



Datos actualizados a fecha de Abril de 2008

**SITUACION DEL SECTOR RESPECTO AL TERMINO MUNICIPAL**

	<b>Presentación de la alternativa técnica</b>
	Información pública
	Presentación de proposiciones jurídico económicas y acta apertura Plicas
	Informes técnicos y jurídicos
13/11/2000	Acuerdos de programación
	Firma Convenio Urbanístico
	Publicación del programa
	Presentación y aprobación de documentos técnicos
	<b>Proyecto de Urbanización</b>
	Aportación de documentación
	Aprobación documentación refundida
	Presentación Proyecto de Urbanización
	Información pública y publicaciones
	Informes técnicos y subsanación
03/10/2000	Aprobación proyecto de urbanización
	<b>Proyecto de Reparcelación</b>
	Aportación de documentación
	Aprobación documentación refundida
	Presentación Proyecto de Urbanización
	Información pública y publicaciones
	Informes técnicos y subsanación
20/01/2001	Aprobación proyecto de reparcelación

# Sector PP- 29 "Parais Sud"

## Sector PP- 29 "Parais Sud"

PLAN PARCIAL

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACIÓN





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

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

## Plan Parcial

---



PLAN PARCIAL del sector PP-29, "PARAIS SUD 2"

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I  
GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se aplican al plan parcial 29 "PARAISO" en la documentación de vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (aprobado el 7 de abril de 1.999 por la Comisión Territorial de Urbanismo) y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia no 173 del 30 de Julio de 1.999.

Su delimitación aparece en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), Reglamento del Planeamiento de la Comunidad Valencia y la Ley del suelo 6/98.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa y el Reglamento de zonas de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO II  
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4º.- División del sector en zonas.

E1 suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 17.1.C y 21.1 de la Ley reguladora de la actividad urbanística, en las siguientes zonas:

A.-1. ZONA EDIFICABLE CON DESTINO PRIVADO:

**RTA:** Zona destinada a la edificación abierta para usos residenciales y turísticos en todas sus modalidades, con usos complementarios terciario productivos.

La zona de esta parcela que está afectada por la zona de protección del dominio público marítimo-terrestre, tal como establece el artículo 23 del capítulo II de la Ley de Costas 22/88. Se podrán ubicar los usos para los que se justifique el cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas 22/88 previa autorización de las administraciones competentes.

Tal como establece el artículo 25.1 de la Ley de Costas 22/88 las edificaciones destinadas a residencia o habitación deberán ubicarse fuera de esta zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Además en el artículo 25.2 de la Ley de Costas 22/88 se indica: "Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no pueda tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público marítimo-terrestre."

A.-2. ZONA DEPORTIVO PRIVADA:

**RTD:** Zona destinada a la ubicación de dependencias deportivas en parcela privada.

B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA Y VIARIO:



**SRD:** Zona reservada para la implantación de áreas asistenciales, educacionales, recreativas y deportivas, según los estándares fijados para los usos dotacionales en el artículo 22 de la Ley reguladora de la actividad urbanística. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 10, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

**PQL:** Zona reservada para parques de uso y dominio públicos. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 11, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Al estar dichos terrenos incluidos dentro de la zona de servidumbre de tránsito y de protección las condiciones de uso serán las establecidas en la Ley de Costas 22/88 y su Reglamento, y en especial los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, previa autorización de las administraciones competentes.

**SJL:** Zona reservada para jardines de uso y dominio públicos. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 11 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Al estar dichos terrenos incluidos dentro de la zona de servidumbre de tránsito y de protección las condiciones de uso serán las establecidas en la Ley de Costas 22/88 y su Reglamento, y en especial los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, previa autorización de las administraciones competentes.

Artículo 5º.- Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) y del Reglamento del Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 6º.- Parcelaciones.

La subdivisión simultánea de las fincas adjudicadas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación o la declaración municipal de su innecesariedad según dispone la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 7º.- Proyectos de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en el artículo 34 de la Ley reguladora de la actividad urbanística, se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes ordenanzas.

