



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA VILA JOIOSA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

INDICE DE FICHAS DE PLANEAMIENTO
DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE



Sectores de suelo urbanizable PORMENORIZADO:

ARH: "Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano"	
PP-01: "Cales i Atalaies"	3
PP-02: "Barberes Nord 1"	6
PP-03: "L'Almassera Tonda"	9
PP-04: "Xovaes"	12
PP-05: "Barberes Nord 2"	15
PP-06: "Barberes Sud 1"	17
PP-07: "Barberes Sud 2"	19
ARE: "Reequilibrio del Medio Urbano"	
PP-08: "Gasparot 1"	22
PP-09: "Plans"	24
PP-10: "Calvari-Plans"	26
TI: "Desarrollo Turístico Intensivo"	
PP-11: "Tellerola 1"	28
PP-12: "Tellerola 2"	31
PP-13: "Almadraba"	34
PP-14: "Platja-Port"	36
PP-15: "Poble Nou"	39
PP-16: "Mallaeta"	42
BC: "Bulevar Comarcal"	
PP-17: "Bulevar 1"	45
AI: "Desarrollo Industrial"	
PP-18: "Industrial 1"	48

Sectores de suelo urbanizable NO PORMENORIZADO:

ARH: "Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano"	
PP-19: "Xarquet"	50
PP-20: "Secanet 1"	52
PP-21: "Secanet 2"	54
PP-22: "Secanet 3"	56
ARE: "Reequilibrio del Medio Urbano"	
PP-23: "Gasparot 2"	57
PP-24: "Parais Nord"	59
TI: "Desarrollo Turístico Intensivo"	
PP-25: "Puntos del Moro"	61
TE: "Desarrollo Turístico Extensivo"	
PP-26: "Casino"	63
PP-27: "Torres"	66
PP-28: "Cala 2"	68
TS: "Desarrollo Turístico Singular"	
PP-29: "Parais Sud"	70
PP-30: "Charco 1"	72
PP-31: "Charco 2"	74
BC: "Bulevar Comarcal"	
PP-32: "Bulevar 2"	76
PP-33: "Bulevar 3"	78
PP-34: "Bulevar 4"	80
AI: "Desarrollo Industrial"	
PP-35: "Industrial 2"	82
PP-36: "Industrial 3"	84
PR: "Núcleos Periféricos"	
PP-37: "Montesol"	85

SECTOR PP-1 "CALES I ATALAIES"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial de Mejora núm. 2 del sector PP-1
aprobado en fecha de 29 de enero de 2003
según Resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 78, de 4 de abril de 2003
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo

SUPERFICIE BRUTA: 1.045.914 m²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 1.045.914 m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.50 m²c / m²

APROVECHAMIENTO TOTAL: 522.957 m²c

DOTACIONES:

- Parque público de la red primaria PQL = 468.256 m²
- Equipamiento para infraestructuras de la red primaria (depósito de agua): PID = 962 m²
- Dotación secundaria para jardines SLJ = 46.621 m²
- Dotación secundaria para áreas de juego para niños SJU = 8.432 m²
- Equipamiento secundario Cultural / Docente SED = 32.177 m²
- Equipamiento secundario Recreativo / Deportivo SRD = 8.801 m²
- Equipamiento secundario Asistencial / Administrativo STD = 1.413 m²
- Equipamiento secundario Servicio Urbano (Religioso) SID = 1.165 m²
- Se califican como elementos dotacionales estructurales del sector el vial principal de 20 m de anchura situado en los extremos sur y oeste, así como el de 16 m de anchura situado en su extremo norte. También se califican como elementos dotacionales estructurales del sector el parque público PQL que ocupa la franja litoral, en la superficie que forma parte de este, y el depósito de agua existente PID.
- El total de la red viaria estructural contenida en el ámbito territorial del sector así como 2.907 m² de la superficie del PQL serán computables al objeto de justificar el cumplimiento de los estándares exigibles para la red secundaria de dotaciones.

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipo III.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de la Vila Joyosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, generando y estabilizando empleo. Todo ello se hará sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).
- Adaptación de la red viaria para su correcta integración y conexión con los sectores adyacentes.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental.
- Será objeto prioritario de la ordenación mantener el suelo virgen en el parque público, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible únicamente por un viario blando (peatonal y servicios).
- El Programa recogerá y cumplirá los condicionantes que deriven del informe de la división de Recursos Hidráulicos de la COPUT, que deberá obtenerse con carácter previo a la aprobación del Programa.



USOS GLOBALES: Turístico, Residencial y Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3 / 4 / 5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta y Volumetría Específica.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL-TURÍSTICO-TERCIARIO: 0,4539 m²c / m²

DOTACIONAL PRIVADO: 0,0461 m²c / m²

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación.
- La superficie de parque público actualmente calificada, no podrá ser disminuida.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares. Igualmente son computables 2.907 m² del PQL.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, completando la oferta estrictamente hotelera.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimita una sola Unidad de Ejecución.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberán gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-28/32 y el Bulevar.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACIÓN: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de La Cala.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos I, II y III.

DOTACIONES PÚBLICAS:

- Equipamiento Recreativo / Deportivo: 8.801 m².
- Equipamiento Cultural / Docente: 32.177 m².
- Equipamiento Asistencial / Administrativo: 1.413 m².
- Equipamiento Servicio Urbano (Religioso): 1.165 m².
- Jardines y Áreas de Juego: 55.053 m².

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
- Para el uso comercial de venta al detall, se fija en 18.000 m² el techo máximo edificable. En las parcelas de uso comercial será necesario prever plazas de aparcamiento de acuerdo con la LRAU y el RPCV, remitiéndose asimismo a las previsiones de la Ley de Comercio.

El resto de principales parámetros son los que se indican en la tabla:

Manz.	Sup. m²	Tipo Orden	Techo total m²	Ocupación máxima %			Parcela mínima m²	Altura max	Retranqueos mínimos m		
				Planta Sótano	Planta Baja	Planta Piso			Calle	Linde	Otros
Parcelas lucrativas privadas											
1	8.965	VE	15.620	70	35	35	2.000	IX	7	7	(A)
2 a	3.150	EA	6.098	70	35	35	2.000	X	7	7	(C)
2 b	3.150	EA	6.098	70	35	35	2.000	X	7	7	(C)
3 a	3.483,5	VE	6.743,5	70	35	35	2.000	X	7	7	(B) / (C)
3 b	3.483,5	VE	6.743,5	70	35	35	2.000	X	7	7	(B) / (C)
4	10.018	VE	19.394	70	35	35	2.000	X	7	7	(A)
5 a	5.795	EA	6.300	70	45	60	1.000	VIII	7	7	-
5 b	4.930	EA	9.744	70	45	60	1.000	VIII	7	7	-
6	9.202	EA	19.595	70	35	35	2.000	XI	7	7	(C) / (D)
7	8.559	VE	18.226	70	35	35	2.000	XI	7	7	(B)/(C)/(D)
8 a	3.741,56	VE	7.967,46	70	35	35	2.000	XI	7	7	(A)/(D)
8 b	4.130,44	VE	8.795,54	70	35	35	2.000	XI	7	7	(A)
9	7.196	EA	15.324	70	35	35	2.000	XI	7	7	(D)
10	6.286	EA	13.386	70	35	35	2.000	XI	7	7	(D)
11 a	6.804	EA	15.806	70	35	35	2.000	XII	7	7	(D)
11 b	6.278	EA	14.584	70	35	35	2.000	XII	7	7	(C)/ (D)
12 a	6.052	EA	14.059	70	35	35	2.000	XII	7	7	(C)/ (D)
12 b	5.848	VE	13.585	70	35	35	2.000	XII	7	7	(B)/(D)
13 a	3.997	VE	9.285	70	35	35	2.000	XII	7	7	(A)
13 b	3.997	VE	9.285	70	35	35	2.000	XII	7	7	(A)/(D)
14 a.1	4.070,5	EA	9.456	70	35	35	2.000	XII	7	7	(D)
14 a.2	4.070,5	EA	9.456	70	35	35	2.000	XII	7	7	(D)
14 b.1	3.165,24	EA	7.352,94	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
14 b.2	3.342,33	EA	7.764,33	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
14 b.3	3.519,42	EA	8.175,72	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
15 a	5.684	EA	13.204	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
15 b	7.269	EA	16.886	70	35	35	2.000	XII	7	7	(C)
16 a	10.046	EA	14.224	70	35	35	2.000	XII	7	7	(C)
16 b.1	2.551	VE	5.926	70	35	35	2.000	XII	7	7	(B)
16 b.2	3.150	VE	7.318	70	35	35	2.000	XII	7	7	(C)
17	4.529	VE	10.521	70	35	35	2.000	XII	7	7	(A)
18 a.1	3.218	EA	7.475,50	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
18 a.2	3.218	EA	7.475,50	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
18 b.1	4.011,5	EA	9.319	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
18 b.2	4.011,5	EA	9.319	70	35	35	2.000	XII	7	7	-
19 a	29.042	EA	3.500	40	20	20	1.000	II	5	5	-
19 bc 1	6.771,83	VE	4.606	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc 2	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc 3	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc 4	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc 5	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc 6	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 d	10.732	EA	14.791	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 e	11.824	EA	16.296	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
20	1.985	EA	3.609	70	45	60	1.000	VI+At	7	7	-
Parcial	275.136		474.704								
D2 std	9.609	EA	10.000	70	60	60	-	IV	5	5	-
D3 td-rd	25.000	EA	35.000	70	70	70	-	IV	5	5	-
D4-1 srd	15.543	EA	2.295	30	30	30	-	II	5	5	-
D4-2 srd	5.167	EA	370	30	30	30	-	II	5	5	-
D5 srd	2.069	EA	588	30	30	30	-	II	5	5	-
Parcial	57.388		48.253								
Total	332.524		522.957								
Dotaciones públicas											
D0 std	1.413	EA	1.696	60	60	60	-	II	-	-	-
D1 sid	1.165	EA	300	30	30	30	-	I	-	-	-
D4-3 srd	2.884	EA	850	30	30	30	-	II	5	5	-
D6 sed	32.177	EA	33.906	60	60	60	-	III	5	5	-
D7 srd	5.917	EA	1.683	30	30	30	-	II	5	5	-
Total	43.556		38.435								

