

Ve. 19.4.02 / 1.153

DILIGENCIAS

Promotor: Inmovila 1998 S.L.

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- OBJETO.-

El objeto del presente documento es elaborar una propuesta para la ordenación pormenorizada del sector número 23 de suelo urbanizable denominado "Gasparot 2" del Municipio de la Vila Joiosa.

En tal sentido la propuesta que se realiza respeta escrupulosamente las previsiones que vienen fijadas en el PGOU "99", y su normativa es completamente respetuosa con la existente en el Plan General, hoy vigente.

### 1.2.- PROMOCIÓN Y ENCARGO

La mercantil Inmovila 1998 S.L. ha iniciado los estudios necesarios para poder elaborar una propuesta de ordenación para todo el Sector al que se denomina "Gasparot 2", basando especialmente tal propuesta en la adecuación de la totalidad de parámetros a las directrices establecidas por el PGOU del municipio.

GESTION URBANISTICA DEL TERRITORIO S.L.

Memoria Plan Parcial Sector 23 "Gasparot-2"



Página 1

Aprobada por Acuerdo de Pleo de S.L. Inmovila 1998 S.L.  
El SECRETARIO.

El equipo redactor ha recibido encargo de tales trabajos, como equipo multidisciplinar, basado fundamentalmente en una propuesta de ordenación urbanística. Este encargo se entiende cumplimentado.

### **1.3.- SITUACION Y AMBITO DE ACTUACION**

El ámbito de actuación lo constituyen los terrenos comprendidos dentro del Sector "Gasparot 2", cuyos limites vienen fijados suficientemente en los planos del PGOU de la Vila Joiosa.

### **1.4.- ANTECEDENTES**

El Plan General de La Vila Joiosa fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 6 de julio de 1.998 y definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 7 de abril de 1.999.

Las Normas Urbanísticas del citado Plan General fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 173 , de fecha 30 de julio de 1.999, así como la correspondiente reseña de su aprobación en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 3.580, de fecha 10 de septiembre de 1.999.

El artículo 9 de las normas del PGOU se refiere a la ejecución del planeamiento y sus formas de actuación, señalando al efecto que se prevé desarrollar mediante Actuaciones Integradas todos los sectores y unidades de ejecución del suelo urbanizable.

De igual modo en el artículo 14 de las citadas normas establece que el suelo urbanizable no pormenorizado precisa para ser desarrollado el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito del presente Plan Parcial resulta acorde con los criterios legales de sectorización y con los de oportunidad técnica para el desarrollo de dicho ámbito por entender idóneo el mismo para el cumplimiento de los objetivos fijados por la ordenación territorial.

El Plan General del Municipio establece el aprovechamiento tipo para dicho sector al tratarse de Suelo urbanizable, por lo que con la presente propuesta se concreta y define el aprovechamiento tipo del que dimanen los derechos de los propietarios y de la propia administración, a la vez que define y completa el modelo urbanístico del municipio de la Vila Joiosa en el ámbito del territorio afectado..

### **1.5.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

#### **a.- Características naturales:**

Se trata de un sector colindante con el suelo urbano del municipio, cuyas características naturales no difieren de las que con carácter general cuenta el municipio y que aparecen suficientemente descritas en los documentos del PGOU recientemente aprobado y al cual nos remitimos.

#### **b.- Usos preexistentes:**

El sector se sitúa sobre terrenos colindante con el municipio y por tanto se observan situaciones diversas en cuanto al uso y explotaciones agrícolas. Existen algunas construcciones en uso y otras abandonadas, las cuales quedan reflejadas en los planos de información.

#### **c.- Aprovechamientos potenciales del territorio:**

Como se menciona en los apartados anteriores, su situación de proximidad al casco urbano ha provocado su pérdida de interés en aspectos distintos al aprovechamiento urbanístico, para el cual se redacta el presente Plan Parcial.

### **1.6.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PGOU**

Por tratarse de un sector de planeamiento previsto en el PGOU-98, cuenta con ficha de planeamiento y gestión, la cual se transcribe:

**MAGNITUDES ESTADISTICAS****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 M2 c / M2**APROVECHAMIENTO TOTAL:** 65.650 M2 c**APROVECHAMIENTO TIPO:** 0.5105M2 c / M2**DENSIDAD:** 50 VIV /HA**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

**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 diseñará un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

**USOS GLOBALES:** Residencial /Terciario en planta baja.

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

**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:** Edificación Abierta . retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios..

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

**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.

**1.7.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL**

El Sector Objeto del presente Plan Parcial linda al Sur con la Carretera Nacional N-332, de titularidad Estatal y se encuentra por tanto afectada por las determinaciones dimanantes de la respectiva legislación sectorial de Carreteras de Interés Estatal. Asimismo linda al Este y Noreste con la vía del Ferrocarril de la Generalidad Valenciana, por lo que también se encuentra afectada por las servidumbres derivadas de su propia legislación reguladora.

