



Datos actualizados a fecha de Abril de 2008	
SITUACION DEL SECTOR RESPECTO AL TERMINO MUNICIPAL	
	Presentación de la alternativa técnica
	Información pública
	Presentación de proposiciones jurídico económicas y acta apertura Plicas
	Informes técnicos y jurídicos
29/01/2003	Acuerdos de programación
	Firma Convenio Urbanístico
	Publicación del programa
	Presentación y aprobación de documentos técnicos
	Proyecto de Urbanización
	Aportación de documentación
	Aprobación documentación refundida
	Presentación Proyecto de Urbanización
	Información pública y publicaciones
	Informes técnicos y subsanación
7/11/2000	Aprobación proyecto de urbanización
	Proyecto de Reparcelación
	Aportación de documentación
	Aprobación documentación refundida
	Presentación Proyecto de Urbanización
	Información pública y publicaciones
	Informes técnicos y subsanación
11/02/2005	Aprobación proyecto de reparcelación

Sector PP-1 "Cales y Atalayas"

Sector PP-1 "Cales y Atalayas"

PLAN PARCIAL

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACIÓN



Plano de Situación del sector PP-1 "CALES I ATALAIES"





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Nucli Històric
urbanismo@villajoyosa.com

Plan Parcial



PLAN PARCIAL DE MEJORA núm.2 del sector PP-1, "CALES I ATALAIES"

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Naturaleza y Ámbito.

En el desarrollo de lo previsto en los artículos 14 y 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y los artículos 64 y 68 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución de la Modificación del presente Plan Parcial.

Art. 2. Terminología de conceptos.

Será de aplicación en el presente Plan Parcial la terminología empleada en el Plan General de Ordenación Urbana, a fin de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art. 3. Generalidades.

El presente Plan Parcial se atenderá en este Capítulo a lo establecido en el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no sea contradictorio respecto a disposiciones de rango superior.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Art. 4. Aspectos generales.

El presente Plan Parcial se atenderá en este Capítulo a lo establecido en los artículos 18 a 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no existan incoherencias con instrumentos de ordenación de jerarquía superior.

CAPITULO IV. NORMAS PARTICULARES

SECCIÓN 1.- ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO

Art. 5.- Delimitación y caracterización.

1. El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial de Mejora.
2. Las condiciones de edificación serán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, para las tipologías de Edificación Abierta y Volumetría Específica.

Las manzanas definidas con tipología de Edificación Abierta, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General.

Las manzanas definidas con tipología de Volumetría Específica, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del Plan General, siendo obligatorio definir el emplazamiento de la edificación en la parcela mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

3. Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, definido en el artículo 27 del Plan General de Ordenación Urbana.

4. El número de viviendas construibles por parcela, será el resultado de dividir por 113 la superficie de techo construible. La densidad (número máximo de viviendas) será de 40 viviendas por hectárea de superficie computable del sector. En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines, ni las residencias colectivas. 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.

Art. 6.- Condiciones de parcelación

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetro mínimos definidos en la siguiente tabla, donde se señala además las edificabilidades de las manzanas:

Núm.ma nz.	Superficie (m ² s)	Tipo de Orden.	Techo total (m ² c)	Ocupación máxima (%)			Parcela mínima (m ² s)	Altura max.	Retranq. mínimos (m)		
				Planta sótano	Planta baja	Planta piso			Calle	Linde	Otros
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	-



Núm.ma nz.	Superficie (m²s)	Tipo de Orden.	Techo total (m²c)	Ocupación máxima (%)			Parcela mínima (m²s)	Altura max.	Retranq. mínimos (m)		
				Planta sótano	Planta baja	Planta piso			Calle	Linde	Otros
19 a	29.042	EA	3.500	40	20	20	1.000	II	5	5	-
19 bc1	6.771,83	VE	4.606	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc2	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc3	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc4	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc5	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 bc6	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	-
Total:	275.136		474.704								

EA: tipo de ordenación edificación abierta.

VE: tipo de ordenación volumetría específica.

(A) - Las manzanas 17, 13 a, 13 b, 8 a, 8 b, 4 y 1, tendrán un retranqueo obligatorio de 10 metros en sus respectivos lindes con el vial llamado bulevar central, que va desde el jardín central junto a la manzana 19 a de 1.709 m² de superficie, en el noroeste del sector, hasta el jardín de 7.120 m² de superficie en la salida a la playa.

(B) - Las manzanas 16, 12 b, 7 y 3 a y 3 b, tendrán un retranqueo obligatorio de 10 metros en sus respectivos lindes con el vial llamado bulevar central, que va desde el jardín central junto a la manzana 19 a de 1.709 m² de superficie, en el noroeste del sector, hasta el jardín de 7.120 m² de superficie en la salida a la playa.

