

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA**

**15/2/2007**

**EL SECRETARIO:**



**PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"  
T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)**

**A) MEMORIA**

**INFRASTRUM, S.L.**

**PAYBOT CONSULTING, S.L.**

**JULIO 2.006**

**INDICE****A) MEMORIA****1.- PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN**

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 OBJETO
- 1.3 AMBITO
- 1.4 INICIATIVA

**2.- FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA**

- 2.1 PROCEDIMIENTO

**3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES
- 3.2 PREEXISTENCIAS DE USO
- 3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

**4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- 4.1 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
- 4.2 CRITERIOS DE DISEÑO
- 4.3 INDICACIONES DE LA PROMOCIÓN
- 4.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS

**5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- 5.1 COHERENCIA E INTEGRACIÓN
- 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
- 5.3 APROVECHAMIENTO TIPO
- 5.4 SOLICITUD DE CÉDULA DE URBANIZACIÓN
- 5.5 UNIDADES DE EJECUCIÓN

**ANEXO 1: FICHA DE CARACTERÍSTICAS PROPUESTA EL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"**

**ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

**ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

**B) NORMAS URBANÍSTICAS**

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA**

15/2/2007  
**EL SECRETARIO:**



## C) PLANOS

### Informativos

- PI-01. SITUACIÓN (1/15.000)
- PI-02. PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DEL PLANO ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL (1/15.000)
- PI-03. PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (1/15.000)
- PI-04. PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DEL PLAN GENERAL VIGENTE (1/15.000)
- PI-05. PLANTA TOPOGRÁFICA.(1/2.000)
- PI-06. AFECCIONES. (1/2.000)
- PI-07. RED PRIMARIA (1/2.000)
- PI-08. CONEXIONES (1/2.000)
- PI-09. PLANO CATASTRAL (1/2.000)



### Ordenación

- PO-01. ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y USOS DEL SUELO (1/2.000)
- PO-02. DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. (1/2.000)
- PO-03. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA. (1/2.000)

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DIA

15/2/2007

EL SECRETARIO:



PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"  
T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)

A) MEMORIA

INFRASTRUM, S.L.

PAYBOT CONSULTING, S.L.

JULIO 2.006

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA**

**15/2/2007**  
**EL SECRETARIO:**



## 1. PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN.

### 1.1. ANTECEDENTES

A escala de Término rige en la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo celebrada el 7 de Abril de 1.999.

En el Plan General el Sector PP-32 "INDUSTRIAL 2" está clasificado como Suelo Urbanizable No Pormenorizado, susceptible por lo tanto de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada. La calificación del suelo definida para el Sector es Uso Industrial.

El Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2003, acordó la programación provisional del Sector PP-32 "Bulevar 2", adjudicando la condición de Agente Urbanizador a la mercantil INFRANOSTRUM S.L..

Dicha adjudicación se efectuó sobre la base de la Alternativa Técnica formulada en el expediente por la citada mercantil, entre cuya documentación se encontraba el instrumento de Plan Parcial elaborado conforme a las determinaciones de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Villajoyosa tramitado simultáneamente por el Ayuntamiento.

La tramitación de la aprobación definitiva de ambos instrumentos de planeamiento (Modificación Puntual y Plan Parcial) ha sufrido diversas vicisitudes, especialmente por lo que se refiere al preceptivo informe por parte del vecino municipio de Finestrat que, mediante acuerdo plenario de 28 de Marzo de 2.003, informó desfavorablemente la propuesta de Modificación Puntual por lo que se refiere al límite de términos municipales.

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA**

**15/2/2007**

Esta circunstancia, ajena por completo a la estricta ordenación y gestión urbanística, provocó la adopción del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 19 de Enero de 2.006, por el que la citada corporación desiste de la tramitación de la aludida Modificación Puntual.

**CRISTIANO:**  


Desistimiento que, puesto en conocimiento del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, originó el requerimiento de éste al respecto de la necesaria adaptación de la propuesta de planeamiento parcial a la ordenación estructural de recobrada vigencia tras dicho desistimiento.