Las servidumbres legales impuestas por la legislación de carreteras y del ferrocarril, se han grafiado en el plano correspondiente del presente instrumento de ordenación.

Por estipulación de la Dirección General de carreteras, la Casilla de Peones Camineros situada junto a la carretera N-332, queda desafectada de la actuación urbanística.

**1.8. – OTRAS CONSIDERACIONES.**

La aprobación y desarrollo del presente Plan Parcial va a suponer de hecho, para la Administración Municipal la posibilidad de encontrarse con el suelo que en este momento requiere la política del Municipio para la apertura del vial estructurante "Vía Parque". Dicho vial limita con el presente Sector por su linde Norte.

De este modo se evidencia la concurrencia de intereses públicos en el desarrollo del presente sector, junto con los propios del aspirante a urbanizador.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1.- SINTESIS DE CRITERIOS Y OBJETIVOS**

La ordenación propuesta se basa en un estudio pormenorizado de la realidad física de los terrenos afectados, proponiéndose un viario que enlazándose con el viario del entorno y en el ordenado pormenorizadamente por el PGOU tiene en cuenta las edificaciones existentes y la lógica propia de parcelación del sector.

Se solucionan cumplidamente las infraestructuras necesarias del sector, tanto en el aspecto del abastecimiento de agua potable, de saneamiento, electrificación, etc., etc.

En cuanto a la previsión de las edificaciones, se ha fijado una edificabilidad homogénea para todo el sector, con independencia de los usos.

### **2.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA**

En las Normas del Plan Parcial se fijan todos los parámetros urbanísticos aplicables.

### 2.3.- ORDENACION PROPUESTA

#### 1.- CRITERIOS DE ORDENACION

El PGOU impone para este sector la calificación como zona verde del área lindante con el ferrocarril situada al este del sector.

Al objeto de mantener cierta continuidad entre las zonas verdes y el suelo dotacional correspondiente a la red secundaria del sector, se concentran estas zonas al noreste, junto a la que viene determinada por el propio PGOU.

Como ya se menciona en la síntesis de criterios y objetivos, el viario ha tenido en cuenta las conexiones con el viario colindante y las circunstancias internas del sector, al objeto de no afectar en la medida de lo posible las edificaciones existentes, lo que da pie a la formación de cinco manzanas residenciales, todas ellas con las mismas características urbanísticas, excepto la que da frente al bulevar de entrada a la ciudad e identificada como manzana M-1, donde el número de plantas y disposición de la edificación se plantean acordes con los sectores PP-8 y PP-16

## 2.- RED VIARIA

Como viario local interior se propone un ancho de vial homogéneo y cuyas secciones aparecen suficientemente expuestas en el anteproyecto de urbanización, al cual nos remitimos.

- Justificación del cumplimiento de estándares:

El Artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece los estándares aplicables en función de la edificabilidad bruta, es decir a  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , por lo que el suelo dotacional público viario no será inferior al 26,00 % del sector.

En el caso que nos ocupa el 26% del sector supone una superficie de  $28.448,41 \text{ m}^2$ , siendo esta la superficie que se destina a viario dentro del sector.

## 3.- SISTEMA DE ZONAS VERDES

Tanto para el sistema de zonas verdes como para el de dotaciones que tratamos en el punto siguiente, se han tenido en cuenta los estándares que fija la LRAU.

- Justificación del cumplimiento de estándares:

El Artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece los estándares aplicables en función de la edificabilidad correspondiente al uso residencial, es decir a  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , por lo que las zonas verdes no serán inferiores al 10% del sector.

Así mismo el artículo 6 de dicho Anexo establece que para los sectores con índice de edificabilidad residencial superior a  $0,30$  o  $\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$  deben destinarse a zonas verdes  $15 \text{ m}^2$  de suelo por cada  $100 \text{ m}^2$  residencial.

En el caso que nos ocupa el 10% del sector supone una superficie de  $10.941,70 \text{ m}^2$  y respecto a la superficie construida, teniendo en cuenta que es de  $54.708,50 \text{ m}^2$ , la proporción de  $15 \text{ m}^2$  cada  $100 \text{ m}^2$  de techo nos da un resultado de  $8.206,28 \text{ m}^2$  de zona verde.

Se adopta por tanto el valor de  $10.941,70 \text{ m}^2$  de zona verde que se reparte en dos zonas. Una zona de  $8.072,00 \text{ m}^2$  al este del sector y otra de pequeñas dimensiones lindante con el suelo dotacional con una superficie de  $2.869,70 \text{ m}^2$ .

#### 4.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- Justificación del cumplimiento de estándares:

El Artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece los estándares aplicables en función de la edificabilidad correspondiente al uso residencial, es decir a  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , por lo que los equipamientos no será inferior al 7,50% del sector.

Así mismo el artículo 6 de dicho Anexo establece que para los sectores con índice de edificabilidad residencial superior a 0,30 o  $\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$  deben destinarse a suelo dotacional público no viario  $35 \text{ m}^2$  de suelo por cada  $100 \text{ m}^2$  residencial.