Según lo expresado en el citado artículo 29.6 de la Ley reguladora de la actividad urbanística serán redactados por el urbanizador.

### TÍTULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON DESTINO PRIVADO

Artículo 8º.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como desarrolla en las *Determinaciones de la ordenación estructural* de la misma es el residencial y turístico, con usos complementario terciario-productivo, considerándose incompatible el industrial, excepto garajes y talleres de reparación. Dentro de las parcelas privadas disponemos de dos zonas diferenciadas, por una parte la RTD que se grafía como parcela 2 en la que no se ha acumulado edificabilidad, por lo que albergará únicamente dependencias deportivas con las limitaciones que establece el P.G.O.U. para este uso y la RTA en donde se ubica la edificación del plan parcial.

Artículo 9º.- Normas particulares de la zona RTA.

La zona RTA, destinada a la edificación abierta de uso residencial y turístico, con usos complementarios terciario-productivos, comprende la manzana edificable de uso lucrativo situadas al norte y oeste del sector, sobre terrenos planos en su mayor parte.



Esta parcela está afectada por la zona de protección del dominio público marítimo-terrestre, tal como establece el artículo 23 del capítulo II de la Ley de Costas 22/88. Se podrán ubicar los usos para los que se justifique el cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas 22/88 previa autorización de la C.C.A.A.

Tal como establece el artículo 25.1 de la Ley de Costas 22/88 las edificaciones destinadas a residencia o habitación deberán ubicarse fuera de esta zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Además en el artículo 25.2 de la Ley de Costas 22/88 se indica: "Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no pueda tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público marítimo-terrestre."

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia. Se adaptará a lo especificado en el Plan General Municipal de ordenación Urbana.

Las partes que estén dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre cumplirán con lo establecido en el artículo 44.3 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas 22/88: "Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diafanos por encima de dicha altura, al menos, un 80 por ciento de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. Asimismo podrán utilizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional."

En todo caso, deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial en construcciones plurifamiliares destinadas a viviendas de propiedad horizontal en edificación aislada (tipología BQ, bloque), siempre que estén ubicados fuera de la zona de servidumbre de protección, tal como establece el artículo 25.1 de la Ley de Costas 22/88.

2º. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

3º. Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal, hoteles y alojamientos turísticos acogidos al Real Decreto 2545/82, en edificio exclusivo.

4º. Las construcciones destinadas a residencias geriátricas, colonias de tercera edad, sanatorios y otros servicios de atención a no residentes, en edificio exclusivo.

5º. Los usos asistenciales, educativos y socioculturales en planta baja o en edificio exclusivo.

6º. Los usos terciarios de cafeterías, bares y restaurantes, así como los comerciales cuyas áreas netas de venta no superen la superficie de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), en planta baja o en edificio exclusivo.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.



#### IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

La acometida a la red municipal de saneamiento se realizará a través de la red existente al fina del vial de acceso de la Playa Paraiso.

#### V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) .

#### VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo a las alienaciones de las calles mínimo de cinco metros (5,00 m).

Este retranqueo respecto del vial de acceso al Hotel Montiboli tiene carácter de obligatorio.

El retranqueo a los linderos de los espacios libres públicos será con un mínimo de cinco metros (5,00 m).

#### VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco metros (5,00 m).

#### VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de cinco metros (5,00 m). En el supuesto de enfrentarse paramentos ciegos o con huecos de servicio esta distancia mínima podrá reducirse un 50 %, manteniendo siempre la distancia mínima de cinco metros (5,00 m).

Los equipamientos diáfanos de jardín podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que cumplan con lo establecido en el artículo 35 de la normativa urbanística del Plan General sobre construcciones auxiliares.

#### IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del veinticinco por ciento (25 %) de su superficie en plantas piso y de un 30 % en planta baja sin distinción de usos.