En cumplimiento de los antecedentes expuestos, se redacta el presente documento, cuyas determinaciones se integran escrupulosamente en las determinaciones estructurales previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa para el Sector PP-32 "Bulevar 2", acomodando la actuación a la delimitación sectorial que, para el mismo, establece dicho planeamiento general.

Circunstancia, ésta última, que permite la aprobación definitiva municipal del presente instrumento al desarrollar estrictamente determinaciones de carácter pormenorizado dentro del estrecho margen estructural fijado por el P.G.O.U., respetando, a su vez, los principios y criterios de ordenación que sirvieron de base para la selección del modelo territorial planteado en el seno del procedimiento competitivo de programación llevado a cabo por el Ayuntamiento de Villajoyosa.

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
15/2/2007  
EL SECRETARIO:**

## 1.2 OBJETO

El objetivo del presente documento es desarrollar una ordenación pormenorizada para el Sector respetando las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

## 1.3. AMBITO.

El ámbito de actuación de este documento son los terrenos incluidos en el Sector PP-32 "BULEVAR 2", delimitados en el Plan General de Villajoyosa, clasificados como Suelo Urbanizable No Pormenorizado y calificados como Uso Industrial, con una superficie total bruta de 174.310 m<sup>2</sup>.

## 1.4. INICIATIVA.

La propuesta de actuación para el Sector PP-32 "BULEVAR 2" se efectúa por la mercantil INFRANOSTRUM, S.L., con CIF - B 53231353, domiciliada en Benidorm, Avenida Bernat de Sarriá S/N esquina Servero Ochoa 03103 , y representada por D.Rafael Vallcanera Bixquert con DNI 20.771.100-F.

## 2. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA.

### 2.1. PROCEDIMIENTO

#### Tramitación del Plan Parcial

Se continuará la tramitación del presente Plan Parcial por parte del Ayuntamiento y le corresponderá al mismo la aprobación definitiva al mismo por no variar ningún aspecto estructural de los previstos en la Ficha de Gestión y Planeamiento del Sector prevista por el Plan General.

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DIA  
15/2/2007  
EL SECRETARIO:**



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

a) Situación geográfica: El Plan Parcial se encuentra localizado en la zona del litoral, al sureste del núcleo urbano de Villajoyosa. El sector PP-32 Linda al Norte con con la Carretera Nacional 332 Alicante-Valencia, al Sur con el sector PP-28 del Plan General de Villajoyosa, Este con el sector de suelo urbano TI-13 y al Oeste con el sector PP-17 del Plan General de Villajoyosa..

Está formado por una franja de unos doscientos metros de fondo que se va estrechando conforme avanza el sector hacia el Este, con una longitud en su frente, paralelo a la Carretera Nacional 332, de unos ochocientos ochenta metros.

b) Geología y geomorfología: Se encuentra geológicamente dentro de una unidad tectónica denominada surco Flysch-Campello-Villajoyosa, que se sitúa en falla inversa sobre la fosa Vallongas-Relleu, y que se describe en el mapa geológico de España como una estructura sinclinal paleógena que está representada a partir de una línea de flexura, por una cuenca sinclinal subsidente cuya dirección es NE-SO y su génesis corresponde a una línea de surco rellena por materiales incompetentes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico fundamentalmente triásico-jurásico.

Estratigráficamente, los terrenos incluidos en el Plan Parcial, se corresponden a formaciones paleógenas indiferenciadas (eoceno), formando un conjunto estructural claramente diferenciado, constituido por sucesiones de margas arcillosas, biocalcarenitas y niveles calcáreos bastante fosilíferos, y areniscas tipo flysch.

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
15/2/2007  
EL SECRETARIO:



15/2/2007

EL SECRETARIO:

Desde el punto de vista litológico, el territorio estudiado presenta margas, areniscas, calizas y arcillas. Capacidad de carga alta, difícil excavación a veces, permeabilidad alta, topografía a veces complicada, suelo nulo o escaso con 1 m como máximo, de tipo fluvial.