En el caso que nos ocupa el 7,50 % del sector supone una superficie de  $8.206,28 \text{ m}^2$  y respecto a la superficie construida, teniendo en cuenta que es de  $54.708,50 \text{ m}^2$ , la proporción de  $35 \text{ m}^2$  cada  $100 \text{ m}^2$  de techo nos da un resultado de  $19.147,98 \text{ m}^2$ .<sup>Dist</sup>

Como quiera que hemos destinado a zonas verdes una superficie de  $10.941,70 \text{ m}^2$ , deberemos destinar a equipamientos la superficie de  $8.206,28 \text{ m}^2$ , la cual se asigna en una única parcela situada entre las dos zonas verdes que se grafían en el sector.

## 5.- CUADRO RESUMEN

	Fórmula	Según P.P.	Valor adoptado
<b>Sup. Sector</b>		109.417,00	
<b>Ap. Tipo</b>		0,5105	
<b>Edificabilidad bruta</b>		0,60	
<b>Edificabilidad residencial</b>		0,50	
<b>Edificabilidad terciario</b>		0,10	
<b>Aprovechamiento sector</b>		65.650,20	65.650,20
<b>Nº de viviendas</b>	50 viv/ha	547	547
<b>suelo dotacional</b>	35m2/100 m2T (6/anexo RP) 17,50% Sup sector(4/anexo RP)	19.147,98	19.147,98
<b>zonas verdes</b>	15m2/100 m2T (6/anexo RP)	8.206,28	
	10% sup. sector(4/anexo RP)	10.941,70	10.941,70
<b>Equipamientos</b>	35m2/100 m2T - sup zonas verdes(6/anexo RP)	8.206,28	
	7,50% sup. sector(4/anexo RP)	8.206,28	8.206,28

**6.- EDIFICACION PRIVADA**• Justificación de asignación de aprovechamientos:

El suelo susceptible de aprovechamiento privado asignado a los propietarios del suelo, Ayuntamiento en la proporción legal que le corresponde así como a los propietarios de la red estructurante que materializan su aprovechamiento en este sector se subdivide a su vez en 5 manzanas edificables, todas ellas con una edificabilidad de 1,062 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, donde a su vez se sitúan las zonas verdes y la dotación según la tabla adjunta:

Identificación	Superficie	Ap. Lucrativo	m <sup>2</sup> T	Edificabilidad
M-1	12.881,58 m <sup>2</sup>	3.214,40 U.A.	13.680,23 m <sup>2</sup> T	1,062 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
M-2	10.014,16 m <sup>2</sup>	5.978,20 U.A.	10.635,03 m <sup>2</sup> T	1,062 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
M-3	18.273,65 m <sup>2</sup>	1.319,00 U.A.	19.406,61 m <sup>2</sup> T	1,062 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
M-4	12.788,60 m <sup>2</sup>	9.618,60 U.A.	13.581,49 m <sup>2</sup> T	1,062 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
M-5	7.862,62 m <sup>2</sup>	1.616,60 U.A.	8.350,10 m <sup>2</sup> T	1,062 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	8.206,28 m <sup>2</sup>	0,00 U.A.	Según normas PGOU	
Z. VERDE a	2.869,70 m <sup>2</sup>	0,00 U.A.	Según normas PGOU	
Z.VERDE b	8.072,00 m <sup>2</sup>	0,00 U.A.	Según normas PGOU	

## 6.- INFRAESTRUCTURAS

El correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá sujetarse, en cuanto a sus infraestructuras, a la totalidad de disposiciones fijadas legalmente así como en el propio programa.

Respecto a las conexiones, aparte las indicaciones institucionales, se estará a lo dispuesto por las compañías suministradoras.

Todas las infraestructuras serán subterráneas quedando especialmente prohibido cualquier tipo de tendido aéreo.

Todo el estudio de infraestructuras, en especial el correspondiente a aguas fecales, pluviales, etc. viene en el correspondiente anteproyecto de urbanización al cual nos remitimos.

Los necesarios centros de transformación, estaciones de bombeo, registros, etc. podrán situarse en los espacios periféricos residuales resultantes entre red viaria y límites del sector, o bien en parcelas edificables previa reserva de los mismos, previa a la reparcelación. Los correspondientes a dotaciones públicas podrán ubicarse en zonas de equipamientos o espacios de dominio y uso público siempre que cumplan las condiciones de diseño y adorno que establezca la oficina técnica municipal.

### UNIDAD DE EJECUCION

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 33.4 de la L.R.A.U. se fija el ámbito del Sector en una única Unidad de Ejecución cuya delimitación coincide con la del Sector.