B. No obstante, en el supuesto de usos hoteleros que se desarrollaren en solares que excedieren de 5.000 m<sup>2</sup> la ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

C. Las construcciones subterráneas podrán ocupar hasta el 70% de la superficie de la parcela, excepto los retranqueos.

#### X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de nueve (9) plantas, es decir, baja y ocho más (B+VIII). La altura mínima de la edificación será de una planta menos, es decir ocho plantas, (PB + VII)

B. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos señalados en el capítulo II apartado 18 de las ordenanzas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, siendo admisible en edificios de vivienda colectiva para uso adicional, que no integrante, de las viviendas si sólo tienen acceso desde los elementos comunes de circulación y teniendo en cuenta que computarán como superficie construida las áreas que tengan una altura superior a 1.50 metros.

#### XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.



B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

#### XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse en el interior de cada finca, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad de edificación, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en la parcela residencial será la dotación prevista incrementada en una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario. En usos terciarios, cuando la superficie exceda de 400 metros cuadrados, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

En los usos turísticos, se reservará una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.

#### XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad -por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

#### XIV. Edificabilidad.

En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales ni los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial, ni las residencias colectivas, geriátricas, hoteles, etc.

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.

El número máximo de viviendas será de 176 computadas como establece el párrafo anterior.

La edificabilidad o "índice de techo" total no podrá exceder en la manzana de la zona RTA, del producto de su superficie neta por la suma de los dos siguientes coeficientes de edificabilidad:

- 0.6372 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> para usos residenciales más turísticos, estando limitado el uso residencial por un coeficiente máximo de 0.5310 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>; y
- 0.0265 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> para usos terciarios.

El coeficiente de edificabilidad terciario productiva se aplicará a los usos indicados en los puntos 5 y 6 del apartado II de este artículo.

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará 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, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total

La edificación se referirá a una plataforma de planta baja, que coincidirá con la cara superior del acabado del pavimento de la planta baja, que estará ubicada en el volumen envolvente consistente en el trazado de un volumen de metro y medio por encima y por debajo de las alineaciones oficiales de las calles que circunden la única parcela edificable. Las plataformas de nivelación o abancalamientos de la parcela estarán dentro de este volumen. Dichas plataformas, se ubicarán los más ajustadas posible a la cota natural del terreno existente, y serán definidos en el proyecto de edificación previo a la obtención de licencia.



#### XV. Composición urbanística v reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de edificación aislada.

Por ello, una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de ejecución o garantizada su ejecución en los términos establecidos en los artículos 73.2 y 66 de la Ley reguladora de la actividad urbanística, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad media por manzana señalado en el epígrafe anterior.

#### Artículo 9.bis.- Normas particulares de la zona Recreativo Deportiva Privada (RTD).

La zona RTD, destinada a dependencias deportivas en parcela privada no tiene edificabilidad para usos privados.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

##### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia. Se adaptará a lo especificado en el Plan General Municipal de ordenación Urbana.

B. Se admiten en especial:

1º. La construcción de zonas deportivas, piscinas, jardines, áreas de juego, aparcamientos descubiertos, etc. que no acumulen edificabilidad para usos privados.

##### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

##### III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los ganchos aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

##### IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).

##### V. Aspecto exterior de las intervenciones.

A. Las intervenciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones de la parcela colindante.

### TITULO IV NORMAS APLICABLES A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PUBLICA

#### Artículo 10º.- Normas particulares en la zona SRD de centros recreativos y deportivos.

La zona SRD comprende la dotación establecida para el uso recreativo y deportivo, complementando la gran zona destinada a parque público litoral de la red primaria y una zona verde SJL del plan parcial.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

##### I.- Usos admitidos.



Se admiten los usos deportivos y recreativos, en recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Excepcionalmente podrán implantarse centros docentes en centros oficiales, asistenciales, educativos y culturales de titularidad pública para enseñanzas específicas relacionadas con el deporte, el turismo y el medio ambiente.