La morfología de este espacio es llana, con pendientes máximas del orden del 5-6 %. Zonas estables en condiciones naturales y poco inestables bajo la acción del hombre, por temor a deslizamientos según los planos de sedimentación, fracturas y diaclasas.

En lo que a características hidrológicas se refiere, los materiales son permeables en calizas y areniscas, e impermeables en margas y facies flysch. Drenaje favorable por la alta escorrentía superficial.

Entre las características geotécnicas, se dispone de capacidades de carga unitarias altas y medias, con predominio de las primeras y asentamientos inapreciables en portante de tipo bajo (1-2 Kg/cm<sup>2</sup>). Condiciones constructivas favorables.

Según la nueva Norma de construcción sismorresistente (NCSE94), la aceleración sísmica básica en Villajoyosa es de 0,10 g, con un coeficiente de contribución K de 1,0 por lo que al no superar la  $a_b/g$  el valor de 0,12 no es preciso el cumplimiento de las reglas de diseño del capítulo 4 de dicha Norma.

Como conclusión el I.G.M.E., en términos generales, establece para el área ocupada por el Plan Parcial (con la salvedad de la falta de estudios geotécnicos pormenorizados) unas condiciones constructivas favorables.

Topográficamente se trata de una zona donde se ha dejado sentir fuertemente la acción del hombre, con zona abancaladas propias de aprovechamientos agrícolas ya abandonados o de escasa entidad.

15/2/2007

EL SECRETARIO:

La diferencia de cotas dentro del sector es de unos 15 metros, observándose elevaciones de 45 metros sobre el nivel del mar en la zona Oeste hasta los 30 metros que se corresponden con las cotas más bajas, en la parte Sureste.

c) Temperie y clima. La zona de estudio se localiza en el Sureste peninsular y en una de las regiones climáticas más secas del Norte de la provincia de Alicante. Se caracteriza por la presencia de un clima claramente mediterráneo, con precipitaciones totales escasas, máximos equinocciales poco acusados y una intensificada aridez.

- Temperaturas. Las temperaturas medias anuales constituyen una primera aproximación en el estudio del clima. La tendencia de distribución de las temperaturas medias anuales es el incremento desde el interior continental hacia la costa, y de Norte a Sur.

Coincidiendo con la orografía, las temperaturas medias más elevadas se sitúan en las zonas llanas del litoral. Las dos características esenciales de las temperaturas son los altos valores medios anuales (18,5°C) y la moderada variación estacional, que conlleva la inexistencia de invierno meteorológico propiamente dicho. Las temperaturas medias estivales son, por lo general, elevadas, produciéndose las máximas en el mes de agosto (26,6°C). En invierno, con una mayor estabilidad atmosférica junto al hecho de constituir un territorio abierto a la influencia marítima, se alcanzan unos promedios elevados, puesto que la media del mes más frío (enero, 11,1°C) es claro reflejo de la suavidad invernal.

- Precipitaciones. La escasez de las precipitaciones es la característica principal de la zona, considerada como el área árida alicantina, con condiciones de

15/2/2007

EL SECREARIO:

aridez intensas y generalizadas. La precipitación media anual es de 236,7 mm, uno de los valores más bajos registrados en toda la Comunidad Valenciana.

- **Insolación.** El área estudiada es una de las que recibe mayor número de horas de sol al año de toda la Comunidad Valenciana, situándose en valores cercanos a las 3.000 horas sol/año.

La evolución anual de éste parámetro muestra un comportamiento alternante estacional, sintetizado en dos situaciones opuestas: julio y diciembre. El máximo de horas de sol se produce en verano, aunque el mínimo no suele acontecer en el invierno sino en las estaciones intermedias, debido al mayor índice de nubosidad.