La Vila Joiosa a 3 de julio de 2.001

Alberto Mengual Muñoz  
Arquitecto



<b>INDICE:</b>	<b>Página</b>
Título I.- Generalidades y Terminología	3
Artículo 1. Ambito	3
Artículo 2. Régimen jurídico	3
Artículo 3. Interpretación	3
Título II.- Régimen Urbanístico	4
Artículo 4. Calificación Del Suelo	4
Artículo 5. Estudio De Detalle	4
Título III.- Condiciones de la Edificación	5
Capítulo I.- Normas de Carácter General	5
Artículo 6. Zonificación	5
Artículo 7. Definiciones	6
Artículo 8. Ocupación de la Parcela	6
Artículo 9. Cómputo de edificabilidad	6
Capítulo II.- Zona de edificación abierta (EA)	7
Artículo 10. Generalidades	7
Artículo 11. Tipología	7
Artículo 12. Solar mínimo edificable	7
Artículo 13. Edificabilidad neta sobre parcela	7
Artículo 14. Densidad de viviendas	8
Artículo 15. Separación a lindes y viales	8

## EN TRAMITACIÓN

Promotor: Inmovila 1998 S.L.

Artículo 16. Altura y número de plantas máximas	8
Artículo 17. Ocupación	9
Artículo 18. Usos compatibles	9
Artículo 19. Usos incompatibles	9
Capítulo III.- Zona dotacional Educativo-cultural (SED)	10
Artículo 20. Generalidades	10
Artículo 21. Usos compatibles	10
Capítulo IV.- Zona verde (SJL)	10
Artículo 22. Generalidades	10
Capítulo V.- Red viaria y aparcamientos (RV)	11
Artículo 23. Generalidades	11
REGIMEN TRANSITORIO	11

**TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA****ARTÍCULO 1.- AMBITO**

Las presentes ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el sector PP-23 "Gasparot 2".

**ARTÍCULO 2.- REGIMEN JURIDICO**

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas, se ajustan a la normativa urbanística del PGOU.

**ARTÍCULO 3.- INTERPRETACION**

- 1.- La interpretación de las presentes normas corresponde al Ayuntamiento, conforme a los criterios generales contenidos en el PGOU.
- 2.- Las presentes normas se refieren exclusivamente a los aspectos de usos, tipologías, edificabilidades y densidad de viviendas, así como las condiciones para la edificación sobre parcelas referidos a ocupación, retranqueos, altura y número de plantas.
- 3.- En lo no contemplado en el apartado anterior se estará a lo dispuesto por el PGOU.

**TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO****ARTÍCULO 4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

1) El uso global que se fija para esta zona es el de "Uso Reequilibrio del Medio Urbano".

2) Como usos pormenorizados se establecen los siguientes:

- Uso Residencial en las manzanas de aprovechamiento privado, con inclusión de uso terciario en plantas bajas.
- Uso de aparcamiento de dominio privado.
- Uso de espacios libres de dominio y uso público.
- Uso Dotacional de dominio y uso público.
- Uso de servicios de interés público y social de dominio privado adscrito a un servicio de interés público de infraestructuras, social o comercial.
- Red viaria, aparcamientos y aceras peatonales.
- Otros usos compatibles con la vivienda residencial.

**ARTÍCULO 5.- ESTUDIO DE DETALLE.**

Conforme a lo dispuesto en los ARTÍCULO 26 de la LRAU las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y

especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes y para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permitan la parcelación urbanística.

La altura permitida en la manzana M-1, junto al bulevar, será de 5 plantas. Será requisito previo para la edificación en esta manzana la previa aprobación de un Estudio de Detalle que defina la ordenación del volumen de la edificación. Este mismo Estudio de Detalle podrá incrementar la altura máxima hasta 6 plantas, pero estando esta posibilidad limitada en función de la ordenación de los sectores colindantes.

### **TITULO III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **CAPITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

##### **ARTÍCULO 6.- ZONIFICACION**

El ámbito territorial del presente Plan Parcial queda dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

Zona de edificación abierta (EA)

Zona dotacional educativo-cultural (SED)

Zona verde-jardín (SJL)

## Red viaria y aparcamiento viario (RV-AV)

## ARTÍCULO 7.- DEFINICIONES

Se adoptan las definiciones contenidas en el Título segundo “parámetros urbanísticos. Definiciones” del Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, salvo los aspectos que con mayor concreción vengan expresados en las presentes normas o deban ser aplicados conforme los criterios del PGOU.

## ARTÍCULO 8.- OCUPACION DE LA PARCELA.

1) Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

## ARTÍCULO 9.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

Serán de aplicación los criterios contenidos en las Normas Urbanísticas del PGOU y mas concretamente los especificados en el artículo 22 “Tipología de edificación abierta”

**CAPITULO II. ZONA DE EDIFICACION ABIERTA (EA)****ARTÍCULO 10.- GENERALIDADES.**

La zona de edificación abierta comprende todas las manzanas edificables, siendo el uso predominante el de vivienda si bien también se admiten otros usos compatibles según se establece en las presentes normas.

**ARTÍCULO 11.- TIPOLOGÍA.**

Las construcciones de la zona residencial seguirán la tipología de la edificación abierta según lo regulado en el artículo 87 del reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana, si bien serán compatibles la vivienda aislada regulada en el artículo 88 y las viviendas adosadas, reguladas en el artículo 89 de dicho reglamento.

