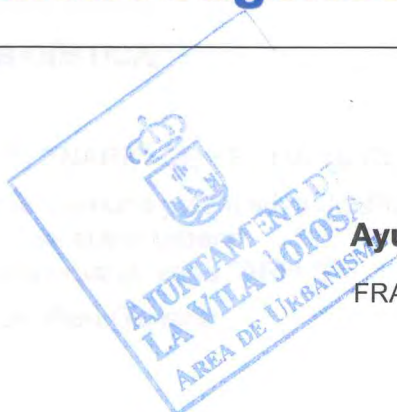


Expediente de

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL:

**“SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL,
en C/ Joan Tonda Aragonés (zona ARH-3).”**



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

FRANCISCO DE ASIS GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal



U300-17.

Modificación puntual de Plan General.

SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÁREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal

NDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

ANTECEDENTES.

ACUERDO PLENARIO.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

PLANO DE ORDENACIÓN vigente de la Zona de REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANO, Subzona "Centre", clave "ARH-3"

PARCELAS.

1. PARCELA DE LA CONSELLERÍA DE JUSTICIA

Fachada de las ACTUALES INSTALACIONES DE LOS JUZGADOS.

Plano vigente de ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

2. PARCELA MUNICIPAL

Fachada y Vista aérea del edificio del ANTIGUO CENTRO DE SALUD.

Plano vigente de ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

OBJETO DE LA PROPUESTA.

Primero: EL USO FINALISTA.

Segundo: LAS REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Tercero: LAS EDIFICACIONES Y LAS PARCELAS DOTACIONALES.

ALTERNATIVAS POSIBLES.

Primera consideración: ESCENARIO URBANÍSTICO ACTUAL.

Segunda consideración: SOBRE EL CARÁCTER ESTRUCTURAL O POR-MENORIZADO DE LAS DOTACIONES.

Tercera consideración: LA CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Cuarta consideración: DELIMITACIÓN DE LA DOTACIÓN PÚBLICA PROPIEDAD MUNICIPAL.

OBJETIVO URBANÍSTICO CONCRETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

PLANO de ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

TRAMITACIÓN.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

ANEXO núm. 1: ACUERDO PLENARIO DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2017.

ANEXO núm. 2: Cuadros de la memoria justificativa del Plan General:

Cuadro de magnitudes del suelo urbano.

Cuadro de gestión suelo urbano; zona "ARH-3".

PLANO DE REFUNDICIÓN del Plan General.



MEMORIA INFORMATIVA.

ANTECEDENTES.

A principios del presente mes de febrero se hizo público en las dependencias municipales un preacuerdo, entre esta administración local y la Consellería de Justicia, Administración Pública, Reformas Democráticas y Libertades Públicas, en virtud del cual se posibilitaría la agrupación de los juzgados existentes en la ciudad en una nueva sede judicial moderna, mejorándose así las condiciones laborales y asegurando la prestación a los ciudadanos de un servicio acorde a sus necesidades.

A tal fin se pretende las cesiones recíprocas del derecho de uso de dos inmuebles, pero manteniendo cada administración la propiedad del suyo. De este modo la Consellería cederá el uso del actual Palacio de Justicia, sito en la esquina de las calles Constitución y Barranquet, al consistorio para su uso municipal. Y a su vez, el Ayuntamiento cederá el uso del edificio que albergaba el antiguo Centro de Salud de la localidad, situado en la calle Joan Tonda Aragonés y actualmente sin uso tras el traslado de aquellas instalaciones a un nuevo edificio en la calle Carles Llorca i Baus, que será reformado y convertido en la nueva sede de los juzgados de la localidad.

El partido judicial de Villajoyosa cuenta en la actualidad con tres juzgados mixtos (dos de Primera Instancia e Instrucción, y uno de Violencia de Género) con ubicación dispersa. La nueva sede judicial permitirá la reagrupación de todos los juzgados y, en su caso, albergar un nuevo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción para este partido judicial, de entre los 18 nuevos juzgados que para la Comunidad Valenciana han sido solicitados por la Consellería al Ministerio de Justicia.

ACUERDO PLENARIO.

La voluntad municipal de llevar a buen fin el preacuerdo ha quedado plasmada en la resolución adoptada por el Pleno municipal, en sesión del 16 de este mes de febrero, en base a la moción de la Alcaldía-Presidencia de fecha del día 6:

“Disponiendo el Ayuntamiento de Villajoyosa de la titularidad del inmueble del antiguo Centro de Atención Primaria, sito en la C/ Joan Tonda Aragonés, el cual en la actualidad no está destinado a un uso específico, y conocedor de las necesidades de la Consellería de Justicia de la Generalitat Valenciana, ante el estado de las instalaciones de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción con sede en Villajoyosa; y con objeto de que se pueda prestar un mejor servicio a los vecinos de Villajoyosa a través de la dotación a los Juzgados de la localidad de unas instalaciones adecuadas, se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

UNICO. Manifestar a la Consellería de Justicia de la Generalitat Valenciana, la intención del Ayuntamiento de Villajoyosa de poner a su disposición el edificio municipal sito en C/ Juan Tonda Aragonés, a través de la correspondiente cesión de uso o figura jurídica que corresponda, al objeto de la instalación en el mismo de la sede de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Villajoyosa.”



Y con la misma redacción que la propuesta contenida en la moción, se ha adoptado el acuerdo plenario, apoyado por la unanimidad de todos los integrantes de dicho órgano municipal.

Certificación del acuerdo plenario se acompaña como anexo núm. 1.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los dos inmuebles involucrados en la propuesta de permuta de uso se encuentran ambos situados en suelo:

- Clasificado como URBANO; y están emplazados en la
- Zona de Ordenación de REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANO, subzona "Centre", clave "ARH-3".

Se trata también de dos equipamientos públicos pero, sin embargo, la calificación del suelo que les afecta es distinta:

UNO. Parcela del edificio de los actuales juzgados (situa esquina entre calles Constitución y Barranquet), que es propiedad de la Consellería de Justicia, Administración Pública, Reformas Democráticas y Libertades Públicas:

- Está calificada equipamiento ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL, perteneciente a la Red Estructural de dotaciones públicas, identificado con la clave "PID" (según nomenclatura y planos del Plan General), o clave "PQA" (según la terminología de la legislación vigente LOTUP).

DOS. Parcela del edificio de propiedad municipal, en la calle Joan Tonda Aragonés:

- Está calificada como equipamiento SANITARIO-ASISTENCIAL, perteneciente a la Red Secundaria o Pormenorizada de dotaciones públicas, clave "STD" (según nomenclatura y planos del Plan General), o clave "SQS" (según la terminología de la legislación vigente LOTUP).