- **Viento.** El viento muestra una clara alternancia estacional. Las máximas frecuencias se registran en otoño-invierno, cuando las intensidades del viento son mayores. Las intensidades medias del viento son débiles, en general, ya que no sobrepasan los 15-20 km./h. Las máximas velocidades se producen en invierno, siendo los vientos de componente Oeste los más fuertes. Las velocidades medias mínimas se detectan en los levantes durante el invierno y en los terrales durante el verano. En cuanto a las calmas, oscilan según las estaciones entre 10% y un 30% de los días.

c) Flora y fauna. El área de este estudio la constituyen en su mayor parte banales abandonados. La flora se configura en monte bajo, con ejemplares de pino, ciprés, olivo y un reducido número de cítricos.

La fauna localizada en el área se limita a la que se asocia al tipo de ambiente humanizado que representan el tipo de cultivos descritos en el apartado anterior, de forma habitual. Por su diversidad y relativa abundancia destaca el grupo faunístico de las aves, en

15/2/2007

EL SECRETARIO:

su mayor parte frugívora o granívora, aunque también visitan esporádicamente estos terrenos otras más estrechamente ligadas a la ornitofauna propias de zonas de playa.

El resto de grupos de la fauna vertebrada están representados más escasamente, limitándose a la presencia de las especies más comunes de lacértidos y colúbridos. Dada la proximidad del Sector a suelo urbano industrial consolidado y la línea férrea Alicante-Denia, no se encuentran especies animales de relevancia.

### 3.2. PRE-EXISTENCIAS DE USO.

a) Explotaciones. Dentro del ámbito considerado no existe ningún tipo de explotación digna de mención, dándose únicamente explotaciones de tipo agrícola sin importancia.

b) Infraestructuras. Según Plan General Vigente, y como queda remarcado en la documentación gráfica no existen infraestructuras de importancia dentro del ámbito del Sector. Lindando al Norte con el Sector PP-32 se localiza la CN-332.

c) Edificaciones existentes. Dentro del sector que nos ocupa se localiza una serie de edificaciones de uso agrícola que quedan fuera de ordenación, puesto que su uso es incompatible con el propuesto en el Plan Parcial.

### 3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

a) Régimen de tenencia. Todo el territorio considerado es de propiedad particular, desconociéndose la existencia de cargas o gravámenes y otras limitaciones de dominio por arriendo o aparcería.

b) Parcelación existente. Los terrenos del Sector son fincas rústicas en estado baldío.

c) Servidumbres públicas. Las debidas de la zona de protección de la CN-332 (25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada). En el plano de Afecciones se ha obtenido la línea de afección directamente del Plan General de Ordenación vigente en el municipio.

d) Afecciones administrativas. No hay condicionantes por este concepto, salvo las que derivan de los objetivos legales de conexión e integración a cumplir, según la Ficha de Gestión y Planeamiento.

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

15/2/2007  
EL SECRETARIO:



#### 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### 4.1. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Rigen las condiciones establecidas en la Ficha de Gestión y Planeamiento del Sector que se transcribe literalmente en el Anejo 1 de este documento.

##### 4.2. CRITERIOS DE DISEÑO

Además de las condiciones de adecuación ambiental establecidas por la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se considerarán las determinaciones impuestas en el planeamiento general y de específica aplicación en el sector.

- a) Implantación de las dotaciones en el interior de algunas manzanas lucrativas.
- h) Creación de una trama fácilmente reconocible como ciudad.
- i) Red viaria de importantes dimensiones.
- j) Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- k) Creación del necesario tejido terciario-comercial.
- l) Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar

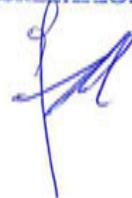
Además de los criterios anteriores, obtenidos directamente de la ficha de planeamiento del sector, se han considerado los siguientes por parte del equipo redactor:

- a) Participación en el desarrollo industrial para la zona, incorporando los elementos y servicios necesarios.

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

15/2/2007

EL SECRETARIO:



- b) Aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental.
- c) Estructurar una ordenación pormenorizada coherente, cuidando la visión del conjunto
- d) Diseño de una red viaria de adecuadas dimensiones que asegure la conexión con el resto del territorio y la circulación de vehículos pesados.
- e) Adecuada dotación de aparcamientos propios de la red viaria.