(C) - Las manzanas 2 a, 2 b, 3 a, 3 b, 6, 7, 11 b, 12 a, 15 b y 16, tendrán un retranqueo mínimo de 10 metros en sus lindes con el vial longitudinal que va desde la rotonda situada en la entrada de la manzana 19 bc 4, hasta la rotonda situada junto al jardín de 7.120 m² de superficie en la entrada del sector desde la playa.

(D) - Las manzanas 6, 7, 8 a, 9, 10, 11 a, 11 b, 12 a, 12 b, 13 b, 14 a.1 y 14 a.2, tendrán un retranqueo mínimo de 10 metros en sus lindes sobre el vial transversal al bulevar central que las separa, que va desde la parcela de equipamiento deportivo que linda con el Plan Parcial "La Cala" hasta la zona de equipamientos situada junto al Parque Litoral en el borde sur del sector ordenado.

2. Se aplicarán los retranqueos, indicados en la tabla anterior, que serán siempre mínimos excepto en los indicados como obligatorios: (A) y (B).

Los retranqueos (A) y (B) son los lindes del bulevar central, que recorre longitudinalmente el sector desde la laguna artificial hasta la playa, y como se ha indicado, son obligatorios.

3. No podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.
4. La longitud máxima de fachada no superará los 120 metros. Las distancias entre edificaciones serán como mínimo de 14 metros, medidos en la proyección horizontal de estos, incluyendo elementos volados. La proyección de la edificación en planta sobre una línea paralela a la costa no podrá superar la longitud de 50 metros, se entiende como línea paralela a la costa, la perpendicular al eje del bulevar central.
5. Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas permiten, cumpliendo las condiciones generales del uso y las siguientes específicas de la zona, la edificación en ella de una vivienda.
6. Los espacios libres ajardinados en las parcelas privadas serán como mínimo de un 30% de la superficie de esta.
7. El porcentaje máximo de ocupación en las plantas de sótano será del 70 % de la superficie de la parcela.

Art. 7.- Condiciones de volumen.

1. La edificación podrá situarse en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:



Las manzanas con fachada sobre el bulevar central y las manzanas 19 bc 1, 19 bc 2, 19 bc 3, 19 bc 4, 19 bc 5 y 19 bc 6, definidas con la tipología de Volumetría Específica, definirán el emplazamiento de la edificación mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Deberán cumplir las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

En el resto de las manzanas, definidas con la tipología de Edificación Abierta, la edificación podrá situarse libremente en cada parcela, cumpliendo las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

Para el caso de las manzanas 1, 3 y 4, como la línea de fachada recayente sobre este vial supera la longitud de 120 metros, se admitirá la apertura de un hueco entre edificaciones con un mínimo de 14 metros y un máximo de 20 metros.

La distancia como mínimo, de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será la indicada en el artículo anterior. Los retranqueos afectan a todas las plantas de la edificación, incluso sótanos. En el espacio definido por los retranqueos, desde la fachada hasta el viario, será obligatorio el ajardinamiento con especies vegetales compatibles con el área, con la salvedad prevista en el artículo 13 sobre accesibilidad de comercios.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación en las parcelas 1 a 18, no excederá del 35 % de la misma en planta baja y 35 % en planta de piso. En lo que respecta a las manzanas nº 20 y nº 5, estas mantienen las siguientes condiciones de ocupación de la ordenación aprobada por el Plan General: 45% en planta baja, 60% en planta de piso y 36% en planta de ático, valores siempre referidos a ocupación máxima. Por otro lado, las Manzanas 19 bc 1, 19 bc 2, 19 bc 3, 19 bc 4, 19 bc 5 y 19 bc 6, 19 d y 19 e, tendrán una ocupación máxima del 40% en planta baja y del 40% en planta de piso. En el caso de la manzana 19 a, donde está previsto ubicar las piscinas, la ocupación máxima será del 40% en planta de sótano, 20% en planta baja y del 20% en planta de piso.

En todos los casos, la ocupación en planta de sótano será del 70 %, excepto en el reseñado para la manzana 19 a.

3. Las alturas máximas, incluyendo la planta baja, se grafían en la tabla del artículo anterior en caracteres romanos. La altura reguladora máxima será de 3 metros por planta, medidos en el punto medio de la fachada.
4. El resto de condiciones estéticas de las edificaciones son las indicadas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.
5. La superficie de techo de las edificaciones en cada manzana queda definida en los correspondientes planos y en los cuadros de superficies incluidos en la presente Normativa.
6. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios que establece el Plan General de Ordenación Urbana.

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

Art. 8.- Condiciones Estéticas.

1. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación se ha definido en el artículo anterior.

Art. 9.- Condiciones de Calidad e Higiene.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 10.- Condiciones de Impacto Ambiental.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 11.- Usos.