**ARTÍCULO 12.- SOLAR MÍNIMO EDIFICABLE.**

El solar mínimo edificable tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 13.- EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA.**

- 1.- El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1,062 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Siendo la edificabilidad residencial de 0,885 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Y la edificabilidad terciaria de  $0,177 \text{ m}^2/\text{m}^2$

#### ARTÍCULO 14.- DENSIDAD DE VIVIENDAS.

- 1.- Se fija la densidad máxima del sector en 547 viviendas.
- 2.- La densidad neta sobre parcela se establece en 88,48 viv/Ha

#### ARTÍCULO 15.- SEPARACIÓN A LINDES Y VIALES.

Manzana M-1:

Se fija como separación a lindes la distancia de 7,00 m en las fachadas sur(bulevar) y este (vial del sector PP-8). La alineación de la edificación estará retranqueada obligatoriamente 8 metros en esos mismos frentes, siendo el vuelo obligatorio de los cuerpos salientes de 1 metro.

Resto de manzanas:

Se fija como separación obligatoria a viales la distancia de 5,00 m. .

Se fija como separación mínima a otros lindes la distancia de 4,00 m.

#### ARTÍCULO 16.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMAS.

Manzana M-1:

El número máximo de plantas se fija en V ( PB+4). La altura máxima edificable correspondiente será de 16.50 m.

Será requisito previo para la edificación en esta manzana la previa aprobación de un Estudio de Detalle que defina la ordenación del volumen de la edificación. Este mismo Estudio de Detalle podrá incrementar la altura máxima hasta 6 plantas, pero estando esta posibilidad limitada en función de la ordenación de los sectores colindantes.

Resto de manzanas:

El número máximo de plantas se fija en IV ( PB+3). La altura máxima edificable correspondiente será de 13.50 m.

#### ARTÍCULO 17.- OCUPACIÓN.

Se fija como ocupación máxima el 50%

#### ARTÍCULO 18.- USOS COMPATIBLES.

Se admiten los siguientes usos terciarios: Hostelero, Cultural, Religioso, Oficinas, Sanitario, Comercial y Recreativo.

#### ARTÍCULO 19.- USOS INCOMPATIBLES.

Industrial en grado 3/4/5.

**CAPITULO III. ZONA DOTACIONAL EDUCATIVO CULTURAL(SED)****ARTÍCULO 20.- GENERALIDADES.**

Comprende esta zona una parcela situada al este del sector de 8.206,28 m<sup>2</sup> con destino educativo-cultural. Se trata de una zona de equipamiento cuyas dimensiones resultan por aplicación del Artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**ARTÍCULO 21.- USOS COMPATIBLES.**

Todos aquellos que puedan considerarse en sustitución del actual, por aplicación de la disposición transitoria octava de la LRAU.

**CAPITULO IV. ZONA VERDE (S JL)****ARTÍCULO 22.- GENERALIDADES.**

En el plano de zonificación del Plan Parcial se grafían dos zonas verdes de 2.869,70 m<sup>2</sup> y 8.072,00 m<sup>2</sup> respectivamente.

La normativa aplicable a esta zona será la que contienen para esta calificación urbanística, las normas urbanísticas del PGOU.

## **CAPITULO V. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS (RV)**

### **ARTÍCULO 23.- GENERALIDADES.**

Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos no incluidos como zonas verdes o espacios libres.

Se regirán por la normativa que con carácter general se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU.

No se permite ningún tipo de construcción.

### **REGIMEN TRANSITORIO.**

PRIMERA.- En desarrollo del artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

**A.- FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVO:**

a) Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios, al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley del Suelo.

b) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Sustantivo:

- 1) Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario.
- 2) Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- 3) Las instalaciones calificadas de industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

**B.- FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDO:**

a) Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, aun cuando la falta de adaptación afecte a los retranqueos, al régimen de alturas o a la parcela mínima. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este nuevo planeamiento.

b) En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total.

SEGUNDA.- A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio.

## EN TRAMITACIÓN

Promotor: Inmovila 1998 S.L.

- Obras que no puedan realizarse por medio técnicos normales a efectos de la declaración de ruina física.

TERCERA: La glorieta que se proyecta en el p.k. 136,300 será semaforizada y partida hasta la entrada en servicio de la futura Variante de Villajoyosa, cerrándola y quitando los semáforos entonces, de acuerdo con el PGOU de Villajoyosa.