#### 4.3. INDICACIONES DE LA PROMOCIÓN

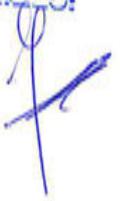
Las ideas sugeridas por la promoción se resumen como sigue:

a) Uso y destino. Disponer de un suelo Terciario que albergue zonas comerciales que aportarán a los sectores turísticos cercanos zonas de esparcimiento y ocio tal y como viene establecido en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector Propuesta de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General para sectores que lindan con la Carretera Nacional 332.

b) Carácter y composición: Mantener los criterios de la Ficha de Planeamiento del Sector, intentando aprovechar al máximo la situación de fachada frente al Bulevar, direccionando los flujos del tráfico con sectores colindantes a través de las rotondas que sirven de conexión del sector con el resto del territorio.

La ordenación propuesta sitúa los Espacios Libres en el interior de dos de las manzanas lucrativas y en manzana exclusiva situada al este del sector, para crear zonas de esparcimiento más vinculadas a las instalaciones de uso terciario. Así mismo se disponen áreas de aparcamiento anejas a la red viaria para evitar la congestión

MEMORIA  
**APROBADO POR  
 EL AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESIÓN  
 CELEBRADA EL DÍA**  
15/2/2007  
**EL SECRETARIO:**



#### 4.4. CONCLUSIONES DEL ANALISIS

Las indicaciones de la Promoción son compatibles con los criterios impuestos en el Planeamiento Estructural, así como con otros criterios de carácter más amplio encontrados en la Documentación Normativa. Las condiciones del lugar por su posición preferente, respecto de la N-332, son adecuadas para el tipo de ordenación solicitada por la propiedad. Las condiciones del Sector, susceptible de desarrollo, son por lo tanto adecuadas para el tipo de ordenación solicitada por la propiedad. La ordenación ha sido desarrollada por el equipo redactor manteniendo los criterios anteriormente expuestos.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### 5.1. COHERENCIA E INTEGRACION

a) Ponderación de alternativas. Las conclusiones de la información urbanística, las directrices del planeamiento aplicable y los criterios de la propiedad, son compatibles con las condiciones ambientales y morfológicas del lugar.

Las alternativas consideradas solo refieren al diseño del viario y tamaño de las manzanas, resolviéndose a favor de la accesibilidad de parcelas, la reordenación de los flujos del tráfico de los sectores colindantes a través de la red primaria e integración del sector ordenado en el entorno creado por el Bulevar, y la racionalidad de las conexiones de integración en la ordenación estructural presente y futura del municipio.

Las secciones adoptadas permiten la correcta circulación de vehículos pesados, de importante longitud, dado el carácter industrial del Sector.

b) Adaptación topográfica: La solución adoptada mantiene las pendientes de los viales dentro de límites adecuados, entre el 1% y el 10%, evitando movimientos de tierras innecesarios y garantizando la accesibilidad a las parcelas. La topografía de los terrenos que nos ocupan no condiciona los usos que sobre ellos se proponen.

c) Conexiones exteriores: La conexión con el exterior del sector está resuelta por la Red Viaria de carácter estructural establecida en el Plan General, que supone la definición de una gran parte de la trama viaria y sus conexiones. Los accesos exteriores se realizan principalmente desde la red primaria colindante (CN-332), ordenando los respectivos enlaces mediante sendas rotondas recogidas como elemento estructural de viario.

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
15/2/2007  
EL SECRETARIO



La conexión para el abastecimiento y saneamiento del Sector queda resuelta según puede apreciarse en el plano PI-08 por los sistemas de servicios existentes en el Término Municipal y recogidos en el Plan General de Villajoyosa.

e) Afecciones impuestas por la legislación sectorial. No existen limitaciones por este concepto aparte de las propias derivadas de la aplicación del planeamiento superior. La afección producida por la CN-332 se ha obtenido directamente del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio.

b) Coherencia con los objetivos y criterios:

- Criterios ambientales-sociales: La trama propuesta es coherente con los criterios de la Ficha de Planeamiento, generando un esquema adaptado a la orografía. Dispone de zonas verdes y una red viaria de generosas dimensiones.
- Criterios referentes a dotaciones: Los terrenos destinados a dotaciones públicas se localizan en el interior de dos manzanas y en la manzana situada en el extremo este del sector, de grandes dimensiones para su uso como Jardín Público, adecuados al entorno natural.