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.



D1 Pública	SID Servicios religiosos	EA	1.165	300	30	30	I - 4,00	-	-
D2 Privada	STD Asistencial	EA	9.609	10.000	70	60	IV - 14,50	5	5
D3 Privada	STD / SRD Asistencial, recreat. y deportivo	EA	25.000	35.000	70	70	IV - 14,50	5	5

- EA: Tipo de ordenación edificación abierta.
- Se cuidará especialmente la adaptación topográfica del proyecto de edificación y urbanización de cada parcela.
- En el uso asistencial se consideran expresamente incluidos los centros gerontológicos y los apartamentos asistidos para mayores y discapacitados.
- La dotación de aparcamientos se resolverá en planta sótano. En superficie sólo se admiten como máximo 5 plazas en la parcela D1, 10 en la parcela D2 y 25 en la parcela D3.
- De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y en concordancia con el Plan General, la dotación mínima de aparcamientos en parcela dotacional privada será de 1 plaza por cada 200 m² de superficie construida.
- Los espacios libres ajardinados serán como mínimo del 30% de cada parcela. Se sobreentiende que estos espacios no pueden estar situados sobre plantas sótano.
- Los pinos existentes en las parcelas que no puedan integrarse en la ordenación se transplantarán a las zonas a repoblar del Parque Litoral incluido en el sector PP1 o, alternativamente, se procederá a plantar un nuevo pino por cada uno que deba ser arrancado.

Art. 15. b.- Condiciones de la edificación en las restantes parcelas de equipamiento.

Son las siguientes:

Núm. parcela Titulari.	Equipamiento	Tipo de Orden.	Superficie (m ² s)	Edificabi. (m ² c)	Ocupación máxima (%)		Altura máxima plantas-m.	Retranq. mínimo (m)	
					planta sótano	otras plantas		a calle	a lindes
D0 Pública	STD / SAD Asistenc./Administ.	EA	1.413	1.696	60	60	II - 7,50	-	-
D4-1 Privada	SRD Recreativo/deportivo	EA	15.543	2.295	30	30	II - 7,50	5	5
D4-2 Privada	SRD Recreativo/deportivo	EA	5.167	370	30	30	II - 7,50	5	5
D4-3 Público	SRD Recreativo/deportivo	EA	2.884	850	30	30	II - 7,50	5	5
D5 Privada	SRD Recreativo/deportivo	EA	2.069	588	30	30	II - 7,50	5	5
Núm. parcela Titulari.	Equipamiento	Tipo de Orden.	Superficie (m ² s)	Edificabi. (m ² c)	Ocupación máxima (%)		Altura máxima plantas-m.	Retranq. mínimo (m)	
					planta sótano	otras plantas		a calle	a lindes
D6 Pública	SED Cultural / Docente	EA	32.177	33.906	60	60	III - 11,00	5	5
D7 Pública	SRD Recreativo/deportivo	EA	5.917	1.683	30	30	II - 7,50	5	5

- EA: Tipo de ordenación edificación abierta.
- Los retranqueos serán de 5 mts a linderos, en todos los casos, excepto en la parcela D0 que serán libres.

SECCIÓN 4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Art.- 16. Delimitación y caracterización.



La red viaria y aparcamientos diseñados, se ajustará a las recomendaciones del Plan General de Ordenación Urbana, en su disposición adicional quinta, siendo la Red Estructural del tipo de vías III y IV, con las dimensiones recomendadas.