- DENSIDAD DE VIVIENDAS. El número de viviendas por parcela, será el resultado de dividir por 113 la superficie de techo construible. Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda cada dos unidades residenciales de este tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no supere los dos dormitorios.



SECTOR PP-2 "BARBERES NORD 1"



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 136.772 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.050 M2 (PAD-2)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 36.450 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 136.772 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.90 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 123.095 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.7106 M2c / M2
DENSIDAD: 75 VIV / HA (1.025 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES :

- Equipamiento primario administrativo: PAD-2 = 5.050 m2 (Sist.est.adscrito)

RED VIARIA :

- Red estructural: Tipos II, III, IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL :

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Se respeta en sus directrices el Planeamiento Parcial vigente, corrigiendo los factores que han impedido su desarrollo, como la carencia de tejido comercial en las plantas bajas, ajustándose sus estándares a la LRAU.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Cerrada. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.75 M2c / M2
TERCIARIO: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Descongestión de la trama colindante con la N-332.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.
- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada alineada a vial.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas al ferrocarril, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios. Se tendrán en cuenta las determinaciones que para este sector quedan fijadas en lo relativo al trazado y conexiones del ferrocarril (FGV).

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 18.501 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 23.579 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 7.599 m²

Espacios libres (SJL) en los interiores de las manzanas.

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

En las Unidades de Ejecución números 1 y 2:

- PARCELA MINIMA: 125 m² en manzanas núms. 12 y 13; 300 m² y diámetro inscribible de 15 m. en manzanas núms. 6, 7, 10 y 15.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial.
- OCUPACION PLANTA PISOS: Fondo edificable 12 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: Fondo edificable 12 m. Patios de manzana mancomunados libres de edificación en planta baja.
- ALTURA OBLIGATORIA: V plantas (incluida la baja) en manzanas 12, 13 y 15; y VI plantas en manzanas 6, 7 y 10.
- RETRANQUEOS: Sin retranqueo en las alineaciones exteriores e interiores. Alineaciones a vial y espacios libres obligatorias.
- USOS :
 - Nivel b Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el cien por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento del patio de manzana que quedará libre de edificación sobre rasante.

En el resto del sector:

- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 3,45 m²c/m².
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0,62 m²c/m².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 12 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 12 m. Patios de manzana mancomunados libres de edificación en planta baja.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria V / VI plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Sin retranqueo en las alineaciones exteriores e interiores. Alineaciones a vial y espacios libres obligatorias.
- USOS :
 - Nivel b Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.



Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el cien por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento del patio de manzana que quedará libre de edificación sobre rasante.



4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	U.E. núm. 1	U.E. núm. 2	Resto sector	Total sector PP-2
Parcelas netas	9.267 m2	8.797 m2	14.938 m2	33.002 m2
Espacios libres SJL	4.286 m2	2.509 m2	11.707 m2	18.502 m2
Equipamiento SED	-	23.579 m2	-	23.579 m2
Equipamiento STD	-	-	7.599 m2	7.599 m2
Equipamiento PAD-2	-	-	5.050 m2	5.050 m2
Sistema viario RV+AV	8.320 m2	20.108 m2	20.612 m2	49.040 m2
Superficie:	21.873 m2	54.993 m2	59.906 m2	136.772 m2
Aprovech. Residencial:	22.120 m2c	28.925 m2c	51.534 m2c	102.579 m2c
Aprovech. Terciario:	5.530 m2c	5.785 m2c	9.201 m2c	20.516 m2c
Aprovechamiento total:	27.650 m2c	34.710 m2c	60.735 m2c	123.095 m2c
Número de viviendas:	221 uds.	289 uds.	515 uds.	1.025 uds.

SECTOR PP-3 "L'ALMASSERA TONDA"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial de Mejora del sector PP-3
aprobado en fecha de 16 de octubre de 2003
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 270, de fecha 24 de noviembre de 2003
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 84.224 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.240 M2 (PID-1)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 22.446 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 84.224 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.90 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 75.802 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.7106 M2c / M2
DENSIDAD: 75 VIV / HA (632 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES :

- Equipamiento primario infraestructuras: PID-1 = 5.240 m2 (Sist.est.adscrito)

RED VIARIA :

- Red estructural : Tipos IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL :

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332. Implantación de una nueva Estación de Ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-4.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.75 M2c / M2
TERCIARIO: 0.15 M2c / M2



CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.
- Agrupación respecto al área docente existente.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Articulación de una nueva estación de ferrocarril con el bulvar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto al ferrocarril.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas a la Vía Parque, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.
- Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 12.580 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 2.573 + 4.248 = 6.821 m²
- Equip. secund. sanitario-asistencial: STD = 2.962 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos I, II, III.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-4, creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulvar de Pianista Gonzalo Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques.
- Las manzanas de borde junto al suelo urbano ARH-9, tendrán una ordenación similar a aquél.

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADOS: Edificación abierta.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedios en las manzanas núms. 1, 2 y 4 de 3.01, 2.14 y 2.06 m²c/m², respectivamente.
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedios en las manzanas núms. 1, 2 y 4 de 0.43, 0.62 y 0.29 m²c/m², respectivamente.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial.

- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Vuelos de 1,10 m. sobre la planta baja.
- OCUPACION PLANTA BAJA: Un las UU.EE. núms.1 y 2 fondos edificables de 15.20 m y 15.00 m. respectivamente. En la UE-3 la propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- ALTURA OBLIGATORIA: VIII plantas (incluida la baja) en las UU.EE núms. 1 y 2; y VI plantas en la UE núm. 3.
- RETRANQUEOS: En las UU.EE. núms. 1 y 2: Obligatorio de 7 m. en plantas piso y de 8.10 m. en plantas bajas, a viales; y de 0 m. en medianeras. En la UE núm. 3 el de edificación Abierta EA - 10 / 8 retranqueo mínimo de 5 / 7 m en las alineaciones y linderos.
- USOS:
 - Nivel b Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	U.E. núm. 1	U.E. núm. 2	U.E. núm. 3	Total sector PP-3
Parcelas netas	10.158 m2	5.794 m2s	11.565 m2s	27.133 m2s
Espacios libres SJL	377 m2s	3.535 m2s	8.668 m2s	12.580 m2s
Equipamiento SED	4.248 m2s	-	2.573 m2s	6.821 m2s
Equipamiento STD	2.962 m2s	-	-	2.962 m2s
Equipamiento PID	5.240 m2s	-	-	5.240 m2s
Sistema viario RV+AV	12.439 m2s	8.276 m2	8.389 m2s	29.488 m2s
Superficie:	35.424 m2s	17.605 m2s	31.195 m2s	84.224 m2s
Aprovech. Residencial:	20.951 m2c	17.451 m2c	24.766 m2c	63.168 m2c
Aprovech. Terciario:	2.993 m2c	2.493 m2c	7.148 m2c	12.634 m2c
Aprovechamiento total:	23.944 m2c	19.944 m2c	31.914 m2c	75.802 m2c
Número de viviendas:	210 uds.	175 uds.	248 uds.	633 uds.

SECTOR PP-4 "XOVAES"



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 123.269 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.920 M2 (PED-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 34.429 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 129.189 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.90 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 116.270 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.7106 M2c / M2
DENSIDAD: 75 VIV / HA (969 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario docente: PED-3 = 5.920 m2 (Sist.est.adscrito)

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos II, IV, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Potenciación del acceso principal a todo el esquema estructural del Plan mediante un bulevar (Av. P. Gonzalo Soriano), que conecte en una plaza circular con la Vía Parque, y de allí hasta la Variante, donde una gran rotonda resolverá todos los movimientos, enlazando con la A-7.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-3.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.75 M2c / M2
TERCIARIO: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial, respecto al área docente existente.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Dotar de un acceso del máximo rango a la ciudad.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.



DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORA: Debe iniciarse por las manzanas junto a la Vía Parque y el Bulevar prolongación de la Avenida Juan Carlos I.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas al equipamiento docente, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios. Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque, debiendo conectarse al cauce del Amadorio, previamente a su puesta en servicio.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido sur-norte, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 16.623 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 14.448 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 2.886 m²
- Equipamiento secundario juego de niño: SJU = 3.126 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos I, II, III.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-3, creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Delimitación espacial de estos viarios mediante ordenación en potentes bloques lineales.
- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar de G. Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques.

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADOS: Edificación abierta, EA grados 8/10.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación. Promedio 2.20 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación. Promedio 0.44 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- ALTURA MAXIMA / MINIMA: Obligatoria VI / VIII plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS. Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. mediante definición gráfica en determinadas manzanas. Edificación Abierta EA-8/10 retranqueo mínimo de 5/7 m. en las alineaciones y linderos.
- USOS :
 - Nivel b Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.



SECTOR PP-5 “BARBERES NORD 2”

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 41.145 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 10.965 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 41.145 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.90 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 37.131 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.7106 M2c / M2
DENSIDAD: 75 VIV / HA (309 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

RED VIARIA:

- Red estructural : Tipos III, IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5, debiendo desplazarse las actuales actividades industriales.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Cerrada. Edificación Abierta en manzana número 6. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.75 M2c / M2
TERCIARIO: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.
- Traslado de las actividades industriales incompatibles en el medio urbano.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, mas compatibles con la cercanía del ferrocarril.

- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada y alineada a vial.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas al ferrocarril, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 6.692 m²
- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 804 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 8.752 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada : Tipos I, II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-2, creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-7, creando una potente "puerta" a la ciudad.
- Potenciación de la N-332 como vía urbana mediante la determinación de la volumetría de los bloques.
- En la manzana nº 6 se proyecta la "Puerta de la Vila", un bloque abierto de edificación única, de 50x15 M de proyección horizontal, y IX plantas de altura, retranqueado 5 M respecto a la N-332, simétrico al previsto en el PP-7, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m².
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio. 1.71 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.34 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria III / IV / V Plantas (incluida la baja) en gradiente hacia la carretera. Altura obligatoria de IX Plantas en manzana núm. 6 (EA-8).
- RETRANQUEOS: Edificación Cerrada, alineaciones a vial y espacios libres obligatoria; obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueo de 5 m. en manzana núm. 6, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios
- USOS:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por cien restante de la parcela.



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 31.831 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 7.658 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 31.831 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.65 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 20.690 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5239 M2c / M2
DENSIDAD: 50 VIV / HA (159 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**RED VIARIA:**

- Red estructural: Tipos II, III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332. mediante la creación de una trama urbana de tipología lineal, cerrada que oculte los elementos más degradados del entorno de la carretera, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5,

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Cerrada. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2
 Terciario: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de amplias dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable.
- Reacción del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Ocultación de las fachadas traseras de la edificación recayente a la N-332.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Apertura de conexiones viarias con la N-332.
- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL : Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas al PP-14, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios, asumiendo los bombeos necesarios de la red de saneamiento si no estuviera desarrollado el PP-14.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 4.506 m2
- Equipamiento secundario social: STD = 2.196 m2
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 1.338 m2

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos I, II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-14 creando una malla reflejando las preexistencias.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m2.
- INDICE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.04c / M2.
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.31M2c / M2.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria IV Plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. En edificación Cerrada alineaciones a vial y espacios libres obligatorias.
- USOS:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

Parte de este sector forma parte de la Unidad de Ejecución número 4 inserta en suelo urbano, cuya delimitación se definía por el propio Plan General. La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	Suelo incluido en la UE-4 inserta en suelo urbano	Resto del sector	Total sector PP-6
Parcelas netas	10.089 m2	5.276 m2	15.365 m2
Recrea-dptvo. SRD	1.338 m2	-	1.338 m2
Asistencial STD	-	2.196 m2	2.196 m2
Espacios libres SJL	-	4.506 m2	4.506 m2
Sist.viario RV+AV	3.625 m2	4.801 m2	8.426 m2
Superficie:	15.052 m2	16.779 m2	31.831 m2

SECTOR PP-7 “BARBERES SUD 2”



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 112.937 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 4.528 M2 (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 25.172 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 117.465 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.55 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 64.606 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.4529 M2c / M2
DENSIDAD: 42 VIV / HA (493 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 4.528 m2 (Sist.est.adscrito)

RED VIARIA:

- Red estructural : Tipos II, III, V.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes
- Solucionar la transición entre los suelos terciarios e industriales a ambos lados del Bulevar comarcal, con el tejido urbano residencial.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD :

RESIDENCIAL: 0.40 M2c / M2
TERCIARIO: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de amplias dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde (3 y 4) a la N-332, se concentra el uso Terciario, mas compatibles con la cercanía del ferrocarril.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Las manzanas más próximas al PP-14, salvo que asuman la red estructural de integración.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios, asumiendo los bombeos necesarios de la red de saneamiento si no estuviera desarrollado el PP-14. Asimismo se desviará por trazado viario el bombeo del Torres.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, comenzando por las mas próximas a la N-332, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 12.041 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 5.545 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.000 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo II

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-7/13, creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-5, creando una potente "puerta" a la ciudad.
- En la manzana nº 6 se proyecta la "Puerta de la Vila", un bloque abierto de edificación única, de 50x15 M de proyección horizontal, y IX plantas de altura, retranqueado 5 m. respecto a la N-332, simétrico al previsto en el PP-5, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADOS: En las manzanas de borde (números 3 y 4) a la N-332, EA grado 13. En las manzanas números 2 y 8, EA grado 10. En la manzana número 6, EA grado 8.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m² en general. y 3000 m² en manzanas 3 y 4 (manzana 1 única).
- INDICE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.77 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.29 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación.
- OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: V Plantas (incluida la baja). II Plantas en uso terciario. IX Plantas en manzana nº 6 (EA - 8).
- RETRANQUEOS: Mínimo de 5/10 m. en las alineaciones y linderos. 5 m. en manzana número 6. En manzana nº 1 retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios.
- USOS :

Nivel b Residencial en planta pisos y baja terciario en Manzana 1.

Nivel a Residencial en todas las plantas en Manzanas 2 y 8. Las manzanas 2 y 8 solo admiten uso residencial en Edificación Abierta Grado 10.

Nivel d Terciario en planta baja y primer piso en Manzanas 3 y 4.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por cien restante de la parcela.



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS**CLASIFICACION DEL SUELO:** Suelo Urbanizable Pormenorizado**CALIFICACION DEL SUELO:** Uso Reequilibrio del Medio Urbano**SUPERFICIE BRUTA:** 39.828 M2**SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:** 0 M2**SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:** 6.983 M2**SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):** 39.828 M2**INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):** 0.60 M2c / M2**APROVECHAMIENTO TOTAL:** 23.897 M2c**APROVECHAMIENTO TIPO:** 0.5105 M2c / M2**DENSIDAD:** 50 VIV / HA (199 uds.)**2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL****RED VIARIA:**

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.**USOS INCOMPATIBLES:** Industrial en Grado 3/4/5**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:** Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2

TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, mas compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.



UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE- 3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 3.999 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria 5 plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

SECTOR PP-9 "PLANS"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

SUPERFICIE BRUTA: 130.903 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 15.037 M2

(PED-1: 10.627 m2 y PRD-1: 4.410 m2)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 32.411 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 145.940 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.80 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 116.752 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6546 M2c / M2

DENSIDAD: 72 VIV / HA (1.051 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario docente: PED-1 = 10.627 m2 (Sist.est.adscrito)
- Equipamiento primario deportivo: PRD-1 = 4.410 m2 (Sist.est.adscrito)

RED VIARIA:

- Red estructural : Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.65 M2c / M2

TERCIARIO: 0.15 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Protección de la franja del ferrocarril
- Agrupación con las dotaciones docentes y deportivas existentes.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulevar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse la UE-3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Filetes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 17.647 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 3.694 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.909 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada : Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar tranviarizado.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.72 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.40 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación Fondo edificable indicativo 15 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA :Obligatoria VII plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :
 - Nivel b Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.



SECTOR PP-10 "CALVARI-PLANS"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 247.766 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 30.000 M2 (PRC Amadorio)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 0 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 259.592 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.255 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 66.196 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.2550 M2c / M2
DENSIDAD: 26 VIV / HA (675 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario protección cauces: PRC = 30.000 m2 (Sist.est.adscrito)
- Equipamiento primario infraestructuras: PID = 3.296 m2
- Equipamiento primario docente: PED-2 = 7.522 m2

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Eliminación de la actual Estación de Ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento. Nuevo tejido para desarrollos residenciales de baja densidad suburbanos adaptados a la topografía y el paisaje.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5, debiendo desplazarse las actuales actividades industriales.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.25 M2c / M2
TERCIARIO: 0.005 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de cauce del Amadorio.
- Protección del entorno de la Ermita existente.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Traslado de dotaciones públicas obsoletas, como el matadero.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulevar tranviarizado y los viales de borde precisos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.
- Traslado de las actividades industriales incompatibles en el medio urbano.



DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, mas compatibles con la cercanía de la Vía Parque, y respetando las preexistencias como en la Ermita.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse simultáneamente o después del PP-9.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse el PP-9, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, en el Amadorio, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes, sin superarse el promedio de repercusión por metro de techo edificable de los demás suelos urbanizables del Plan.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 21.665 m²
- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 4.700 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 3.825 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada : Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el terreno natural.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar tranviarizado, y el viario perimetral al río.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 12.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 1.000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.46 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.009 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación.
- OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación
- ALTURA MAXIMA/MINIMA : Máxima II plantas (incluida la baja). EA grado 12, de II plantas, en viviendas unifamiliares, pareadas o adosadas.
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 12 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :
 - Nivel a Residencial (uso exclusivo).
 - Nivel d Terciario en planta baja y primer piso.
 - Terciario en parcela independiente. Uso terciario circunscrito a la manzana nº 5.

SECTOR PP-11 "TELLEROLA 1"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 125.512 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 56.344 M2 (PQL-7)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 36.246 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 125.512 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.70 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 87.858 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5431M2c / M2
DENSIDAD: 75 VIV / HA (941 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

- Equipamiento primario parque urbano: PQL-7 = 56.344 m2 (Sist.est.adscrito)
- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

La parte correspondiente de parque litoral PQL-7 computará como espacios libres para justificación de estándares.

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone utilizar las áreas más degradadas del tejido urbano, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-12.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta y Volumetría Específica. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.60 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2
TURÍSTICO: 0.30 m2c/M2

El coeficiente turístico sólo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Agrupación con el parque litoral.

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

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

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
- Protección del área arqueológica existente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-12 y el Bulevar.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque, hasta alcanzar el promedio de repercusión de obras de infraestructuras de todo el Plan.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 19.119 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo II.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-12.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- La ordenación de los volúmenes se llevará a cabo evitando la creación de pantallas arquitectónicas.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

En la Unidad de Ejecución número 1:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 8
- PARCELA MINIMA: 2000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES: En manz.2: 2.918 m²c/m²; en manz.3: 2.636 m²c/m²; y 2.362 m²c/m² en manzana 4.
- INDICE EDIF. NETO TER: En manz.2: 0.413 m²c/m²; en manz.3: 0.373 m²c/m²; y 0.334 m²c/m² en manzana 4.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 111 m² de edificabilidad residencial. Las unidades residenciales de menos de 100 m² computan a razón de 1 vivienda por cada 100 m²c.
- OCUPACION PLANTA PISOS: Máxima 40%.
- OCUPACION PLANTA BAJA: Máxima 50%
- ALTURA MAXIMA/MINIMA : IX plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: EA-8, retranqueo mínimo respecto de las alineaciones de vial y a resto de linderos: 7 m. Distancia mínima entre bloques, 30 metros. EA retranqueo a viales, espacios libres y linderos obligatorios.



- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso los 90 metros. Al objeto de evitar la creación de pantallas arquitectónicas, la proyección de las edificaciones en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 25 metros.
- USOS :
 - Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

En el resto del sector:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 8; y Volumetría Específica, VE grado 9.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m2.
- INDICE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.86 M2c / M2
- INDICE EDIF. NETO TER :El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.31 M2c / M2.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Máxima 40%.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Máxima 50%
- ALTURA MAXIMA/MINIMA : IX plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS : EA/VE 8, retranqueo mínimo respecto de las alineaciones de vial y a resto de linderos, el propuesto por la reparcelación. Distancia mínima entre bloques, 30 metros. EA retranqueo a viales, espacios libres y linderos obligatorios.
- LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso los 90 metros. Al objeto de evitar la creación de pantallas arquitectónicas, la proyección de las edificaciones en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 25 metros.
- USOS :
 - Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas) exclusivamente en manzana 1 (VE 9c).
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	U.E. núm. 1	Resto sector	Total sector PP-11
Parcelas lucrativas:			
manzana 1	-	7.469 m2	7.469 m2
manzana 2	3.455 m2	6.872 m2	10.327 m2
manzana 3	11.911 m2	-	11.911 m2
manzana 4	7.570 m2	3.215 m2	10.785 m2
Dotaciones:			
Recrea-dptvo. SRD	5.981 m2	13.138 m2	19.119 m2
Parque litoral PQL-7	32.039 m2	24.305 m2	56.344 m2
Sist.viario RV+AV	6.794 m2	2.763 m2	9.557 m2
Superficie:	67.750 m2	57.762 m2	125.512 m2
Aprovech. Residencial:	59.354 m2c (1)		
Aprovech. Terciario:	8.398 m2c (2)		
Aprovechamiento total:	67.752 m2c	(4)	(4)
Número de viviendas:	534 uds. (3)		

- (1) Este aprovechamiento RESIDENCIAL de la UE-1 se reparte entre las manzanas 2, 3 y 4 en 10.080 m2c, 31.392 m2c y 17.882 m2c, respectivamente.
- (2) Este aprovechamiento TERCIARIO de la UE-1 se reparte entre las manzanas 2, 3 y 4 en 1.426 m2c, 4.442 m2c y 2.530 m2c, respectivamente.
- (3) El número de viviendas en la UE-1 se distribuye en 91 uds., 282 uds. y 161 uds. en la parte de las manzanas 2, 3 y 4 incluidas en la UE.
- (4) No se especifica en base al régimen transitorio que prevé el Plan General.



SECTOR PP-12 “TELLEROLA 2”

0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial de Mejora del sector PP-12
aprobado en fecha de 2 de mayo de 2003
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 31, de fecha 7 de febrero de 2004
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de “planeamiento de desarrollo”)

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 210.455 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 2.000 M2 (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 58.285 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 212.455 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.70 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 148.719 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5493 M2c / M2
DENSIDAD: 61 VIV / HA (1.296 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 2.000 m2 (Sist.est.adscrito)
- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

RED VIARIA:

- Red estructural : Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-11/13.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.60 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2
TURÍSTICO: 0.30 m2c/M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.



CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Red peatonal integrada con las dotaciones.

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

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

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 y el Bulevar.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SQL = 12.715 m²
- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 12.795 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 13.508 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 13.508 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, asoleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta EA grado 8, con plantas bajas destinadas a uso terciario.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m²
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 1.32 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0.22 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TURÍSTICO: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 2.19 M²c / M². Sustituye a los índices residencial y terciario cuando toda la parcela se destina a este uso turístico,



en las condiciones reguladas en el art. 100 de la normativa urbanística del Plan General. El Plan Parcial de Mejora ya está adaptado para la aplicación de este índice de incentivación turística, si bien previo a la licencia deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de determinar el nuevo volumen de la edificación, que siempre respetará los retranqueos obligatorios a viales.

- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.
- OCUPACION PLANTA SOTANO: La ocupación máxima de las plantas sótano será del 70%, salvo que el proyecto se refiera a una parcela que abarque la totalidad de la manzana y se haya optado por ocupar obligatoriamente el 100% (no menos), y ubicando toda la planta sótano totalmente enterrada en todo punto de su perímetro y destinándola a uso exclusivo de aparcamiento (admitiéndose otros usos adicionales de la edificación que no superen el 15% de esta planta).
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Máxima VIII plantas. Mínima VI plantas (incluida la baja). Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
- RETRANQUEOS: EA 8 retranqueo mínimo de 7 m. en las alineaciones y linderos. Retranqueo a viales obligatorio en plantas baja y pisos (7 m. ó 53 m. –éste a semirrotonda oriental-).
- USOS:

Nivel b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. Las de uso terciario tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento de la parcela, aunque deba serlo sobre el forjado del techo del sótano.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-13 “ALMADRABA”



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 136.769 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 7.500 M2 (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 41.662 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 144.269 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.70 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 100.988 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5431 M2c / M2
DENSIDAD: 63 VIV / HA (909 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 7.500 m2 (Sist.est.adscrito)
- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

RED VIARIA:

- Red estructural : Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Este sector se constituye en el nuevo acceso al puerto y Playa.
- Se proyecta una ordenación adaptado a las preexistencias, un tejido suburbano de viviendas de baja densidad, que siendo un enclave, determina gran parte de las opciones planificadoras, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-12.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.60 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2
TURÍSTICO: 0.30 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Mantenimiento del equipamiento deportivo existente.
- Proteger el entorno arqueológico existente en el suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.

- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.



DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 /12 y el Bulevar.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas , en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 14.787 m2
- Equipamiento secundario docente: SED = 13.090 m2

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá ajustarse a las preexistencias del suelo urbano enclavado en el sector, respetando en lo posible el orden ortogonal, complementado con el PP-12.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO. Edificación abierta, EA grado 11.
- PARCELA MINIMA : La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m2
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.19 M2c / M2.
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.20 M2c / M2.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Máxima IV plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS : Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. EA 11 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :
Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.
Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-14 "PLATJA-PORT"

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 90.210 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 26.051 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 90.210 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.70 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 63.147 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5431 M2c / M2
DENSIDAD: 60 VIV / HA (541 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332 mediante la creación de una trama urbana de tipología en Edificación Abierta, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.
- Lograr conexiones viarias, peatonales y visuales de la ciudad con el mar.
- Especial importancia es la conexión con las ordenaciones del los suelos urbanizables colindantes PP-6/7, y los urbanos intersticiales.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.60 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2
TURÍSTICO: 0.30 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la trama urbana.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de amplias dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Permeabilizar el acceso al mar.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Apertura de conexiones viarias con la N-332
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-6, para su inserción con la N-332.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el desarrollo del PP-6.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, englobando viarios completos, debiendo comenzar por la parte colindante con el PP-6.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 12.279 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 7.809 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 1.191 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.334 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-14 creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Creación de una zona verde lineal, para potenciar la cornisa con topografía lo más natural posible.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

En la Unidad de Ejecución número 1:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MINIMA: 2.000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: 1.060 m²c/m².
- INDICE EDIF. NETO TER.: 0.177 M²c / M².
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial. En esta UE-1, el cómputo se efectuará del siguiente modo: Los estudios de un dormitorio (con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de 1 vivienda por cada 2 unidades residenciales de este tipo siempre que su superficie útil, computada según la HD/91 (normativa de habitabilidad), no exceda de 40 m². Los estudios que superen esa superficie útil y los apartamentos residenciales de 2

dormitorios (en ambos casos con cocina y baño propios), cuando no superen los 55 m² de superficie útil, se contabilizan a razón de 3 viviendas por cada 4 unidades residenciales de ese tipo.

- OCUPACION PLANTA PISOS: 35%
- OCUPACION PLANTA BAJA: 50%
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Máxima VI plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS:

Nivel b. Turístico o Residencial en planta pisos

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

En el resto del sector:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.05 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.18 M²c / M².
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Máxima VI plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS:

Nivel b. Turístico o Residencial en planta pisos

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

Parte de este sector forma parte de la Unidad de Ejecución número 4 inserta en suelo urbano, cuya delimitación se definía por el propio Plan General. La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	U.E.-1 "La Barbera"	Suelo en la UE-4 inserta en s. urbano	Resto del sector	Total sector PP-14
Parcelas netas	7.292 m ² (manz.7)	2.717 m ²	41.519 m ²	51.528 m ²
Cultural-docente SED	-	6.958 m ²	851 m ²	7.809 m ²
Recrea-dptvo. SRD	-	-	4.334 m ²	4.334 m ²
Asistencial STD	-	-	1.191 m ²	1.191 m ²
Espacios libres SJL	-	1.186 m ²	11.093 m ²	12.279 m ²
Sist.viario RV+AV	3.925 m ²	4.719 m ²	4.425 m ²	13.069 m ²
Superficie:	11.217 m ²	15.580 m ²	63.413 m ²	90.210 m ²
Aprovech. Residencial:	7.733 m ² c	2.854 m ² c	43.539 m ² c	54.126 m ² c
Aprovech. Terciario:	1.289 m ² c	476 m ² c	7.256 m ² c	9.021 m ² c
Aprovechamiento total:	9.022 m ² c	3.330 m ² c	50.795 m ² c	63.147 m ² c
Número de viviendas:	77 uds.	29 uds.	435 uds.	541 uds.

SECTOR PP-15 "POBLE NOU"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial de Mejora del sector PP-15
aprobado en fecha de 3 de abril de 2003
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 184, de fecha 11 de agosto de 2004
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 41.169 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 16.286 M2 (PQL-5)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 6.454 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 41.169 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 16.468 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3458 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (124 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario parque litoral: PQL-5 = 16.286 m2 (Sist.est.adscrito).

La parte correspondiente de parque litoral PQL-5 computará como espacios libres para justificación de estándares.

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos I, II.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone utilizar las áreas más degradadas de Poble Nou, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Creación de un parque litoral que proteja la desembocadura del Río Amadorio.
- Se ordena una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas) .
- Se cuidarán especialmente la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-16.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2
TURÍSTICO: 0.20 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Agrupación con el parque litoral estructural.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

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

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Potenciación de los elementos de integración con el Casco Antiguo y el Parque del Río Amadorio.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más (V plantas incluida la baja o aumentar la ocupación) debiendo redactarse un Estudio de Detalle previo para lograr la mejor integración paisajística.
- Conexión viaria del Poble Nou y Puntos del Moro.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Única.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la delimitación de los viarios que definen el parque litoral, y además el dominio público marítimo - terrestre.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: No hay.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el paseo marítimo, ejecutando la rotonda, así como una solución adecuada al cruce del Amadorio.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución será única, dado el escaso tamaño del sector, debiendo gestionarse, así mismo, el parque litoral PQL-5 simultáneamente.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.312 m2
- Equipamiento secundario aparcamientos: SAV = 1.009 m2

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo II.

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- Edificación abierta, EA.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m2. Se podrá reducir la parcela en el expediente reparcelatorio hasta 600 m2, para evitar proindivisos y fraccionar los bloques lineales en tipologías más pequeñas.
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación. Promedio de 1.104 m2c/m2 en la manzana número 2. Edificabilidad total residencial en manzana 2, de 2.835 m2c.



- INDICE EDIF.NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedios de 1.318 m2c/m2 en la manzana número 1; y de 0.433 m2c/m2 en la manzana 2. Edificabilidad total terciaria en manzana 1, de 3.006 m2c; y de 1.111 m2c en manzana 2.
- INDICE EDIF.NETO TUR.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio de 3.00 m2c/m2 en la manzana número 3. Edificabilidad total turística en manzana 3, de 9.516 m2c.
- NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 124 unidades.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MAXIMA: En manzana 1, II plantas; en manz. 2, IV y V plantas; en manz. 3, V plantas (incluida siempre la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación.
- USOS:
 - en manzana 1:
 - Nivel "d" Terciario exclusivamente en manzana 1.
 - en manzana 2:
 - Nivel "b" Turístico o Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - en manzana 3:
 - Nivel "c" Hotelero (de 4 ó 5 estrellas) exclusivamente en manzana 3.
 - en las tres manzanas:
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el cien por cien de ocupación.



SECTOR PP-16 “MALLAETA”



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El Plan Parcial de Mejora del sector PP-16 se encuentra A FALTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA: 108.539 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 41.523 M2 (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 26.465 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 150.062 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.45 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 67.528 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3825 M2c / M2
DENSIDAD: 48 VIV / HA (720 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

- Equipamiento primario parque litoral: PQL-4 = 41.523 m2 (Sist.est.adscrito)
- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.

RED VIARIA :

- Red estructural : Tipos III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL :

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con los nuevos desarrollos al sur del Río Amadorio como el PP- 8.
- Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-15.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5



TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.35 M²c / M²

TERCIARIO: 0.10 M²c / M²

TURÍSTICO: 0.20 M²c / M²

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES :

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Red peatonal integrada con las dotaciones.
- Agrupación con el parque litoral.

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

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

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA :

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más (VI).

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de los colegios. así como la cesión del Parque Litoral.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del Plan, para su inserción con la N-332.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación la trama urbana de Poble Nou.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION :

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, en sentido Norte-Sur y Este-Oeste, englobando varios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 13.513 m²

RED VIARIA :

- Red pormenorizada : Tipo III.

El esquema viario deberá respetar un orden ortogonal con el Bulevar, complementado con el PP-25.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, asoleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.
- Cuerpos de una planta exclusivamente de uso terciario para vitalizar la calle principal del Plan Parcial.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION :

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 10. En manzanas hoteleras Volumetría Específica VE-10c en manzana 6 y VE-13c en manzana 7.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m2
- INDICE EDIF. NETO RES : El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.76 M2c / M2
- INDICE EDIF. NETO TER : El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.22 M2c / M2.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m. Fondo edificable indicativo terciario PB 20 m
- ALTURA MAXIMA/MINIMA :Obligatoria V / I plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :
 - Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.
 - Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
 - Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas), exclusivamente en manzanas 6, (VE 10 c), y 7 (VE 13 c).
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.



SECTOR PP-17 “BULEVAR 1”



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Terciario
SUPERFICIE BRUTA: 227.654 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 50.000 M2 (PQL-10)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 48.363 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 227.654 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 111.062 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3407 M2c / M2
DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario parque litoral: PQL-10 = 50.000 m2 (Sist.est.adscrito)

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos III, VII.

FUNCION TERRITORIAL:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulevar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.
- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad.
- Estos usos terciarios filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos turísticos colindantes, como los PP-11/12/26/27/28
- Debe dotar a la Vila Joiosa de un generoso e importante vinculo territorial con el resto de la Comarca.

USOS GLOBALES: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Espacios libres computados en Parque litoral PQL-10.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestionen los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.



DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- El esquema viario deberá ajustarse a las necesidades de los importantes flujos de tráfico que se generarán en el sector, respetando el orden ortogonal, complementado con el PP-12/8/26/27/28/32/33/34.
- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque con la Variante.
- Potenciación de los elementos de conexión del Bulevar Comarcal con los elementos ya implantados mas relevantes (Tanatorio , Hospital, Casino).
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar Comarcal, en la rotonda del Casino y el Hospital.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales de los demás sectores terciarios, para su inserción con la actual N-332, así como el Parque Litoral.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo realizarse las vías de servicio del Bulevar conjuntamente con cada Unidad, donde se incorporarán las modificaciones del trazado de los colectores e impulsiones de agua y alcantarillado de conexión con la Cala.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, en sentido sur-norte, englobando viarios completos.
- Cada unidad deberá incorporar su parte proporcional de Parque Litoral PQL-10.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 10.500 m2
- Equipamiento secundario docente: SED = 11.828 m2

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos VII,III.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 13.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 3000 m2.
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.72 M2c / M2
- OCUPACION PLANTA BAJA Y PISOS: La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Máxima 11 plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 13 retranqueo mínimo de 10 m. en las alineaciones y linderos.
- USOS:

Los usos industriales blandos serán compatibles, así como las viviendas del guarda y los turísticos en moteles y oferta complementaria.

Nivel d Terciario en planta baja y piso.

Vivienda del guarda y Turístico en motel compatibles. Nivel c

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del veinte por ciento de la parcela.

4.- GESTION DEL SECTOR

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	Zona oeste (154.168 m2 - 72.384 m2c)			Zona este 73.486 m2 38.678 m2c	Total sector PP-17
	UE núm.1	UE núm.2	Resto zona oeste		
Parcelas netas	34.846 m2	23.461 m2	40.931 m2	55.957 m2	155.195 m2
Dot. Recreat-dptvo. SRD	-	10.500 m2	-	-	10.500 m2
Dot. Cultural-docente SED	11.828 m2	-	-	-	11.828 m2
Sistema viario RV+AV	15.920 m2	14.368 m2	2.314 m2	17.529 m2	50.131 m2
Superficie:	62.594 m2	48.329 m2	43.245 m2	73.486 m2	227.654 m2
Aprovecham. Terciario:	27.876 m2c	16.216 m2c	28.292 m2c	38.678 m2c	111.062 m2c



SECTOR PP-18 "INDUSTRIAL 1"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Industrial
SUPERFICIE BRUTA: 142.999 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 38.037 M2 (PRD-3 y PID-5)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 18.036 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 181.036 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.39 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 71.100 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3557 M2c / M2
DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario deportivo: PRD-3 = 8.000 m2 (Sist.est.adscrito).
- Equipamiento primario Infraestructural: PID-5 = 30.037 m2 (Sist.est.adscrito: parque logístico municipal).

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición a corto plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.
- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.
- Estos usos se imbricarán con los terciarios y filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos residenciales y turísticos cercanos, como los PP-8/1311/12/26/27/28.
- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.
- Se respeta el Plan Parcial del antiguo sector 16 y el Proyecto de Reparcelación que para su gestión fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).
- Se respeta el Programa de Actuación Integrada, de la U.E.-1 del sector 16, en desarrollo.

USOS GLOBALES: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.39 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Protección del entorno arqueológico.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.



DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque con la Variante.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Protección del área arqueológica existente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- **NUMERO DE UNIDADES:** En desarrollo la Unidad de Ejecución núm. 1. El resto de los terrenos del sector se incluirán en una sola Unidad de Ejecución.
- **UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS:** Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales de los sectores industriales colindantes, para su conexión con el Bulevar.
- **CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION:** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con la Variante si coincidiese con su realización, así como con el suelo industrial del Torres.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- El resto del sector, los terrenos no incluidos en la Unidad de Ejecución número 1 en desarrollo, se incluirá en una única Unidad de Ejecución.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 19.194 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 2.111 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 2.400 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipo III.

El esquema viario deberá ajustarse a las necesidades de los importantes flujos de tráfico que se generarán en el sector, respetando el orden ortogonal, complementado con el sector urbano del Torres.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- **GRADO:** Edificación abierta, EA grado 14, con la salvedad de la parcela mínima.
- **PARCELA MINIMA:** Superficie de 1.000 m².
- **INDICE EDIF. NETO TER.:** El adjudicado por la reparcelación: 0.87 m²c/m².
- **OCUPACION PLANTA BAJA Y PISOS:** Se fija en el 70%.
- **ALTURA MAXIMA/MINIMA:** Máxima II plantas (incluida la baja).
- **RETRANQUEOS:** Retranqueos obligatorio a viales y espacios libres. EA 14 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.
- **USOS :**
 - Los usos industriales blandos serán compatibles, así como las viviendas del guarda.
 - Nivel e Terciario en planta baja y piso.
 - Nivel d Terciario en planta baja y piso
 - Vivienda del guarda compatible
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del veinte por ciento de la parcela.

SECTOR PP-19 "XARQUET"



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 87.519 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 10.771 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 87.519 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 30.632 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (263 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES : Industrial en Grado 3/4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2
TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION :

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- USOS: Uso terciario en parcelas independientes.



SECTOR PP-20 "SECANET 1"



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 181.426 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 22.329 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 181.426 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 63.499 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (544 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2
TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- USOS: Uso terciario en parcelas independientes.



SECTOR PP-21 “SECANET 2”



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 135.673 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 4.000 M2 (PED-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 17.190M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 139.673 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 48.886 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (419 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2
TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- USOS: Uso terciario en parcelas independientes.



SECTOR PP-22 “SECANET 3”



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 110.479 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 3.161 M2 (PED-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 13.986 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 113.640 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 39.774 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (341 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2
TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en parcelas independientes.

SECTOR PP-23 "GASPAROT 2"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-23
aprobado en fecha de 5 de abril de 2001
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. núm. 67, de fecha 22 de marzo de 2003
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 109.417 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 19.184 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 109.417 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.60 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 65.650 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5105 M2c / M2
DENSIDAD: 50 VIV / HA (547 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable desagregación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Se diseñara un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2
TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.



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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 10.942 m² (2.870 + 8.072)
- Equipamiento secundario educativo: SED = 8.206 m²

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA: Tendrá una superficie de 1.000 m².
- INDICE EDIF. NETO RESIDENCIAL: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0.885 m²/m².
- INDICE EDIF. NETO TERCARIO: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0.177 m²/m².
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Por parcela neta se establece en 88.48 viv./ha; equivalente a una vivienda por cada 100 m²c de uso residencial.
- OCUPACIÓN: La propuesta por la reparcelación, no mayor del 50%
- ALTURA MÁXIMA: V plantas en manzana núm. 1 (16.50 m.) y IV plantas en el resto de manzanas (13.50 m.). En la manzana núm. 1 será obligatoria la aprobación de un Estudio de Detalle que podrá incrementar la altura máxima hasta VI plantas.
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. En la manzana núm. 1 será de 7 m. en las fachadas este y sur, estando la alineación de edificación en planta baja retranqueada obligatoriamente 8 m. en esos frentes, y siendo el vuelo obligatorio de los cuerpos salientes 1 m. En el resto de manzanas separación obligatoria a viales de 5 m. y mínima a otros lindes de 4 m.
- USOS: Uso terciario en planta baja.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-24 “PARAIS NORD”



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

SUPERFICIE BRUTA: 133.654 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 23.434 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 133.654 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.60 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 80.192 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5105 M2c / M2

DENSIDAD: 50 VIV / HA (668 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable desagregación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Se diseñará un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2

TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en planta baja.



SECTOR PP-25 “PUNTES DEL MORO”



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-25
aprobado en fecha de 22 de junio de 2000
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno
(modificado el 15 de enero de 2004 en el parámetro de parcela mínima)

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 48, de fecha 27 de febrero de 2001
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de “planeamiento de desarrollo”)

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Intensivo

SUPERFICIE BRUTA: 42.740 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 32.140 M2 (PQL-4)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 13.901 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 74.880 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.45 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 33.696 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3795 M2c / M2

DENSIDAD: 35 VIV / HA (262 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone utilizar las áreas más degradadas de Poble Nou, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se cuidarán especialmente la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, debiendo ser siendo su ordenación concordante con el PP-16.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.35 M2c / M2

TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.20 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Se aplicará la reducción de estándares del art. 22.2 LRAU (10%).
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.
- La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.



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

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

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario sanitario-asistencial: SRD = 2.406 m2.
- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 2.489 m2.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA: Será de 600 m2 y que permita inscribir un círculo de 15 m. de diámetro.
- INDICE EDIF. NETO RESIDENCIAL: El adjudicado por la reparcelación.
- INDICE EDIF. NETO TERCARIO: El adjudicado por la reparcelación.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una por cada 100 m2 de edificabilidad residencial de la parcela.
- OCUPACIÓN: La propuesta por la reparcelación.
- ALTURA MÁXIMA: VI / V / II plantas. Para cada parcela se define gráficamente en el plano de ordenación.
- RETRANQUEOS: Retranqueos obligatorios a viales, espacios libres, y linderos mediante definición gráfica de la edificación. En plantas baja y pisos sobre rasante 7 m. En plantas sótano 5 m.
- USOS: Uso terciario en planta baja.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.