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

15/2/2007

EL SECRETARIO:

## 5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

a) Superficie del Sector. Según la Ficha de Gestión y Planeamiento transcrita en el ANEJO 1 de esta Memoria, la superficie computable bruta del Sector es de 174.310 m<sup>2</sup>.

b) Edificación potencial. Desarrollando los datos de la Ficha de Características (ANEJO 1), resulta el siguiente APROVECHAMIENTO OBJETIVO del Sector (art. 60.1, LRAU)

$$S * E = 174.310 \text{ m}^2 * 0,3964 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{s} = 69.096,48 \text{ m}^2 \text{t}$$

Siendo: E = Coeficiente edificabilidad bruta: 0,3964 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s, y  
S = Superficie Computable del Sector PP-32: 174.310 m<sup>2</sup>s

Para comprobar su adecuación con los parámetros urbanísticos de la "ordenación pormenorizada" propuesta deberá cumplirse que:

$$S * E \geq \sum E_i$$

Siendo:

E<sub>i</sub> = Edificabilidad de cada manzana (m<sup>2</sup>t), definida como:

$$E_i = M_i T_i K_i$$

Donde:

M<sub>i</sub> = Superficie de la manzana (m<sup>2</sup>)

T<sub>i</sub> = Índice de techo de cada tipología (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s), y

$K_i$  = Coeficiente de ponderación de cada uso (adimensional):

De lo cual resulta, coincidiendo con el ANEXO 2

$$IEB = (\sum M_i \cdot T_i \cdot K_i) / S = 69.096,48 / 174.310,41 = 0,3962843 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} (<= 0,3964)$$

d) Reservas dotacionales. Para el cómputo de dotaciones públicas se considera de forma exclusiva los usos lucrativos, del Sector, cuyo índice  $IEB=0,3964 < 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , y se redondea a  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Por aplicación de los estándares dotacionales previstos en la legislación (Art. 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112], para actuaciones de uso dominante terciario se deducen las siguientes dotaciones.

- ZONA VERDE (ZV > 10 % s/Sector): Los Espacios Libres (JL) alcanzan  $17.533 \text{ m}^2\text{s}$  que suponen el 10,06 % de la superficie computable del sector, la suma de las dotaciones reglamentarias por este concepto y las compensatorias derivadas del incremento de aprovechamiento lucrativo de acuerdo con el ANEXO 4 del presente documento.

- VIARIO Y APARCAMIENTO (RV+AV > 23 % s/Sector): Las superficies acumuladas, por varios conceptos, ascienden a  $49.376 \text{ m}^2\text{s}$  ó 28,33 % del Sector; superando el mínimo establecido en la normativa. Se destina a aparcamiento una superficie de  $8.550 \text{ m}^2$ , cumpliendo el mínimo fijado en el art. 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112], según se justifica en el ANEXO 3 de este documento.

e) Usos lucrativos. Se consideran las distintas calificaciones de uso urbanístico que integran el ámbito del Sector PP-32 "Bulevar 2":

- MANZANAS TERCIARIAS. Suman 107.401 m<sup>2</sup>s de suelo neto zonificado para edificación.

Podrán formularse de Estudios de Detalle de acuerdo con la normativa del presente Plan Parcial, y siempre con las finalidades descritas en el mismo.