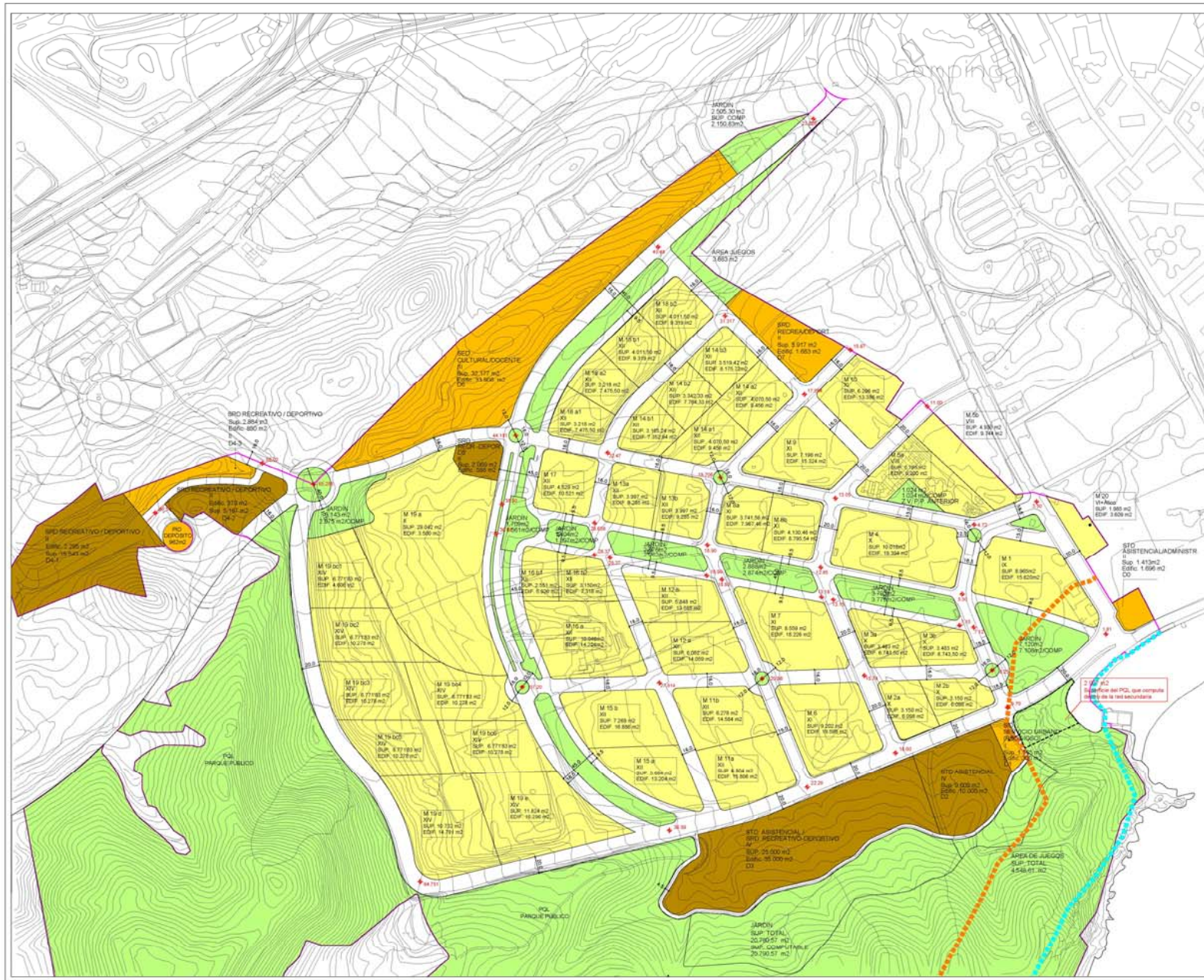
La Red Pormenorizada será, en función de los anchos grafiados en los planos, del tipo de vías II y III, con las dimensiones recomendadas.

La calle de acceso al depósito y a las parcelas D4, dada su condición de fondo de saco y con un tráfico previsible escaso, será del tipo I con una anchura de 8 m.

SECCIÓN 5. NORMATIVA ECOLÓGICA

Art.- 17. Delimitación y caracterización.

Con el objetivo de preservar en lo posible las especies arbóreas de interés existentes en las parcelas privadas, será exigible presentar, junto con la documentación para la concesión de Licencias de Obras, un plano de planta que identifique y catalogue por su importancia y tamaño las especies arbóreas existentes. Deberá especificarse el tipo de actuación que se va a seguir respecto a cada una de estas, es decir, si se va a mantener dentro de la parcela privada, si el objeto es trasplantar (indicando su punto de destino) o si por el contrario, el objeto es la tala.



MANZANAS	275.136 m2
ZONAS VERDES	55.053 m2
EQUIPAMIENTOS	100.944 m2
VIARIO	145.563 m2
PARQUE LITORAL	468.256 m2
PID	962 m2
TOTAL	1.045.914 m2

- MANZANAS
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (43.556 m2)
- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (57.388 m2)
- VIARIO

- LINEA MARITIMO-TERRESTRE
- LÍMITE INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

NOVA CALA VILLOJOYOSA S.A.

MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. PLAN PARCIAL DE MEJORA 2 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PPI "CALES I ATALES". VILLOJOYOSA (VALENCIA)		Año del proyecto	
TEXTO REFINADO			
ORDENACION MODIFICADA DEL SECTOR, USOS Y EDIFICABILIDADES DEL SECTOR		<small>© 2002 EUREN</small> <small>AV. MARI SURENA, 10</small> <small>46100 BURJASSOT (VALENCIA)</small> <small>Tel: 96.075.10.00</small>	
FECHA	VENENSA, Junio de 2002	NO. PLANO	12
ESCALA	1:2000	OPORTUNO	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Nucli Històric
urbanismo@villajoyosa.com

Proyecto de Urbanización



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Nucli Històric
urbanismo@villajoyosa.com

Proyecto de Reparcelación