SECTOR PP-26 "CASINO"

0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-26
aprobado en fecha de 3 de abril de 2003
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 159, de fecha 13 de julio de 2004
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Extensivo

SUPERFICIE BRUTA: 663.562 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 350.000 M2
(PQL-8: 100.000 m2; PQL-9: 40.000 m2; PQL-10: 200.000 m2 y PTD-2: 10.000 m2)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 124.742 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 1.013.562 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 354.747 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2

DENSIDAD: 30 VIV / HA (3.041 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y serviciales que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, generando y estabilizando empleo. Todo ello se hará sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, como el entorno del Casino o el Plan Parcial de Cales y Atalayas, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/8/9, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta y Volumetría Específica en la parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.



INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M²c / M²

TERCIARIO: 0.05 M²c / M²

TURÍSTICO: 0.25 M²c / M²

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Parte de los espacios libres (no más del 75% de los exigibles) se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9/8.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las parte más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- La parcela hotelera se regulará con VE 13c

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL-1 = 11.403 m²
- Equipamiento secund. recreativo-deportivo: SRD-1 = 20.051 m²
SRD-2 = 8.738 m²
SRD-3 = 9.561 m²
- Equipamiento secundario educativo: SED = 22.464 m²

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

Para otros aspectos consultar el Plan Parcial.

En la Unidad de Ejecución número 1:

- PARCELA MINIMA: 2000 m² en zona Res."A" con fachada de 40 m. y círculo inscribible de 30 m.; 1000 m² en Res."B" con fachada de 20 m. y círculo inscribible de 15 m.; parcela única en zona "HOT"
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial. No contabilizan los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines ni las residencias colectivas. Los estudios (1 dormitorio con cocina y baño propios) contabilizan como 1 vivienda por cada 2 unidades de este tipo. Los apartamentos de 2 dormitorios (con cocina y baños propios) computan como 3 viviendas por cada 4 unidades de ese tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no superen los dos dormitorios.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL: 1,314 m²/m² en Res."A"; y 0,45 m²/m² en Res."B".
- ESPACIOS BAJO CUBIERTA: Los de altura libre superior a 1,50 m. computan en edificabilidad.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA TERCIARIA: 0,125 m²/m² en Res."A"; 0,60 m²/m² en "TER-1"; y 0,80 m²/m² en "HOT".
- OCUPACION PLANTAS: 35% en Res."A" y "HOT"; 20% en Res."B". En el límite del 35% de la zona Res."A" corresponde a máximos del 20% para uso residencial más el 15% para usos terciarios.
- ALTURA: IX plantas, IV plantas y III plantas en zonas Res."A", "Res."B" y "HOT", respectivamente.
- RETRANQUEOS: A lindes: 7 m. y 5 m., y entre edificios: 14 m. y 10 m., en zonas Res."A" y Res."B", respectivamente. En zona "HOT": 10 m. tanto a lindes como entre edificios.

- **USOS :**
 Usos dominantes: Turístico, Residencial plurifamiliar y Hotelero, en zonas Res."A" y Res."B".
 Uso dominante: Hotelero en zona "HOT".
 Usos compatibles: Terciario-Comercial, en P.Baja, y Dotacional en zonas Res."A" y "HOT".
 Uso compatible: Dotacional en zonas Res."B"
 Bandeja de uso comercial en P.Baja zona Res."A" obligatoria en fachada del vial estructural principal (calle B), con un máximo de 15 m. de profundidad.

En el resto del sector (zona Res."UNI"):

- PARCELA MINIMA: 800 m2, con fachada de 20 m. y círculo inscribible de 15 m.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL: 0,30 m2/m2.
- ESPACIOS BAJO CUBIERTA: Los de altura libre superior a 1,50 m. computan en edificabilidad.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m2 de edificabilidad residencial. No contabilizan los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines ni las residencias colectivas. Los estudios (1 dormitorio con cocina y baño propios) contabilizan como 1 vivienda por cada 2 unidades de este tipo. Los apartamentos de 2 dormitorios (con cocina y baños propios) computan como 3 viviendas por cada 4 unidades de ese tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no superen los dos dormitorios.
- OCUPACION EN PLANTA: 20%
- ALTURA: II plantas.
- RETRANQUEOS: A lindes: 5 m., y entre edificios: 10 m.
- **USOS :**
 Uso dominante: Residencial unifamiliar.
 Usos compatibles: Dotacional y Hotelero.
 Usos incompatibles: Industrial, Residencial plurifamiliar y Terciario-Comercial.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en el plano de ordenación; siendo la zonificación de cada una de ellas la expresada en el siguiente cuadro:

	U.E. núm. 1	resto sector	Total sector PP-26
Parcs. netas - Res."A"	181.108 m2s	---	181.108 m2s
Parcs. netas - Res."B"	128.453 m2s	---	128.453 m2s
Parcs. netas - Res."UNI"	---	27.360 m2s	27.360 m2s
Parcela neta - Terciaria "TER-1"	5.478 m2s	---	5.478 m2s
Parcela neta - Hotelera "HOT"	31.032 m2s	---	31.032 m2s
Espacios libres SJL-1	11.403 m2s	---	11.403 m2s
Equipamiento SED	22.464 m2s	---	22.464 m2s
Equipamientos SRD-1 a SRD-3	38.350 m2s	---	38.350 m2s
Sistema viario RV+AV	165.650+50.279 m2s	1.985+0 m2s	167.635+50.279 m2s
Superficie:	634.217 m2s	29.345 m2s	663.562 m2s
Aprovech. Residencial:	295.780 m2c	8.208 m2c	303.988 m2c
Aprovech. Terciario:	50.751 m2c	---	50.751 m2c
Aprovechamiento total:	346.531 m2c	8.208 m2c	354.739 m2c
Número de viviendas:	2.959 uds.	82 uds.	3041 uds.



SECTOR PP-27 "TORRES"

0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-27
aprobado en fecha de 23 de abril de 2003 y 15 de abril de 2004
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. , de fecha
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Extensivo
SUPERFICIE BRUTA: 234.126 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 30.000 M2 (PRC Torres)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 32.507 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 264.126 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 92.444 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2
DENSIDAD: 30 VIV / HA (792 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, generando y estabilizando empleo. Todo ello se hará sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, los campamentos de turismo, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados.
- La ribera del río Torres, que se protege con la adecuada calificación, junto con la playa, a la que solo se accederá por un viario blando, (peatonal y servicios), cualifican este sector y lo individualiza.
- Previamente a cualquier desarrollo deberá procederse a las adecuadas prospecciones arqueológicas.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30 M2c / M2

TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.25 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada y adaptada al terreno.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Protección del entorno arqueológico.
- Regeneración del entorno de la playa.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario recreativo-deportivo: SRD = 16.185 m2.
- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 32.242 m2.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- Los principales parámetros son, para cada zona, los siguientes:

	RES "A"	RES "B"	RES "C"	TER	TUR-1	TUR-2
Parcela minima (m2s):	1.000	2.000	2.000	1.000	4.000	4.000
Índ.edific.neta (m2c/m2):	0,4764	1,2300	1,3656	0,7300	0,5566	0,5151
Altura máxima plantas:	IV	VII	VIII	II	IV	IV
Ocupación (%):	40	35	35	80	40	35

- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una por cada 84.26 m2 de edificabilidad residencial de la parcela.
- RETRANQUEOS: Según zona. El 30% de la parcela deberá estar ajardinada.
- USOS: Uso terciario en planta baja cuando comparta parcela con otro uso.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-28 "CALA 2"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Extensivo

SUPERFICIE BRUTA: 80.576 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 50.000 M2

(PQL-9: 30.000 m2; PQL-10: 10.000 m2 y PRD-2: 10.000 m2)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 16.070 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 130.576 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.35 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 45.702 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3116 M2c / M2

DENSIDAD: 30 VIV / HA (392 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, generando y estabilizando empleo. Todo ello se hará sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).
- Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, como el entorno del Casino o el Plan Parcial de Cales y Atalayas, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.30M2c / M2

TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.25 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Parte de los espacios libres (no más del 75% de los exigibles) se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las parte más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en planta baja.



SECTOR PP-29 "PARAIS SUD"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-29
aprobado en fecha de 8 de febrero de 2000
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 261, de fecha 13 de noviembre de 2000
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Singular
SUPERFICIE BRUTA: 77.057 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 11.118 M2 (PQL-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 7.775 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 88.175 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.25 M2 c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 22.044 M2 c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.2297 M2 c / M2
DENSIDAD: 20 VIV / HA (176 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

- Equipamiento primario Parque Litoral: PQL-3 = 11.118 m2.

El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

FUNCION TERRITORIAL:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cúmulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.
- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.
- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.20 M2c / M2

TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.15 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.



CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-3
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.
- Red viaria de adecuadas dimensiones, integrándola con el suelo urbano colindante.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario recreativo-deportivo: SRD = 8.932 m2.
- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 7.427 m2.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA: 10.000 m2.
- INDICE EDIF. NETO RESIDENCIAL+TURISTICO: En la parcela RTA: 0.6372 m2c/m2, siempre que el uso residencial no supere 0.5310 m2c/m2. En parcela RTD no hay edificabilidad.
- INDICE EDIF. NETO TERCARIO: En parcela RTA: 0.0265 m2c/m2. En parcela RTD no hay edificabilidad.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m2c destinado a uso residencial. La forma de cómputo será la siguiente: Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda por cada dos unidades residenciales de este tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo. Se establece una limitación en cuanto a superficie útil interior máxima de las unidades residenciales estableciéndose en 40 metros cuadrados las de un dormitorio y 55 metros cuadrados las de dos dormitorios.
- OCUPACIÓN: En plantas piso: 25%. En planta baja: 30%. En planta sótano: 70%. En edificios hoteleros: 60%.
- ALTURA MÁXIMA/MINIMA: IX plantas / VIII plantas.
- RETRANQUEOS: Respecto viales y espacios publicos: 5 m., que es obligatorio respecto vial acceso a Montiboli. Resto de lindes: 5 m. y no menor de la mitad de la altura del edificio.
- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Un tercio de la suma de alturas, con un mínimo de 5 m. Si se enfrentan paramentos ciegos o con huecos de servicio se puede reducir a la mitad.
- USOS: Turístico y Residencial. Uso terciario en planta baja.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-30 “CHARCO 1”



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Singular

SUPERFICIE BRUTA: 179.357 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 70.000 M2 (PQL-1)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 21.989 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 249.357 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.25 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 62.339 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.2297 M2c / M2

DENSIDAD: 20 VIV / HA (499 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

FUNCION TERRITORIAL:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cumulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.
- Se propone una nueva conexión a distinto nivel tanto con la N-332,. Para su desarrollo deberán haberse ejecutado los cruces del ferrocarril. Y deberá canalizarse el Barranco del Carrichal en su último tramo.
- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.
- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas y de Aguas.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando uno de los Parques Litorales previstos, (Charco), integrando el suelo colindante con el Montíboli, denominado PQL-1, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.20 M2c / M2

TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

TURISTICO: 0.15 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-1.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con la N-332 y la Vía Parque.
- Resolución de las intersecciones con FGV.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.
- Protección del entorno de la playa.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- ALTURA MÁXIMA: Edificación abierta de baja altura: máximo III plantas.
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS:
 - Uso terciario en planta baja.
 - Parcela de uso hotelero regulada con VE 13c, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.



SECTOR PP-31 “CHARCO 2”



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Turístico Singular

SUPERFICIE BRUTA: 216.510 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 120.000 M2 (PQL-2)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 29.674 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 336.510 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.25 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 84.128 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.2297 M2c / M2

DENSIDAD: 20 VIV / HA (673 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

FUNCION TERRITORIAL:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cumulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.
- Se propone una nueva conexión a distinto nivel tanto con la N-332. Para su desarrollo deberán haberse ejecutado los cruces del ferrocarril.
- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.
- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas y de Aguas, canalizando el barranco.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando uno de los Parques Litorales previstos, (Carrichal), integrando el suelo colindante, denominado PQL-2, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).
- También se protegerá el entorno arqueológico de la Torre del Charco.

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.20 M2c / M2

TERCIARIO: 0.05 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.15 M2c / M2

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial,

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-2.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con la N-332 y la Vía Parque.
- Resolución de las intersecciones con FGV.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.
- Protección del entorno de la Torre del Charco.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- ALTURA MÁXIMA: Edificación abierta de baja altura: máximo III plantas.
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS:
 - Uso terciario en planta baja.
 - Parcela de uso hotelero regulada con VE 13c, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.



SECTOR PP-32 “BULEVAR 2”



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Terciario

SUPERFICIE BRUTA: 175.206 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 30.518 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 175.206 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 70.082 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3407 M2c / M2

DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulvar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.
- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante.
- Estos usos terciarios filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulvar como transición a los suelos turísticos colindantes, como los PP-11/12/26/27/28
- Debe dotar a la Vila Joiosa de un generoso e importante vínculo territorial con el resto de la Comarca.

USOS GLOBALES: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.



SECTOR PP-33 “BULEVAR 3”



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial del sector PP-33
aprobado en fecha de 15 de abril de 2004
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. núm. 57, de fecha 10 de marzo de 2005
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de “planeamiento de desarrollo”)

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Terciario

SUPERFICIE BRUTA: 248.780 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 43.334 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 248.780 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 9.512 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3407 M2c / M2

DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulevar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.
- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante
- Estos usos terciarios filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos turísticos colindantes, como los PP-11/12/26/27/28
- Debe dotar a la Vila Joiosa de un generoso e importante vinculo territorial con el resto de la Comarca.

USOS GLOBALES: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.



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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones. solucionando el acceso al Hospital.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Espacios libres red secundaria: SJL = 25.459 m²
- Equipamiento secundario aparcamientos: SAV = 14.418 m²

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación abierta, EA.
- PARCELA MINIMA: 1000 m²s.
- INDICE EDIF. NETO TER.: En todas las parcelas lucrativas: 0,8552 m²c/m²s
- OCUPACION: No excederá del 70%.
- ALTURA MAXIMA: II plantas (PB+1PP)
- RETRANQUEOS: Retranqueo a bulevares obligatorio y a espacios libres: 5 metros.
Retranqueos a otros lindes: 3 metros.
Separación entre edificios de la misma parcela: 5 metros.
- USOS: Terciarios; Industriales en grados 1,2 y 3
Aparcamientos, recreativo-deportivos.
Sólo se permitirá el uso terciario, excluyendo el industrial, en las edificaciones con fachada a la actual C.N.332.

SECTOR PP-34 “BULEVAR 4”



1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Terciario
SUPERFICIE BRUTA: 146.577 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 25.532 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 146.577 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 40 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 58.631 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3407 M2c / M2
DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

VIAS PECUARIAS:

- El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Cala”.

FUNCION TERRITORIAL:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulvar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.
- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante
- Estos usos terciarios filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulvar como transición a los suelos turísticos colindantes, como los PP-11/12/26/27/28
- Debe dotar a la Vila Joiosa de un generoso e importante vínculo territorial con el resto de la Comarca.

USOS GLOBALES: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones, ordenando el acceso al Tanatorio, así como resolviendo las interferencias del nudo de la Variante.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.



SECTOR PP-35 "INDUSTRIAL 2"



0.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN VIGOR

El planeamiento de desarrollo vigente se corresponde con el
Plan Parcial de Mejora del sector PP-35
aprobado en fecha de 23 de julio de 2003
según acuerdo del Ayuntamiento Pleno

Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 228, de fecha 3 de octubre de 2003
(El resumen del Plan Parcial puede consultarse en el apartado de "planeamiento de desarrollo")

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Industrial.
SUPERFICIE BRUTA: 112.237 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 13.994 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 112.237 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 44.895 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3557 M2c / M2
DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.
- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.
- Estos usos se imbricarán con los terciarios y filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos residenciales y turísticos cercanos, como los PP- 8/1311/12/26/27/28
- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.
- Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

USOS GLOBALES: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad
- Red viaria de importantes dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar.



3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 13.009 m2.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor de 1.000 m2.
- INDICE EDIF. NETO TERCARIO: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0.7828 m2c/m2.
- OCUPACIÓN: La propuesta por la reparcelación. Promedio máximo: 70%
- ALTURA MÁXIMA/MÍNIMA: II plantas.
- RETRANQUEOS: Respecto viales, espacios públicos: 5 m. A otros lindes: 3 m.
- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Mínima distancia: 5 m.
- USOS: Sólo se permite el uso industrial, grados 1/2/3 en aquellas parcelas que no den frente a la carretera nacional ni al espacio libre SJL.

4.- GESTION DEL SECTOR.

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Todo el sector constituye una sola Unidad de Ejecución.

SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Industrial
SUPERFICIE BRUTA: 83.027 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 2.448 M2 (PRD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 10.657 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 85.475 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.40 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 34.190 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.3557 M2c / M2
DENSIDAD: 0 VIV / HA

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- La disposición a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.
- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.
- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.
- Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

USOS GLOBALES: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industrial en Grado 4/5.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO: 0.40 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección del entorno arqueológico.
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"



1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Núcleos Periféricos

SUPERFICIE BRUTA: 93.571 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 0 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 93.571 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.21M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 19.182 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.1845 M2c / M2

DENSIDAD: 20 VIV / HA (187 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL:

- Se clasifica junto a una las zonas ya consolidadas por la edificación como Suelo Urbano, y que disponía en el plan en vigor de la condición de Urbanizable, este sector que tiene unos trazados viario inconclusos, para su desarrollo por una actuación integrada, de características análogas a las existentes, de baja densidad.
- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, con viviendas unifamiliares, aisladas. pareadas o adosadas.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, resolviéndose el acceso a toda la zona de Montesol con una rotonda en la carretera de Finestrat.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.20 M2c / M2

TERCIARIO: 0.01 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Ubicación en la franja perimetral del sector.
- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).
- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.
- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.
- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.
- Mejora de los accesos.
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.
- USOS: Uso terciario en parcela independiente.