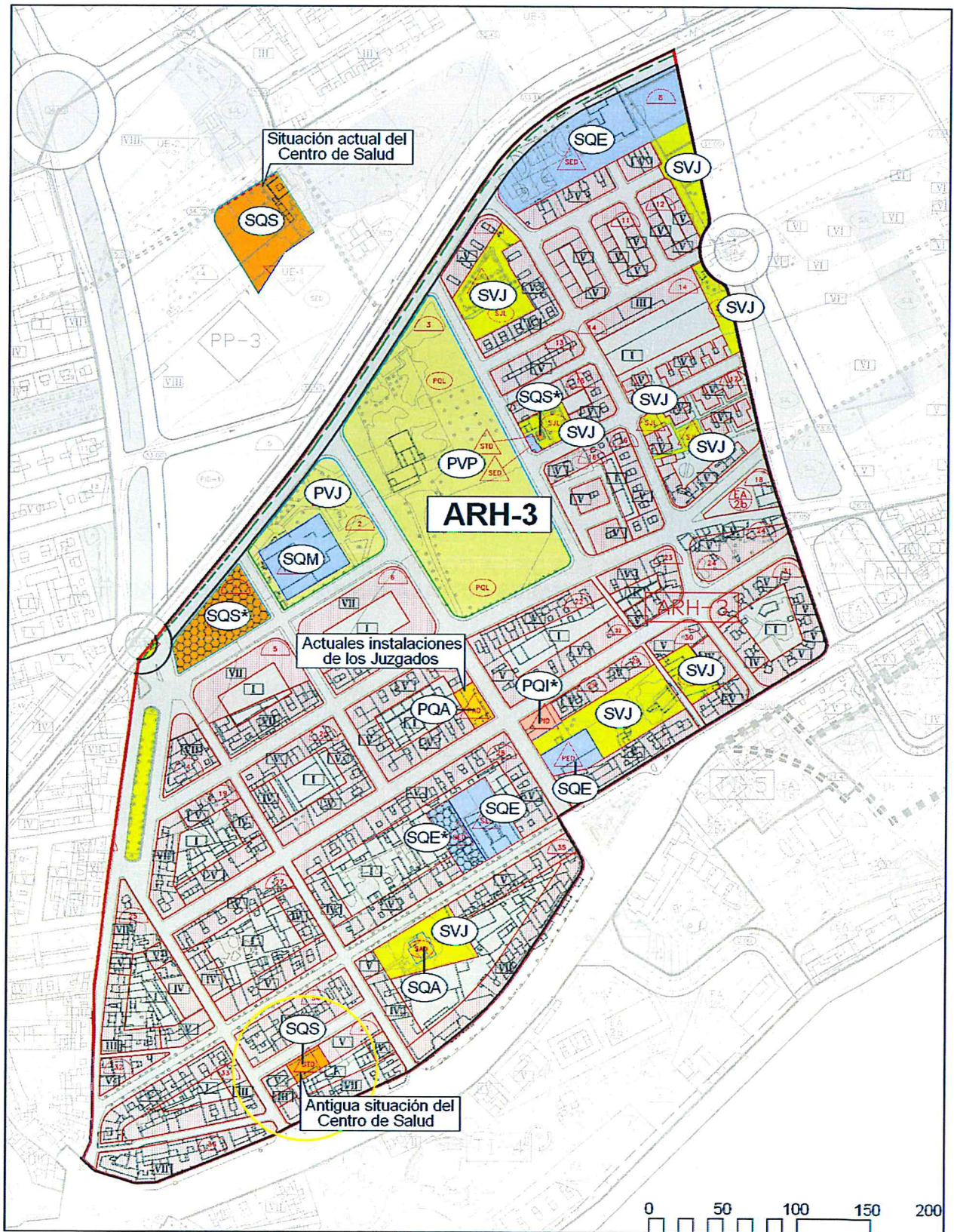
Se acompaña en la página siguiente un plano reducido del área de ordenación ARH-3, en el que se señalan las ubicaciones de ambos inmuebles, así como también la del nuevo Centro de Salud y de las dotaciones, públicas y privadas, previstas por el Plan General en aquel ámbito.

E igualmente en las siguientes a ese plano, se reproducen los planos de la ordenación urbanística que afecta a ambas parcelas, así como fotografías de las edificaciones.



U300-17. Modificación puntual de Plan General.
SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÁREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal



Plano de la Zona de Ordenación de
REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANO, Subzona "Centre", clave "ARH-3"



U300-17.

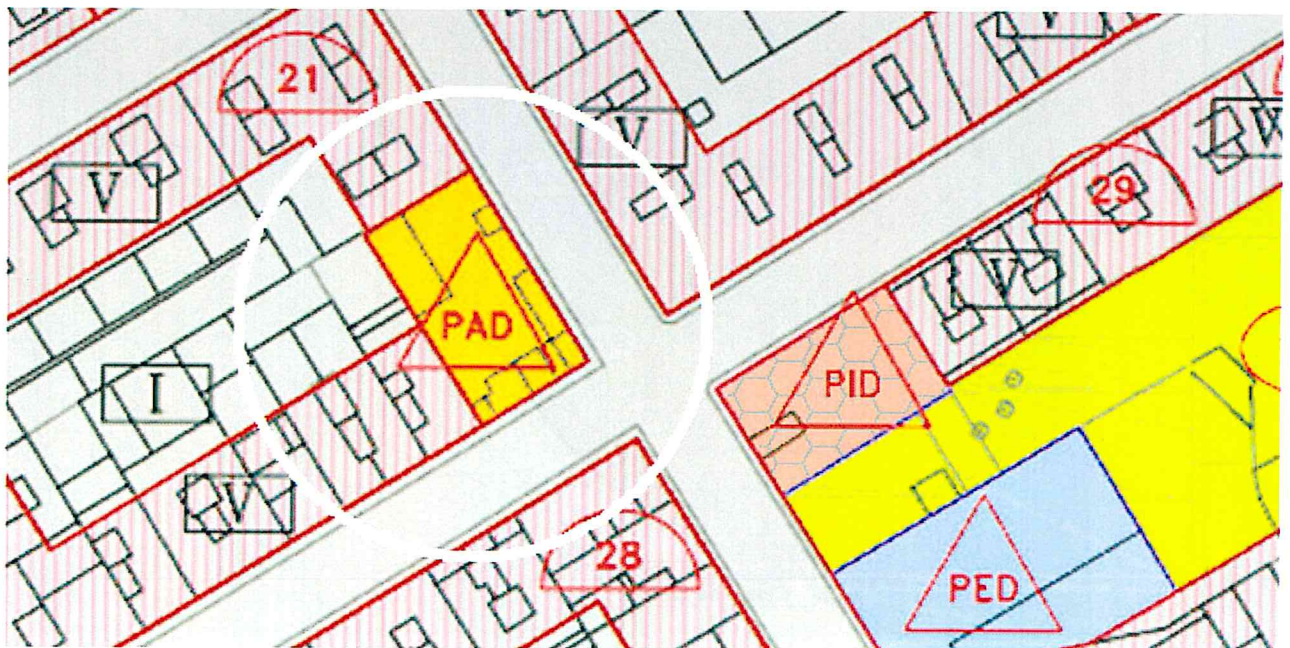
Modificación puntual de Plan General.

SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÁREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal



1. PARCELA DE LA CONSELLERÍA DE JUSTICIA
Fachada de las **ACTUALES INSTALACIONES DE LOS JUZGADOS.**



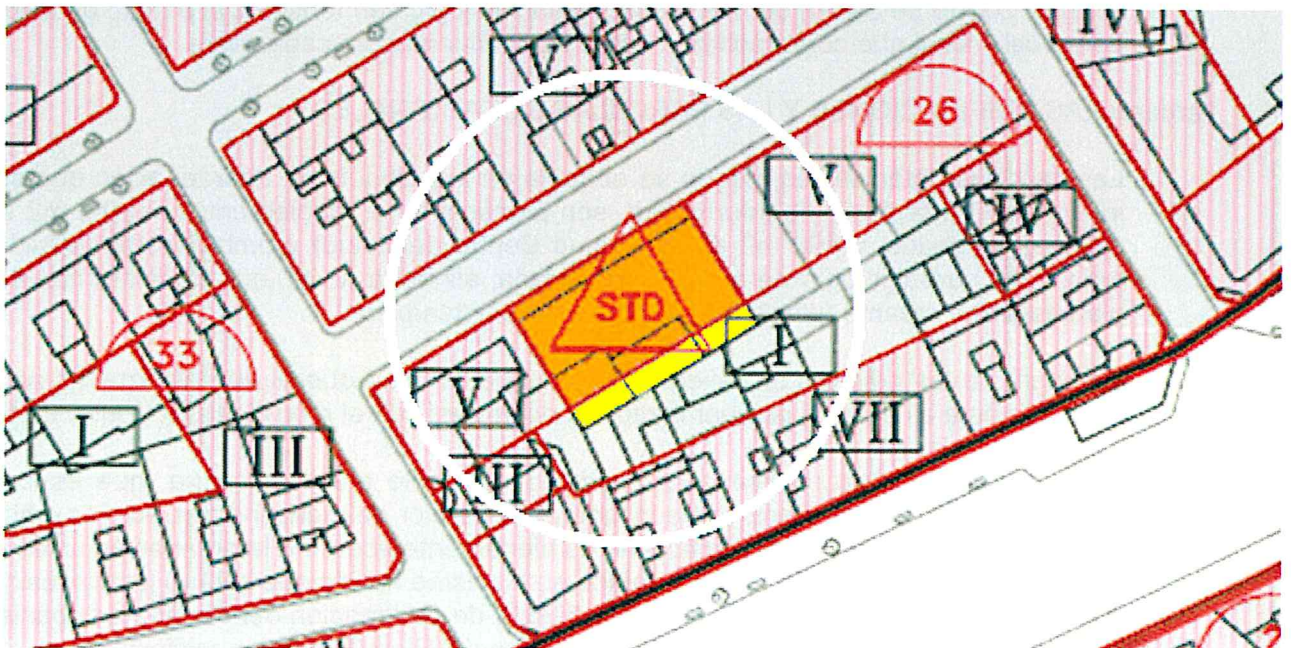
Plano de ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de una parcela rectangular, de 445 m2 de extensión superficial, emplazada en esquina, calificada como "PAD", y cuyo perímetro corresponde a la proyección del edificio.



2. PARCELA MUNICIPAL

Fachada y Vista aérea posterior del edificio del **ANTIGUO CENTRO DE SALUD**



Plano de ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de una parcela rectangular, de 460 m² de superficie (de 25,70 m. de fachada por 18 m. de fondo), de los cuales sólo están calificados como Asistencial "STD" los que quedan incluidos en la profundidad edificable de 15 m. (zona naranja, 385 m² de suelo dotacional). El edificio ocupa la totalidad de la parcela, rebasando esa profundidad edificable (zona amarilla) y ocupando así patio de manzana que es edificable sólo a nivel de planta baja.



MEMORIA JUSTIFICATIVA.

OBJETO DE LA PROPUESTA.

De acuerdo con la calificación actual de los suelos dotacionales, el objeto de la propuesta es el de adecuar la ordenación urbanística a los usos que se pretenden en cada inmueble y a la realidad física de éstos. Y para ello hay que atender a tres cuestiones:

Primero: EL USO FINALISTA.

El uso que se implantarían en ambos casos sería el Administrativo-Institucional, calificación de la que ya dispone la parcela de la actual sede judicial. En cambio la parcela del inmueble municipal es la que requiere un cambio en la calificación del suelo, al estar hoy calificada como Asistencial "STD" en virtud del uso que ya estaba implantado, y en actividad, al momento de redactar el Plan General.

Segundo: LAS REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La segunda diferencia urbanística entre ambas dotaciones públicas, es la que se refiere al carácter estructural (parcela de la actual sede de juzgados) y pormenorizado (parcela del antiguo Centro de Salud) de una u otra, distinción lógica en función del ámbito de influencia comarcal y local que corresponde a estos equipamientos en cada caso.

Tercero: LAS EDIFICACIONES Y LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Las parcelas dotacionales, según se observa en los croquis de la ordenación que se han incorporado a la memoria informativa, son prácticamente iguales entre sí (445 m² en los actuales juzgados, y 460 m² en el antiguo Centro de Salud) y ambas están incluidas en manzanas para tipología de edificación cerrada, alineada a vial, que permiten hasta cinco plantas sobre rasante (planta baja más cuatro plantas piso).

En cuanto a los edificios se refiere, si bien cabe concluir que el que alberga los actuales juzgados está ajustado a planeamiento, no ocurre así con el municipal del Centro de Salud.

Este segundo edificio rebasa la profundidad edificable en la manzana (que es la parte calificada como suelo dotacional) e invade patio interior de manzana que sólo es edificable en planta baja. Por ello dicho edificio no es plenamente acorde a la ordenación urbanística; por lo que a efectos de obras autorizables en el mismo habría que estar a las disposiciones contenidas en los artículos 192 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP, y 5 de la Normativa Urbanística del Plan General municipal:

Art. 192.3 de la LOTUP:

"Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación



al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.”