La Vila Joiosa a 15 de octubre de 2.002

Alberto Mengual Muñoz  
Arquitecto



	Sup. Vialia + Aparcamientos	28.448,42	26,00%
	Sup. Z. Verdes	10.941,70	10,00%
	Sup. Equipamientos	8.206,28	7,50%
	<b>Suma</b>	<b>47.596,61</b>	<b>43,50%</b>
	Sup. Residencial	61.820,61	56,50%
	<b>Sup. Total</b>	<b>109.417,00</b>	<b>100,00%</b>

Aprobado por Acuerdo de Pleo 5.4. 2001  
EL SECRETARIO



Vc 19.4.02/1153

Titulo del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	JUNIO 2000	Plano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Gestión Urbánica del Territorio S.L.</small>		ORDENACIÓN 0-1 Zonificación
			Escala 1/2000



	Sup. Viaria + Aparcamientos	28.448,42	26,00%
	Sup. Z. Verdes	10.941,70	10,00%
	Sup. Equipamientos	8.206,28	7,50%
	<b>Suma</b>	<b>47.596,61</b>	<b>43,50%</b>
	Sup. Residencial	61.820,61	56,50%
	<b>Sup. Total</b>	<b>109.417,00</b>	<b>100,00%</b>

Aprobado por Acuerdo de Pleno 5.4.2001  
 EL SECRETARIO



Ve 19.4.02/1153

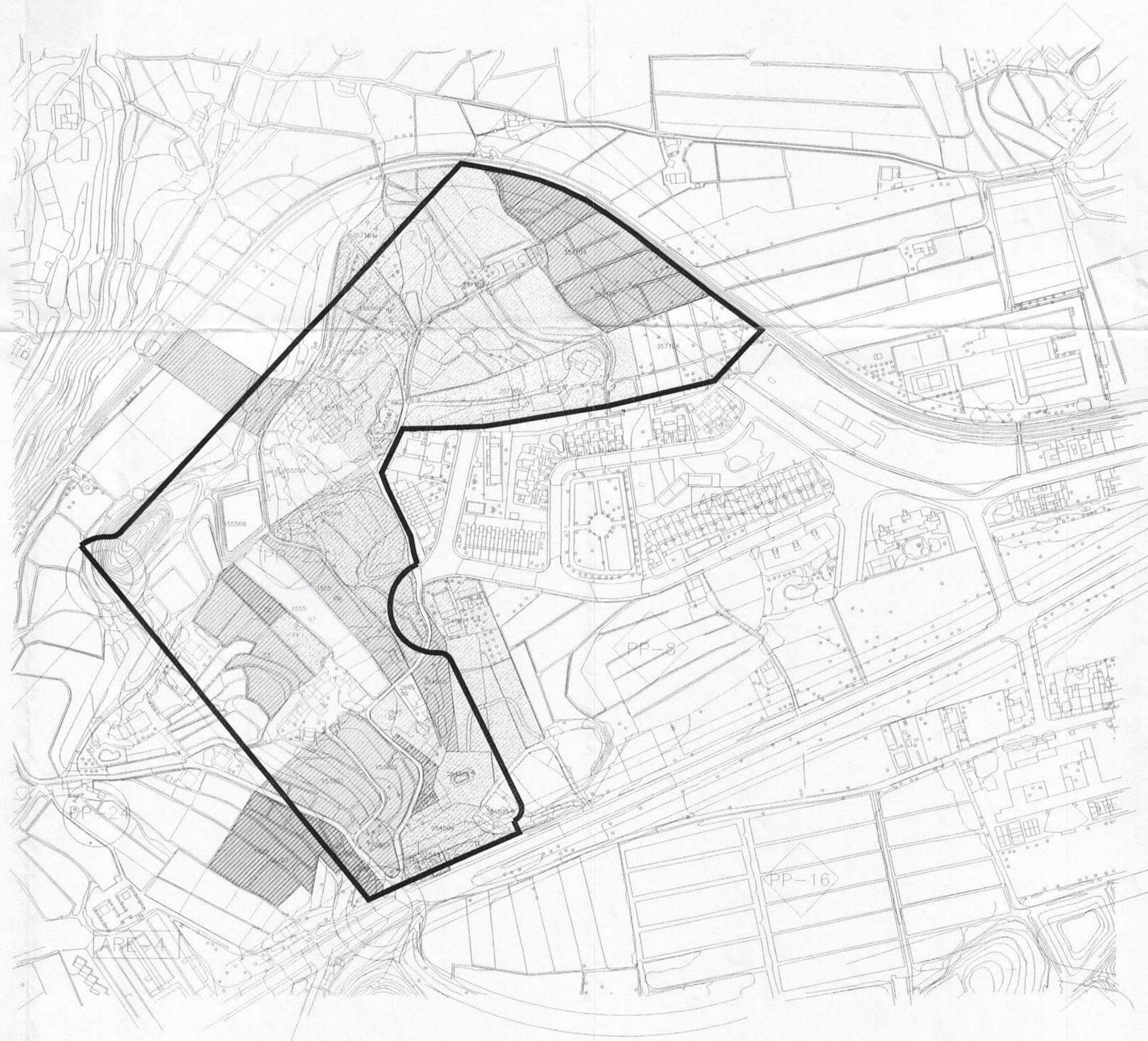
Título del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	JUNIO 2000	Piano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Gestión Urbánica del Territorio S.L.</small>		ORDENACIÓN O-1 Zonificación
			Escala 1/2000



  
**AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**  
 SECRETARIA OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA  
  


