente Plan de Reforma

Interior, en edificación abierta, en función del grado, que es el siguiente:

- ☐ Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a:

4 m a alineación de calle.



4 m a lindes de la parcela.

8 m entre edificios.

☐ Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 5 a:

4 m a alineación de calle.

2 m a lindes de la parcela.

4 m entre edificios.

Con carácter general

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos.

Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más

próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros,

balcones, pérgolas, etc.).

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

aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.

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

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no

podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de

edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

Artículo 26. Ocupación máxima de la parcela

El coeficiente máximo de ocupación será:

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



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

Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, el artículo 22 de las NNUU del Plan General, permite

aumentar la ocupación. Por tanto:

- ☐ Para la parcela de uso exclusivo hotelero, el coeficiente de ocupación máxima será del 50 %.

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

en el Plan.

Artículo 27. Medianeras

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 28. Planta baja

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 29. Sótanos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 30. Cuerpos volados

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 31. Edificaciones auxiliares

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 32. Elementos de instalaciones

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 33. Cerramientos de la parcela

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 34. Condiciones estéticas

Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública, así como los paramentos laterales y/o



medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones

auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel

de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas

que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 35. Aparcamientos

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

de la LOTUP.

Artículo 36. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

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

De acuerdo con los planos de ordenación, queda definido el ámbito vial de servicio de la

parcela hotelera en el plano B.3.O.4, y consta de:

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

Con carácter previo a la petición de licencia de edificación, debe presentarse en el

Ayuntamiento proyecto de urbanización completo del ámbito vial, de acuerdo con las normas

de urbanización municipales.



Acompañando al proyecto de urbanización, se presentará proyecto de expropiación del

semivial, de 11,50 m de anchura que linda por el norte, situado en el sector PP-13. Este proyecto

de expropiación ofrecerá la alternativa de una cesión de uso con reserva de aprovechamiento

para los propietarios afectados en esta zona de suelo urbanizable del sector PP-13.

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

HOT

Artículo 38. Usos de la parcela

Los usos admitidos en la manzana M1 3aHOT son el de Hotel y Apartahotel, Se prohíbe

expresamente el uso residencial y el terciario comercial independiente no integrado en el

establecimiento hotelero.

Artículo 39. Categoría del establecimiento

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

reguladora de aplicación.

Artículo 40. Explotación y gestión del establecimiento

La explotación y gestión del establecimiento será unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos

registros de la Comunidad Autónoma.

Artículo 41. Parcela mínima

La parcela mínima será:

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

Artículo 42. Altura libre de plantas

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



Plan General.

Artículo 43. Altura de la edificación

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los

sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

El Plan de Reforma Interior define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura

máxima, mínima, u obligatoria, de la edificación.

Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los elementos

definidos en las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 44. Cuerpos salientes, composición y materiales de fachada

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y donde

sea de aplicación, los artículos 22 y 23.

Artículo 45. Número máximo de plantas

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

☐ Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, dentro de las manzanas clave EA 3 a, se

le asigna V PLANTAS.

☐ Se permite una planta técnica por encima de la planta baja.

Para los solares que recaigan a dos o más viarios con diferentes rasantes, se ubicará la planta

baja aplicando los criterios de las normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 46. Profundidad edificable

La edificación no sobrepasará un fondo máximo determinado por los retranqueos aplicables, de

acuerdo con el artículo siguiente.

Artículo 47. Posición, definición de retranqueos



Distancia mínima a lindes de las edificaciones están reguladas en el presente Plan de Reforma

Interior, en edificación abierta, en función del grado, que es el siguiente:

☐ Para las parcelas dentro de las manzanas clave EA 3 a:

4 m a alineación de calle.

4 m a lindes de la parcela.

8 m entre edificios.

Con carácter general

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos.

Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más

próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros,

balcones, pérgolas, etc.).

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

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

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no

podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de

edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

Artículo 48. Ocupación máxima de la parcela

El coeficiente máximo de ocupación será:

☐ Para las parcelas de uso exclusivo hotelero, el coeficiente de ocupación máxima



será del 50 %.

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

Artículo 49. Medianeras

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

Artículo 50. Planta baja

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 51. Sótanos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 52. Cuerpos volados

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 53. Edificaciones auxiliares

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 54. Elementos de instalaciones

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 55. Cerramientos de la parcela

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 56. Condiciones estéticas

Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública, así como los paramentos laterales y/o

medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones

auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel

de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas



que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 57. Aparcamientos

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

de la LOTUP.

Artículo 58. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Se aplicarán las normas vigentes del Plan General.

B2.2.6. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

B2.2.7. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Será de aplicación lo preceptuado en el Decreto 208/2010, del Consell, en relación con la Ley

1/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano. Aunque se trata de

un área urbana prevista en el Plan General vigente, y por tanto no es necesario un Estudio de

Impacto o Evaluación Ambiental, es obvio que pueden existir de yacimientos arqueológicos. La

circunstancia de la posible existencia de elementos de patrimonio cultural por una parte, y la

legislación vigente en la materia, obligan a tomar medidas específicas de investigación y de

precaución, que se desarrollan en esta norma de protección arqueológica específica de este

Plan de Reforma Interior. Por este motivo, y para garantizar la protección del Patrimonio Cultural

se establece la siguiente normativa:

1. Se establece la obligatoriedad de realizar prospecciones arqueológicas con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización asociadas a cualquier petición de



licencia, elaborando la correspondiente Memoria de Impacto Patrimonial. Estas prospecciones tendrán la consideración de actuaciones arqueológicas, y deberán contar con la Autorización expresa de la Dirección Territorial de Cultura de Alicante, y el informe posterior favorable de la Consellería competente como condición indispensable para el comienzo de las obras de urbanización.

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

Lo que hago público a los efectos oportunos, en Villajoyosa a 9 de noviembre de 2017.

Jaime Ramis Galiana

CONCEJAL DE URBANISMO