Art. 5 de las NN.UU. del Plan General:

“No obstante, se permitirán el cambio de uso de la edificación a otro de los permitidos en las ordenanzas particulares de la zona de que se trate y las obras de consolidación, modernización y aumento de volumen, dentro de los parámetros urbanísticos definidos como máximos en estas Normas, siempre y cuando las circunstancias que motivaron la situación del edificio como fuera de ordenación no se refieran a alineación respecto a viales o espacios libres de destino público.”

Se deduce así que sobre el edificio municipal son permisibles obras de mayor envergadura que las de mera conservación, es decir, sí sería viable acometer las actuaciones de rehabilitación. Pero el uso que se propone es ahora disconforme a la ordenación.

ALTERNATIVAS POSIBLES.

De las consideraciones anteriores cabe plantearse una serie de alternativas o consideraciones, que se exponen a continuación:

Primera consideración: MANTENIMIENTO DEL ESCENARIO URBANÍSTICO ACTUAL.

Esta alternativa debe descartarse de inicio (de hecho sobraría este documento) por cuanto no sería viable albergar el uso Administrativo-Institucional que la Consellería de Justicia pretende, en el edificio municipal.

Segunda consideración: SOBRE EL CARÁCTER ESTRUCTURAL O PORMENORIZADO DE LAS DOTACIONES.

Parecería inicialmente lógico que el traslado o permuta de usos arrastrase consigo, en cuanto a adscripción de los equipamientos a las redes de dotaciones públicas, la pertenencia al sistema Primario (Estructural) o Secundario (Pormenorizado) de cada cual; pero incide en este caso una particularidad que tiene que ver con la presunción de provisionalidad, que se deduce del objeto del acuerdo entre administraciones, al aludirse a la cesión de usos y no al intercambio de propiedad de los inmuebles.

Las parcelas seguirán siendo propiedad de una administración autonómica y de otra local, y ello ha de implicar el mantenimiento del carácter estructural y pormenorizado en función de los ámbitos territoriales sobre los que se extienden las competencias de cada uno de estos organismos públicos.

También habría otro aspecto adicional a considerar, aunque de menor entidad, que tendría su efecto en el aspecto procedimental del presente expediente, y es que de este modo no se alteran determinaciones de carácter estructural del planeamiento, lo que incidirían, por ejemplo, en la determinación del órgano sustantivo.

**Tercera consideración: LA CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.**

En apartado anterior se ha hecho referencia al uso finalista en ambos casos.

Se pretende que sea el Administrativo-Institucional "AD" (según el Plan General, o "QA" según nomenclatura LOTUP) en ambos casos, calificación de la que ya dispone la parcela propiedad de Consellería.

Por lo expuesto en la segunda consideración precedente y como continuación de tales premisas, se estima adecuado mantener esa calificación en la parcela de los juzgados, por lo que conservándose el carácter estructural y la calificación del suelo dotacional que alberga dicho equipamiento, el presente expediente puede centrarse exclusivamente en actuar sobre la parcela municipal.

Y llegados aquí, y aprovechando la clasificación general de dotaciones públicas que la legislación urbanística vigente permite (distinta al momento de redactar el planeamiento general, con al LRAU en vigor) se propone calificar la parcela municipal como Dotacional Múltiple, "QM" según la LOTUP (en el Plan General, por lo expuesto, no existe correlación con clave alguna).

Esta calificación, como uso dotacional público múltiple, permite a la administración destinar la parcela y equipamiento a cualquier otro uso público en caso de reversión del objetivo que ahora se pretende.

Cuarta consideración: DELIMITACIÓN DE LA DOTACIÓN PÚBLICA PROPIEDAD MUNICIPAL.

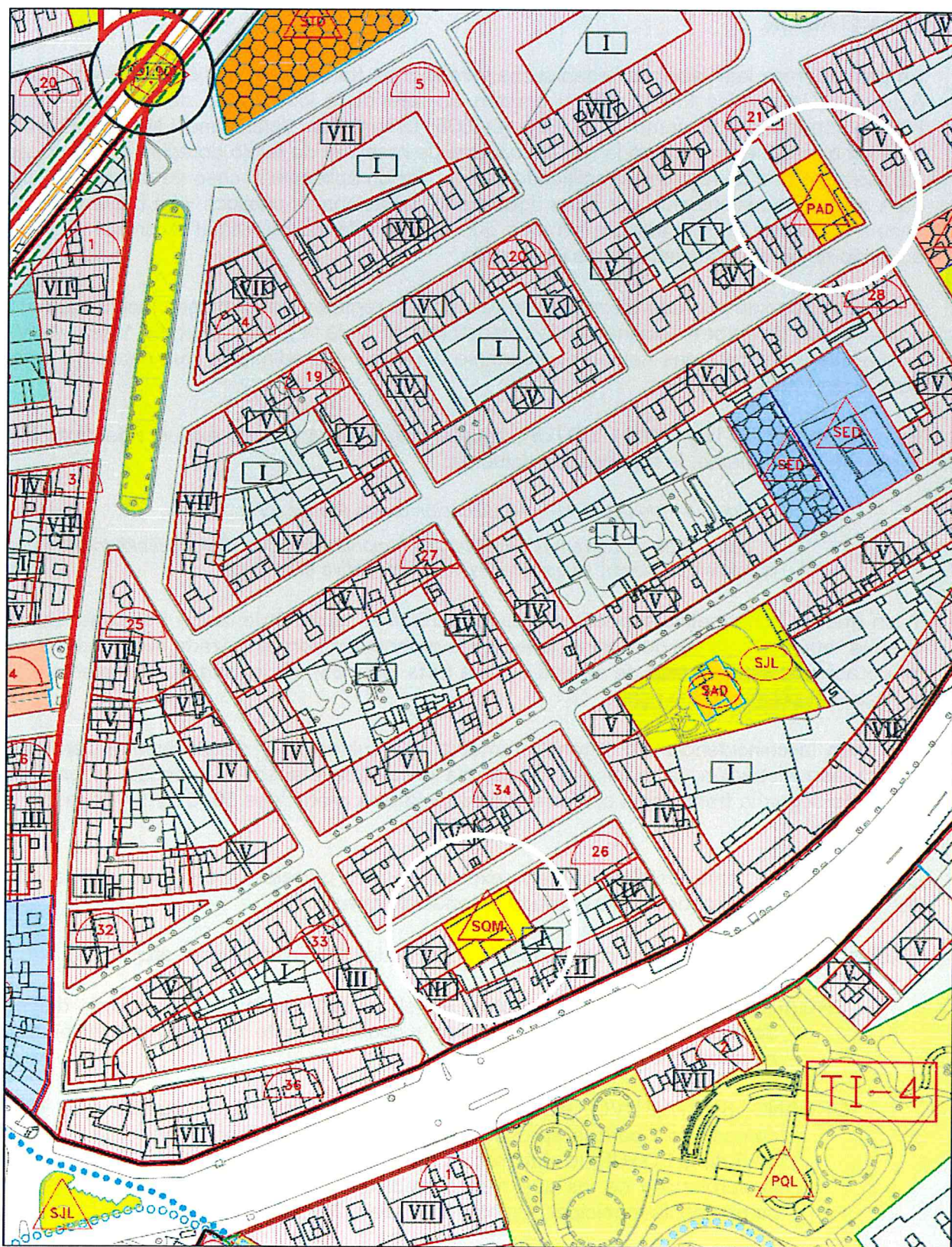
Ya se ha comentado, tanto en esta memoria como en la de carácter informativo, que el edificio del antiguo Centro de Salud no es totalmente conforme a planeamiento.