De 19.4.02/1153

Título del Proyecto		<b>PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"</b>	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	JUNIO 2000	Plano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz. Arquitecto <small>Gestión Urbanística del Territorio S.L.</small>		<b>INFORMACIÓN I-2</b> Plano del sector según copia del PGOU Escala 1/2000



R CASTRAL	TITULAR CASTRAL
0152906YH4605S	LLORCA GALIANA AGUSTIN
0152907YH4605S	LLORCA GALIANA AGUSTIN
0254501YH4605S	
0254502YH4605S	SELLES MINGOT VICENTA
0254503YH4605S	SELLES MINGOT VICENTA
0254504YH4605S	VINACHES CORTES LUIS
0254505YH4605S	M* OBRAS PUBLICAS (COSTAS)
0254506YH4605S	JOVER GARRIDOS JOSE
0254507YH4605S	AVILA ADELA
0254508YH4605S	GONZALEZ SANCHEZ MANUEL
0254509YH4605S	CERVERA LLORCA MARIA
0254510YH4605S	MARTI MARTI MANUEL
0254511YH4605S	SANCHEZ RAMIS VICENTA
0155501YH4605N	LLORCA BOIX JOSEFA
0155502YH4605N	BALDO BOIX JOSEFA
0155503YH4605N	OGALLAR MICO PEDRO
0155504YH4605N	LLORENS LLINARE VICENTE
0155505YH4605N	PLAYA DE LOS ESTUDIANTES
0155506YH4605N	ARJONA ARTACHO FRANCISCO
0155507YH4605N	GONZALEZ SANCHEZ VICENTE
0155508YH4605N	MAYOR BORDES GASTPAR
0155509YH4605N	RAMIREZ CASTRO JUAN
0155510YH4605N	CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO
0153601YH4605S	PICO RUSO JOAQUIN
0153602YH4605S	AVILA SUBIELA ADELA
0153603YH4605S	AYTO. VILLAJYOUSA
0357101YH4605N	LOPEZ RUIZ M. ANGELES
0357102YH4605N	ESQUERDO LORET PEDRO
0357103YH4605N	GALIANO LLORCA RITA
0357104YH4605N	URIS PUIG ANGELA
0357105YH4605N	RESIDENCIAL GASPAROR S.A
0357106YH4605N	PLAYA DE LOS ESTUDIANTES
0357107YH4605N	OGALLAR MICO PEDRO JOSE
66 HI	LOPEZ RUIZ M. ANGELES
67 HG	VAELLO NOGUEROLES ANGELA
70 HG	MAYOR MARTINEZ GASPAR
71 HX	AVILA SIRVENT FRANCISCA
72 HY	PICO RUSO JOSEFA
73 HD	PICO RUSO JOAQUIN
74 HB	CANICIO CANO FRANCISCO

Ue 19.4.02/1153

Título del Proyecto: *Aprobado por Acuerdo de Pleno de 5.4.2001*  
**PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"**

Promotor: INMOVILA 1998. SL

Redactor: Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto  
Gestión Urbánica del Territorio S.L.

JUNIO 2000

Escala 1/2000

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
**VISADO**

AJUNTAMENT DE "LA VILA JOIOSA"  
**INFORMACIÓN I-3**  
 Estructura de la Propiedad