Cabrá, además, la posibilidad de vivienda para uso del personal subalterno que cuide la edificación.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a los centros deportivos y recreativos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

#### IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

#### V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

#### VI. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de diez metros (10,00 m).

#### VII. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

D. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

#### VIII. Plazas de aparcamiento.

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del treinta y tres por ciento (33%) del espacio libre de edificación en la parcela.

#### IX. Espacios libres de parcela.

E1 espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.



Artículo 11°.- Normas particulares de la zona PQL, destinada a parques.

Corresponde a las reservas destinadas a parques propios de la Red Primaria de espacios libres con destino dotacional público, dando profundidad a la fachada al mar.

La reserva para parques se compone de una gran área de 11.118 m2 de superficie.

Las condiciones de uso serán las establecidas por las NN.UU. del Plan General, garantizando en todo caso su carácter de dominio y uso públicos, impidiendo cualquier uso anormal de los mismos.

Al estar dichos terrenos incluidos dentro de la zona de servidumbre de tránsito y de protección las condiciones de uso serán las establecidas en la Ley de Costas 22/88 y su Reglamento, y en especial los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, previa autorización de las administraciones competentes.

## TITULO V CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PUBLICAS.

Artículo 12°.- Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en la Disposición Quinta las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de ordenación urbana de Villajoyosa.

Artículo 13°.- Vías de circulación rodada y aceras.

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano de ordenación, deberán ejecutarse según los oportunos proyectos de urbanización de las unidades de ejecución.

Las aceras que junto a sus restantes funciones son elementos importantes del sistema de espacios libres deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes.

La ejecución de las mismas debe respetar exhaustivamente la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 14°.- Saneamiento y abastecimiento de agua.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las dispuestas por el Servicio Municipal correspondiente y serán desarrolladas en los respectivos Proyectos de Urbanización (o en su caso Anteproyectos) que habrán de ser presentados en los correspondientes Programas para el desarrollo de las Actuaciones integradas que urbanicen las dos Unidades de ejecución previstas en el presente Plan Parcial.

Artículo 15°.- Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Centros de transformación".

Artículo 16°.- Alumbrado exterior.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BT 009 "Instalaciones de alumbrado público", y a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

**CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR PP-29, "PARAIS SUD 2"**

	Superficie de suelo (m2s)	Aprovechamiento (m2c)
--	------------------------------	--------------------------

**Parcelas LUCRATIVAS PRIVADAS**

Edificación abierta "RTA" (1) (2) Zona deportiva privada "RTD"	33.213 m2s 10.605 m2s	43.818 m2s	22.044 m2c 0 m2c	22.044 m2c
---	--------------------------	---------------	---------------------	---------------

- (1) El índice de edificabilidad que corresponde a toda la zona es de 0,6637 m2c/m2s. Este índice se descompone por usos en los siguientes: 0,6372 m2/m2 a edificabilidades residencial más turística (estando limitado el índice de edificabilidad residencial a 0,5310 m2/m2), y 0,0265 m2/m2 a la edificabilidad terciaria.
- (2) El número máximo de viviendas es de 176 unidades.

**Parcelas PUBLICAS**

"SRD" Recreativo-deportiva	8.932 m2s	según Plan General
Espacios libres "SJL"	7.427 m2s	
Espacios libres "PQL"	11.118 m2s	
Sistema viario (16.880 m2s):		
RV+AV red viaria y aparcamientos	11.325 m2s	
Peatonal paseo marítimo	5.555 m2s	
Total dotaciones públicas:	44.357 m2s	

<b>Total sector PP-29 "Parais Sud 2":</b>	<b>88.175 m2s</b>	<b>22.044 m2c</b>
---	-------------------	-------------------



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Nucli Històric  
[urbanismo@villajoyosa.com](mailto:urbanismo@villajoyosa.com)

## Proyecto de Urbanización

---



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

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

## Proyecto de Reparcelación

---