Y aunque la ejecución de actuaciones de rehabilitación, como obra (obviando por ahora el uso) es posible, no ha de dejarse escapar la oportunidad de adecuar la delimitación de la dotación pública a la realidad que supone la construcción existente; y en base a ello se propone extender esa calificación dotacional a la totalidad de la parcela.

Este hecho va a suponer, desde la frialdad de los números, una teórica mejoría de la ordenación urbanística ya que supone aumentar el Estándar Dotacional Global (EDG), pero resulta evidente que se trata de una entelequia, una simple subsanación de un error material sin mayor trascendencia: Las dotaciones en el área de ordenación ARH-3 se mantienen, aunque el Estándar Dotacional Global de la nueva ordenación que se propone (EDG1) resulte numéricamente superior que el actual (EDG0).

OBJETIVO URBANÍSTICO CONCRETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

En virtud de las justificaciones vertidas hasta ahora, y desde el punto de vista urbanístico, el presente expediente pretende exclusivamente la sustitución del uso Sanitario-Asistencial, "STD", de la parcela municipal que alberga el edificio del antiguo Centro de Salud, por el de uso Dotacional Múltiple, "SQM".



Plano de ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA
(sin escala) - (sólo se altera la parcela municipal)



TRAMITACIÓN.

En precedentes legislaciones urbanísticas valencianas (tanto en la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística LRAU, en su artículo 58 referido a los efectos de la aprobación de los Planes, apartado 4.B; como en la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana LUV, en el artículo 59, relativo al establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, apartado 3.b) se facilitaba un régimen simplificado de tramitación aplicable al caso de los usos dotacionales para permitir su sustitución por otros, igualmente dotacionales públicos y ya fuese destinado a la misma o distinta administración, sin más que mediar informe municipal favorable y, en su caso, acuerdo entre las administraciones implicadas.

Tal regulación suponía una dispensación respecto al régimen general establecido para el cambio o sustitución de determinaciones en los planes (art. 55.1 de la LRAU; y art. 94.1 de la LUV) según el cual las modificaciones habían de sujetarse al mismo procedimiento que estuviera establecido para la aprobación del Plan.

Entrada en vigor la Ley 5/2014, LOTUP, aquella singularidad ha sido excluida del texto legal y se conserva, lógicamente, la regla general aludida:

“Artículo 63 (de la LOTUP): Modificación de los Planes y Programas.

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.”

Y sin que en la normativa específica para el Planeamiento de Ordenación Pormenorizada (POP), ni en la regulación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada ni de la red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana (arts. 35 y 36), se incluya procedimiento alternativo aplicable al caso que nos ocupa.

Y si bien la coincidencia del órgano Promotor, del Sustantivo y del Ambiental Territorial en la misma administración, la municipal, aceleraría de alguna manera el proceso, el procedimiento habrá de seguir la tramitación conforme se estipula en los artículos 50, 51 y 57 de la Ley 5/2014, LOTUP.

Debe recordarse, para justificación de lo expuesto en los párrafos que siguen, que la sustitución del uso dotacional propuesta NO altera la ordenación estructural.

Bajo esta premisa cabe iniciar con la identificación de las administraciones afectadas:

ÓRGANO PROMOTOR. La iniciativa en el procedimiento de elaboración del presente documento modificativo es pública, y concretamente de la administración municipal: Ayuntamiento de Villajoyosa.

ÓRGANO SUSTANTIVO. Es el órgano de la administración pública que ostenta la competencia para la aprobación. Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.5 de la LOTUP, la elaboración y tramitación de un plan en el ámbito municipal, y la aprobación de los que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, es de competencia municipal: Ayuntamiento de Villajoyosa.

ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL. De acuerdo con el mismo art. 48 de la LOTUP que regula las instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial



estratégica de planes, en su apartado "c)", corresponde también al Ayuntamiento ejercer de órgano ambiental y territorial por cuanto el presente expediente modificativo afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS. Lógicamente, en virtud de la finalidad del convenio, cuyo ajuste con la ordenación urbanística se pretende, las dos primeras administraciones afectadas a aludir son las competentes en las materias de Justicia y de Sanidad.

Y habida cuenta que el art. 13.4 de la LOTUP exige que las reservas de dotaciones públicas, y la obtención del suelo necesario para implantarlas, sean ordenadas en función de la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras, resultará procedente añadir a las dos antes mencionadas la consellería competente en educación.

A modo de resumen cabe concluir:

- Órgano Promotor: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA.
- Órgano Sustantivo: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA.
- Órgano Ambiental y Territorial: AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA.
- Administraciones afectadas: Las competentes en JUSTICIA, SANIDAD y EDUCACIÓN.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los principios rectores, desde el punto de vista urbanístico, a seguir en este expediente de sustitución de uso dotacional se concretan en los siguientes apartados normativos:

Art. 13.4 de la LOTUP:

Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

Anexo IV de la LOTUP. Apartado III.4: ESTÁNDARES FUNCIONALES Y DE CALIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA EN ACTUACIONES DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las consellerías competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes



U300-17.

Modificación puntual de Plan General.
SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÀREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal

deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

Aunque se trate en este caso de suelo urbano resulta evidente por estos artículos reproducidos la necesidad de intervención de las administraciones públicas que pueden tener incidencia en la planificación sectorial, razón por la que debe también consultarse a las Consellerías competentes en Educación y Sanidad. La aprobación del presente expediente ha de ser pues consecuencia de la coordinación de las administraciones públicas, y no sólo de las directamente implicadas (Justicia y Ayuntamiento).

No se afectan recursos hídricos ya que se trata de equipamientos implantados que cambian de localización en el mismo área; ni existen otras afecciones.

Anexo IV de la LOTUP. Apartado III.8.2: ESTÁNDARES FUNCIONALES Y DE CALIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS: MODIFICACIÓN DE LOS PLANES.

Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

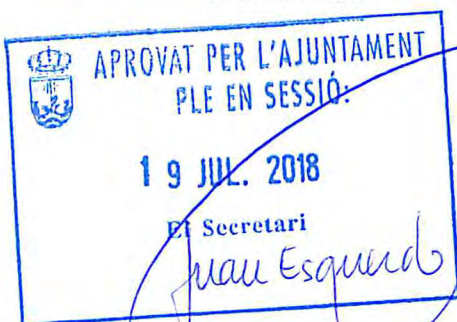
Ya se ha expuesto anteriormente que de este expediente va a resultar una muy pequeña, y en realidad ficticia, mejora de las condiciones dotacionales del Área de Ordenación ARH-3, resultante de añadir 81 m2s del patio de manzana a suelo dotacional, que a su vez resta de la edificabilidad.

El Estándar Dotacional Global (EDG) se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, expresado en m2sd/m2t. De la documentación de los cuadros de la memoria justificativa del Plan General (anexo 2) que resultan alterados por este expediente, se deducen los siguientes datos:

Superficie dotacional pública ACTUAL	97.703 m2sd
Superficie dotacional pública MODIFICADA	97.784 m2sd
Edificabilidad total ACTUAL	433.889 m2t
Edificabilidad total MODIFICADA	433.801 m2t

Y consecuentemente los estándares dotacionales globales actual EDG₀, y resultante EDG₁, son:

$$EDG_1 = \frac{97.784 \text{ m2sd}}{433.801 \text{ m2t}} = 0,2254 \text{ m2sd/m2t} > EDG_0 = \frac{97.703 \text{ m2sd}}{433.889 \text{ m2t}} = 0,2252 \text{ m2sd/m2t}$$



ciudad de Villajoyosa,
febrero de 2017

FRANCISCO DE ASÍS
GARCÍA DE GEA
Arquitecto Municipal





U300-17.

Modificación puntual de Plan General.

SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÁREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal

ANEXO núm. 1: **ACUERDO PLENARIO DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2017.**



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

D. VICENT FERRER MAS Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa,

CERTIFICO: Que Pleno del Ayuntamiento, en sesión Ordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

SECRETARIA, 000117/2017-GENSEC

15.- PROPOSTA D'ALCALDIA SOBRE CESSIÓ D'ÚS DE L'IMMOBLE UBICAT AL CARRER JOAN TONDA ARAGONÉS.

Nº Expediente : 000117/2017-GENSEC

ANTECEDENTES:

1º.- 06.02-2017.- Propuesta de Alcaldía, del siguiente tenor literal:

"D. Andrés Verdú Reos, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, al Pleno tiene el honor de elevar la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

Disponiendo el Ayuntamiento de Villajoyosa de la titularidad del inmueble (Antiguo Centro de Atención Primaria) sito en C/ Juan Tonda Aragonés, el cual en la actualidad no está destinado a un uso específico y conocedor de las necesidades de la Conselleria de Justicia de la Generalitat Valenciana ante el estado de las instalaciones de los Juzgados de Primera e Instancia e Instrucción con sede en Villajoyosa.

Y con el objeto de que se pueda prestar un mejor servicio a los vecinos de Villajoyosa a través de la dotación a los Juzgados de la localidad de unas instalaciones adecuadas.

Por medio de la presente, PROPONGO AAL PLENO LA ADOPCIÓN DEL SIGUIENTE ACUERDO:

UNICO.- Manifiestar a la Conselleria de Justicia de la Generalitat Valenciana, la intención del Ayuntamiento de Villajoyosa de poner a su disposición el edificio municipal sito en C/ Juan Tonda Aragonés, a través de la correspondiente cesión de uso, o figura jurídica que corresponda, al objeto de la instalación en el mismo de la sede de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Villajoyosa. "

2º.- 07-02-2017.- Dictamen de la Comisión Informativa de cultura, juventud, patrimonio, educación, deportes, transporte, fiestas y patrimonio histórico.

/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

C/ Major, 14 - CP 03570 - Tel. 96 6851001 - Fax 96 6853540 - CIF P- 1
0313900-C

www.villajoyosa.com - www.lavilajoyosa.com



U300-17.

Modificación puntual de Plan General.

SUSTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ Joan Tonda Aragonés.

ÁREA DE URBANISMO del Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA, Arquitecto Municipal



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

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).

UNICO.- Manifiestar a la Conselleria de Justicia de la Generalitat Valenciana, la intención del Ayuntamiento de Villajoyosa de poner a su disposición el edificio municipal sito en C/ Juan Tonda Aragonés, a través de la correspondiente cesión de uso, o figura jurídica que corresponda, al objeto de la instalación en el mismo de la sede de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Villajoyosa.

Y para que conste expido la presente de orden del Sr. Alcalde y con su Vº Bº, con la advertencia de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Villajoyosa a 17 de febrero de 2017.

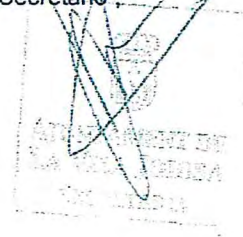
Vº Bº
El Alcalde,



Fdo.: Andrés Verdú Reos



El Secretario





Area de Urbanismo
Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
U300-17

Expediente de SUTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ JOAN TONDA ARAGONÉS, Zona "ARH-3"



Anexo 2.1. Cuadro núm. 2: ACTUAL CUADRO DE MAGNITUDES SUELO URBANO.
Cuadro vigente del Plan General.