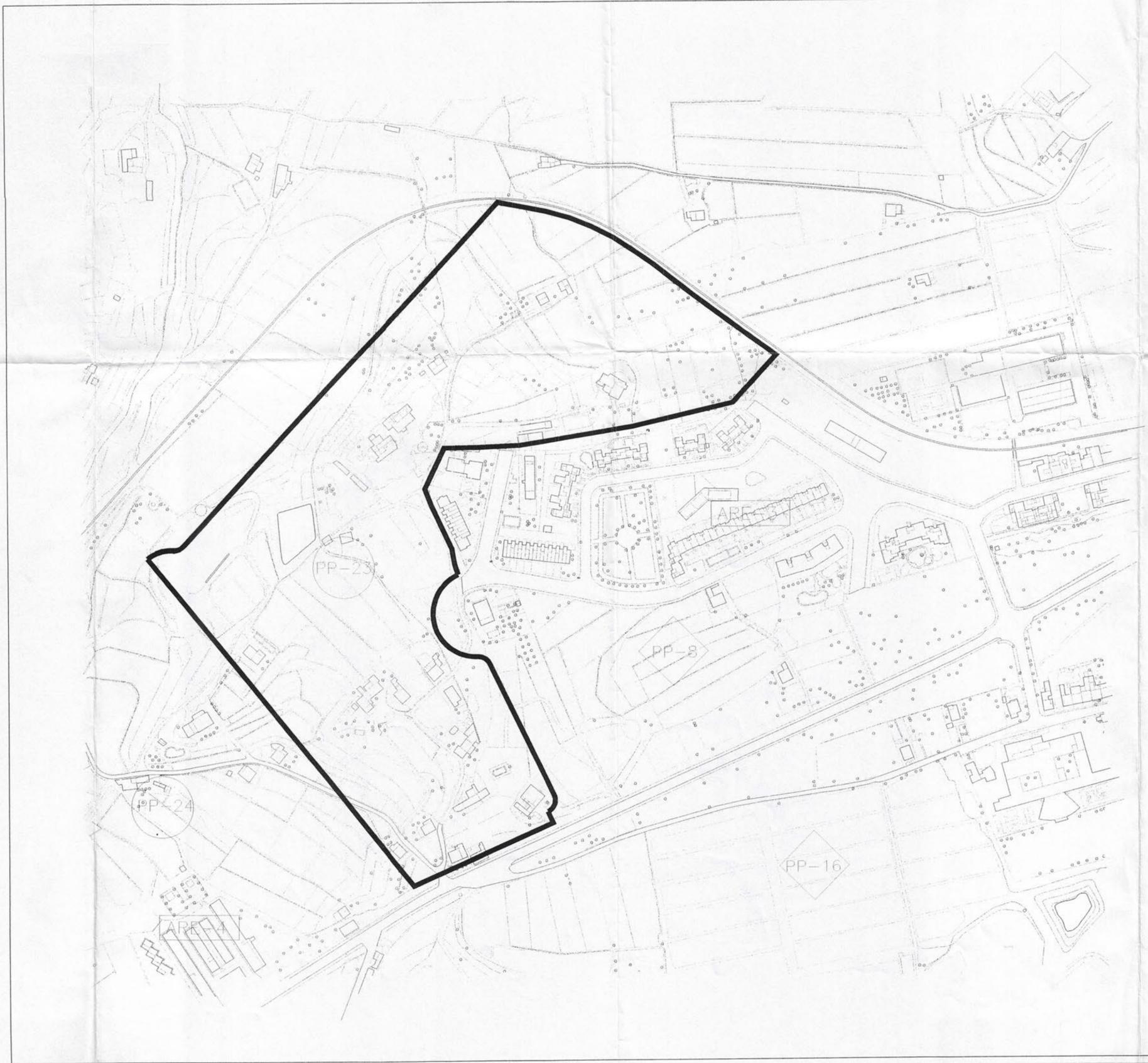


Aprobado por Acuerdo de Plebeo 5.4.2001  
 El SECRETARIO



De 19.4.02/1153

Título del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	JUNIO 2000	Plano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Gestión Urbánica del Territorio S.L.</small>		INFORMACIÓN I-4 Topográfico
			Escala 1/2000



Aprobado por Consejo de Plecos de 5-4-2001  
 EL SECRETARIO



De B. 4.07/1153

Título del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. S.L.	JUNIO 2000	Plano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Gestión Urbanística del Territorio S.L.</small>		INFORMACIÓN I-5 Usos y edificaciones existentes
			Escala 1/2000



SUELOS DOTACIONALES	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL	
PAV	APARCAMENTOS
POL	PARKINGS
PIB	CULTIV/DOCFIL.
PIB	RECREA/DEPORT.
PIB	ASISTENCIAL
PIB	INFRAESTRUCTURAS
PAD	ADMINISTRATIVO
REGIMEN GESTION DEL SUELO	
UE-6	UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.
---	LIMITE UNIDAD DE EJECUCION
SRD	DOTACION A GESTIONAR
SRD	DOTACION EXISTENTE
7	NUMERO DE MANZANA
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
8.00	ANCHO VIARIO
→	PENDIENTE
(20.71)	RASANTE EN CRUCES

Aprobado por Acuerdo de Plebs de S. 4. 2001  
EL SECRETARIO



Ve 19 402/1153

Titulo del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	JUNIO 2000	Plano INFORMACIÓN 1-6 Ordenación estructural del sector y su entorno. Escala 1/2000
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto		



	Sup. Vialia + Aparcamientos	28.448,42	26,00%
	Sup. Z. Verdes	10.941,70	10,00%
	Sup. Equipamientos	8.206,28	7,50%
	Suma	47.596,61	43,50%
	Sup. Residencial	61.820,61	56,50%
	Sup. Total	109.417,00	100,00%

Aprobado por Acuerdo de Pleno de 5.4.2001  
EL SECRETARIO

**AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ARQUITECTOR DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**  
COL·LEGI PROFESSIONAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

De 19402/1153

Titulo del Proyecto		<b>JUNIO 2000</b>	
<b>PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"</b>			
Promotor	INMOVILA 1998. SL		Plano
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Gestión Urbanística del Territorio S.L.</small>		Ordenación
		Ordenación	
		Escala 1/2000	





— Afeciones  
 — Cauce

Aprobado por Acuerdos de Pleus 5.4.2001  
 EL SECRETARIO.



Ve 19402/1153

Título del Proyecto		PLAN PARCIAL SECTOR PP-23 "GASPAROT"	
Promotor	INMOVILA 1998. SL	<b>JUNIO 2000</b> Plano <b>INFORMACIÓN I-7</b> Afeciones y servidumbres Escala 1/2000	
Redactor	Alberto Mengual Muñoz, Arquitecto <small>Cuentas Urbanísticas del Territorio S.L.</small>		