SUELO URBANO		Superficie bruta (m2)	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTOS				Superficie neta (m2)	Edificab. (m2t)	Número viviendas	Densidad (viv/ha.)	Población (hab.)
			Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria						
			existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.					
ARH	1 - Mercat	28.477			6.709						2.434			1.109	18.225	62.352	472	166	1.062
	2 - Casetes	106.369	2.500		27.760				5.868	1.386				1.662	67.193	211.070	472,2	44	1.062
	3 - Centre	210.809	5.500		49.304		20.340		2.918	8.486	3.603		5.920	1.632	113.401	433.889	3.151	149	7.089
	4 - Barberes Nord	25.000	1.800		615								938		19.148	56.050	433	173	975
	5 - Palasiet	17.951	660	1.200	3.335										12.756	53.288	388	216	872
	6 - Invisa	10.130													10.130	11.253	92	91	207
	7 - Barberes Sud 1	6.375	850	900	988										3.637	16.041	124	194	279
	8 - Barberes Sud 2	55.889	400	2.100	10.612										34.918	69.216	528	94	1.188
9 - L' Almassera	27.933	3.000		7.380										17.553	52.659	431	154	969	
ARE	1 - Plans A	147.506	8.500	3.000	37.838	2.500			5.499	9.681	38.512		38.512		41.976	176.757	1.286	87	2.892
	2 - El Pont	25.035		1.300	5.948	2.000				1.920				977	12.890	61.221	445	178	1.002
	3 - Gasparot	84.423	5.000	3.500	16.533	1.300				4.926				512	52.652	55.467	454	54	1.021
	4 - La Paloma	12.808		1.300											12.808	12.808	111	86	249
	5 - Sant Blai	6.967		250											6.967	6.967	60	86	135
TI	1 - Casc Antic	45.830			12.608				809		2.344				30.284	91.038	611	133	1.375
	2 - Poble Nou	11.510			2.710										8.030	15.179	110	96	248
	3 - Punes del Moro	23.551				2.311				833					20.407	29.223	213	90	478
	4 - Censal	45.329	3.424				21.941						206		18.860	43.931	319	70	719
	5 - Platja 1	13.899				1.916			1292						10.691	17.450	127	91	286
	6 - Platja 2	12.583			315										9.251	15.904	116	92	260
	7 - Platja-Port	17.373								1.384			315		13.261	13.261	96	56	217
	8 - Alcocó	75.025			7.511	2.526			230	9.527		1.026			54.205	29.820	217	29	488
	9 - Almadrava	45.577			4.453										41.124	16.450	142	31	320
	10 - Port	13.363		0											6.876	6.876	50	37	113
	11 - La Nina	66.653		15.693		1.500				4.813				1.555	43.092	28.269	201	30	451
	12 - Parais	60.813		16.646											44.167	4417	32	5	72
	13 - La Cala	212.449			28.182				25.628				37.781		158.639	170.554	1.550	73	3.489
TS	1 - Montiboli 1	159.159	10.000	4.400	54.739					10.298					45.817	13.514	45	3	101
	2 - Montiboli 2	320.233			35.886					61.471					222.876	66.863	223	7	501
BC	1 - Bulevar	52.387			9.733				16.488				2898		23.268	18.614	0	0	0
	2 - Industrial Torres	125.890		10.000	16.512										99.378	79.502	0	0	0
PR	1 - Sainvi	38.547													6.469	1.941	17	4	38
	2 – Urbaniz. Plans	38.262		2.000	3.545										32.717	13.087	119	31	268
	3 - La Ermita	28.201		1.200	5.228	2.500			669				741	2.267	15.596	26.426	228	81	514
	4 - San Isidro	8.475			3.063				422						4.990	14.970	129	153	291
	5 - Galandú	31.259			2.944										28.315	8.495	77	25	174
	6 - Hacienda del Sol	43.046													43.046	12.914	0	0	0
	7 - Montesol 1	28.308			9.781										9.362	2.809	26	9	57
	8 - Urbaniz. Torres 1	21.843			3.316										16.202	6.481	59	27	133
	9 - Urbaniz. Torres 2	19.938													19.928	5.978	54	27	122
		2.325.175	41.634	63.489	367.548	16.553	42.281		59.823	114.725	46.893	1.026	87.273	9.714	1.481.105	1.897.102	13.208		29.717



Area de Urbanismo
Ayuntamiento de VILLAJOSYA
U300-17

Expediente de SUTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ JOAN TONDA ARAGONÉS, Zona "ARH-3"



Anexo 2.2. Cuadro núm. 14: ACTUAL CUADRO ESTADISTICO SUELO URBANO "ARH-3".
Cuadro vigente del Plan General.

Sector	Número manzana	Superficie (m2)	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EQUIP. PRIVADO (m2)	SUELO PRIVATIVO (m2)	ALTURAS								Coef.	Superficie Construida (m2t)	Superficie neta (m2)
			existente	adquisición	existente	adquisición			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	más		
ARH-3 Centre	1	2.257					2.257											0	2.257
	2	5.368	3.397		1.971													0	0
	3	17.417	17.417															0	0
	4	1.263											269		994			8.303	1.263
	5	4.201							1.108						3.093			22.759	4.201
	6	4.771							1.359						3.412			25.243	4.771
	7	4.680	2.281										2.399					11.995	2.399
	8	9.762		1.495	3.970	1.405		287					2.605					13.025	2.892
																		0	0
	10	1.366						288					1.078					5.390	1.366
	11	1.360						284					1.076					5.380	1.360
	13	1.180											1.180					5.900	1.180
	14	6.043		769				1.686	1.230		2.303		824					12.259	6.043
	15	2.492		710	103				209			696	774					6.863	1.679
	16	4.424						2.119	471				1.834					9.641	4.424
	17	4.759	637					1.961					2.161					10.805	4.122
	18	896						896									1	896	896
	19	4.595							1.329			436	1.681		1.149			19.521	4.595
	20	4.421							1.301			434	2.686					16.467	4.421
	21	4.932			446				1.530				2.956					16.310	4.486
	22	4.920							1.640				3.280					18.040	4.920
	23	2.017							424				1.593					8.389	2.017
	24	1.436											1.436					7.180	1.436
	25	5.130							1.319		1.208	595	1.006		1.002			19.367	5.130
	26	3.860			387				781		121	248	954		1.369			16.489	3.437
	27	6.239							2.364			1.197	2.678					20.542	6.239
	28	11.903			1.460		902		3.933			586	5.022					31.387	10.443
	29	7.158		2.884	1.186								3.088					15.440	3.088
	30	2.677		881								501	1.295					8.479	1.796
	31	4.454							1.373			585	2.496					16.193	4.454
	32	652											652					3.260	652
	33	4.060							619		1.829		1.612					14.166	4.060
	34	2.337											2.337					11.685	2.337
	35	10.648		1.747		227			3.517			803	1.654		2.700			33.899	8.674
	36	2.327														2.327		18.616	2.327
		156.005	23.258	8.486	9.523	1.632	3.159	7.521	24.507	0	5.461	6.081	50.626	0	13.719	2.327	0	433.889	113.401



Area de Urbanismo
Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
U300-17

Expediente de SUTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ JOAN TONDA ARAGONÉS, Zona "ARH-3"



Anexo 2.3. Cuadro núm. 2: NUEVO CUADRO DE MAGNITUDES SUELO URBANO.
Resultante del presente expediente de sustitución de uso dotacional.

SUELO URBANO		Superficie bruta (m2)	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTOS				Superficie neta (m2)	Edificab. (m2t)	Número viviendas	Densidad (viv/ha.)	Población (hab.)
			Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria						
			existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.					
ARH	1 - Mercat	28.477			6.709						2.434			1.109	18.225	62.352	472	166	1.062
	2 - Casetes	106.369	2.500		27.760				5.868	1.386				1.662	67.193	211.070	472,2	44	1.062
	3 - Centre	210.809	5.500		49.304		20.340		2.918	8.486	3.603		6.001	1.632	113.320	433.808	3.151	149	7.089
	4 - Barberes Nord	25.000	1.800		615								938		19.148	56.050	433	173	975
	5 - Palasiet	17.951	660	1.200	3.335										12.756	53.288	388	216	872
	6 - Invisa	10.130													10.130	11.253	92	91	207
	7 - Barberes Sud 1	6.375	850	900	988										3.637	16.041	124	194	279
	8 - Barberes Sud 2	55.889	400	2.100	10.612										34.918	69.216	528	94	1.188
9 - L' Almassera	27.933	3.000		7.380										17.553	52.659	431	154	969	
ARE	1 - Plans A	147.506	8.500	3.000	37.838	2.500			5.499	9.681	38.512		38.512		41.976	176.757	1.286	87	2.892
	2 - El Pont	25.035		1.300	5.948	2.000				1.920				977	12.890	61.221	445	178	1.002
	3 - Gasparot	84.423	5.000	3.500	16.533	1.300				4.926				512	52.652	55.467	454	54	1.021
	4 - La Paloma	12.808		1.300											12.808	12.808	111	86	249
	5 - Sant Blai	6.967		250											6.967	6.967	60	86	135
TI	1 - Casc Antic	45.830			12.608				809		2.344				30.284	91.038	611	133	1.375
	2 - Poble Nou	11.510			2.710										8.030	15.179	110	96	248
	3 - Punes del Moro	23.551				2.311				833					20.407	29.223	213	90	478
	4 - Censal	45.329	3.424				21.941						206		18.860	43.931	319	70	719
	5 - Platja 1	13.899				1.916			1292						10.691	17.450	127	91	286
	6 - Platja 2	12.583			315										9.251	15.904	116	92	260
	7 - Platja-Port	17.373								1.384			315		13.261	13.261	96	56	217
	8 - Alcocó	75.025			7.511	2.526			230	9.527		1.026			54.205	29.820	217	29	488
	9 - Almadrava	45.577			4.453										41.124	16.450	142	31	320
	10 - Port	13.363		0											6.876	6.876	50	37	113
	11 - La Nina	66.653		15.693		1.500				4.813				1.555	43.092	28.269	201	30	451
	12 - Parais	60.813		16.646											44.167	4417	32	5	72
	13 - La Cala	212.449			28.182				25.628				37.781		158.639	170.554	1.550	73	3.489
TS	1 - Montiboli 1	159.159	10.000	4.400	54.739					10.298					45.817	13.514	45	3	101
	2 - Montiboli 2	320.233			35.886					61.471					222.876	66.863	223	7	501
BC	1 - Bulevar	52.387			9.733				16.488				2898		23.268	18.614	0	0	0
	2 - Industrial Torres	125.890		10.000	16.512										99.378	79.502	0	0	0
PR	1 - Sainvi	38.547													6.469	1.941	17	4	38
	2 – Urbaniz. Plans	38.262		2.000	3.545										32.717	13.087	119	31	268
	3 - La Ermita	28.201		1.200	5.228	2.500			669				741	2.267	15.596	26.426	228	81	514
	4 - San Isidro	8.475			3.063				422						4.990	14.970	129	153	291
	5 - Galandú	31.259			2.944										28.315	8.495	77	25	174
	6 - Hacienda del Sol	43.046													43.046	12.914	0	0	0
	7 - Montesol 1	28.308			9.781										9.362	2.809	26	9	57
	8 - Urbaniz. Torres 1	21.843			3.316										16.202	6.481	59	27	133
	9 - Urbaniz. Torres 2	19.938													19.928	5.978	54	27	122
		2.325.175	41.634	63.489	367.548	16.553	42.281		59.823	114.725	46.893	1.026	87.354	9.714	1.481.024	1.897.021	13.208		29.717



Area de Urbanismo
Ayuntamiento de VILLAJYOYA
U300-17

Expediente de SUTITUCIÓN DE USO DOTACIONAL en C/ JOAN TONDA ARAGONÉS, Zona "ARH-3"



Anexo 2.4. Cuadro núm. 14: NUEVO CUADRO ESTADISTICO SUELO URBANO "ARH-3".
Resultante del presente expediente de sustitución de uso dotacional.

Sector	Número manzana	Superficie (m2)	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EQUIP. PRIVADO (m2)	SUELO PRIVATIVO (m2)	ALTURAS								Coef.	Superficie Construida (m2t)	Superficie neta (m2)
			existente	adquisición	existente	adquisición			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	más		
ARH-3 Centre	1	2.257					2.257											0	2.257
	2	5.368	3.397		1.971													0	0
	3	17.417	17.417															0	0
	4	1.263											269		994			8.303	1.263
	5	4.201							1.108						3.093			22.759	4.201
	6	4.771							1.359						3.412			25.243	4.771
	7	4.680	2.281										2.399					11.995	2.399
	8	9.762		1.495	3.970	1.405		287					2.605					13.025	2.892
																		0	0
	10	1.366						288					1.078					5.390	1.366
	11	1.360						284					1.076					5.380	1.360
	13	1.180											1.180					5.900	1.180
	14	6.043		769				1.686	1.230		2.303		824					12.259	6.043
	15	2.492		710	103				209			696	774					6.863	1.679
	16	4.424						2.119	471				1.834					9.641	4.424
	17	4.759	637					1.961					2.161					10.805	4.122
	18	896						896									1	896	896
	19	4.595							1.329			436	1.681		1.149			19.521	4.595
	20	4.421							1.301			434	2.686					16.467	4.421
	21	4.932			446				1.530				2.956					16.310	4.486
	22	4.920							1.640				3.280					18.040	4.920
	23	2.017							424				1.593					8.389	2.017
	24	1.436											1.436					7.180	1.436
	25	5.130							1.319		1.208	595	1.006		1.002			19.367	5.130
	26	3.860			468				700		121	248	954		1.369			16.408	3.356
	27	6.239							2.364			1.197	2.678					20.542	6.239
	28	11.903			1.460		902		3.933			586	5.022					31.387	10.443
	29	7.158		2.884	1.186								3.088					15.440	3.088
	30	2.677		881								501	1.295					8.479	1.796
	31	4.454							1.373			585	2.496					16.193	4.454
	32	652											652					3.260	652
	33	4.060							619		1.829		1.612					14.166	4.060
	34	2.337											2.337					11.685	2.337
	35	10.648		1.747		227			3.517			803	1.654		2.700			33.899	8.674
	36	2.327														2.327		18.616	2.327
		156.005	23.258	8.486	9.604	1.632	3.159	7.521	24.426	0	5.461	6.081	50.626	0	13.719	2.327	0	433.808	113.320