### 5.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Este parámetro se halla definido en la Ficha de Características del Sector con el valor 0,3407 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, a efectos de determinar el APROVECHAMIENTO OBJETIVO, o "real"; el APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, o "apropiable" por el promotor, y las respectivas cesiones del APROVECHAMIENTO LUCRATIVO a formalizar con el Ayuntamiento (10% máx.) , en base a los Art. 34, 55 y 56 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

### 5.5. UNIDADES DE EJECUCION

La secuencia de las actuaciones de desarrollo del presente Plan Parcial se resume en una única "Unidad de Ejecución".

Alicante, Julio de 2006

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



Fdo: Fernando Paton Quiles

ANEXO 1: FICHA DE CARACTERÍSTICAS PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN GENERAL PARA EL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"

SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"

1 MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Terciario
SUPERFICIE BRUTA:	174.310 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	30.518 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE AL SECTOR (SCS):	174.310 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.3964 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL:	69.097 m <sup>2</sup> c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.3407 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
DENSIDAD:	0 viv/ha

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

FUNCIÓN 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.

15/2/2007

-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 Industriales en Grado 4/5

**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:** Edificación Abierta. Retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

**INDICES DE EDIFICABILIDAD:** Terciario 0,3964 M<sup>2</sup>c/M<sup>2</sup>

**CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:**

Agrupación en manzanas completas.

**OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACIÓN 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.



**ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

USOS	m2s	%	m2t (real)	m2t (pond.)	DOMINIO
<b>TERCIARIO</b>	107.401	61,61	69.097	69.097	<b>PRIVADO</b>
Edif. Abierta (EA)	107.401	61,61	69.097	69.097	Lucrativo
<b>ESP. LIBRES</b>	17.533	10,06	877		<b>PÚBLICO</b>
Jardines (JL)	17.533	10,06	877		Cesión
<b>CIRCULACIÓN</b>	49.376	28,33			<b>PÚBLICO</b>
Viarío (RV)	40.826	23,42			Cesión
Aparc. (AV)	8.550	4,91			Cesión
<b>TOTAL</b>	174.310	100	69.974	69.097	

**NOTAS**

a) La ficha define como techo de superficie construida máximo 73.995 m<sup>2</sup>t, superior al obtenido en la ordenación.

b) Índice de Edificabilidad =  $(69.096,48 \cdot 1) / 174.310,41 = 0,3962843 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} < 0,3964 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$

15/2/2007

EL SECREARIO

## ANEXO 3 JUSTIFICACION DEL NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se destinan a Aparcamiento (AV) un total de 8.550 m<sup>2</sup>, que corresponden a las plazas de aparcamiento adyacentes al viario del sector y que suponen unos 3.375 metros lineales de aparcamiento.

Según los Art. 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112], la reserva de aparcamientos en parcela privada en sectores de uso dominante terciario dependerá del uso concreto propuesto para cada manzana, y esta reserva varía entre 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos y 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, así y puesto que no se han fijado los usos terciarios concretos tomaremos 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos lo que supondría:

$$69.097 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 1.382 \text{ plazas}$$

-siendo: 69.097 los metros cuadrados de techo construidos

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido en el art. 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112], que establece un mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, lo que en nuestro caso significa una reserva de:

$$1.382/2 = 691 \text{ plazas}$$

Se ha reservado un aparcamiento lineal adyacente al viario (8.550 m<sup>2</sup> s) y suponiendo que una plaza de aparcamiento ocupa unos 10 m<sup>2</sup> obtenemos 855 plazas que superan el mínimo exigido, aún no pudiendo ser ejecutadas en su totalidad por causas de bordillos, contenedores u otro tipo de mobiliario urbano.



SECTOR PP-32  
"BULEVAR 2"

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

15/2/2007

EL SECRETARIO:

NÚMERO: **PI-01**  
FOLIO: **1 DE 1**  
FECHA: **JULIO 2.006**

DESIGNACIÓN DEL PLANO: **SITUACION**

TÍTULO DEL PROYECTO  
**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"  
T.M. DE VILLAJUYOSA (ALICANTE)**

ESCALA: **1:20.000**

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS  
  
**FERNANDO PATON QUILES**

  
**PAYBOT CONSULTING, S.L.**

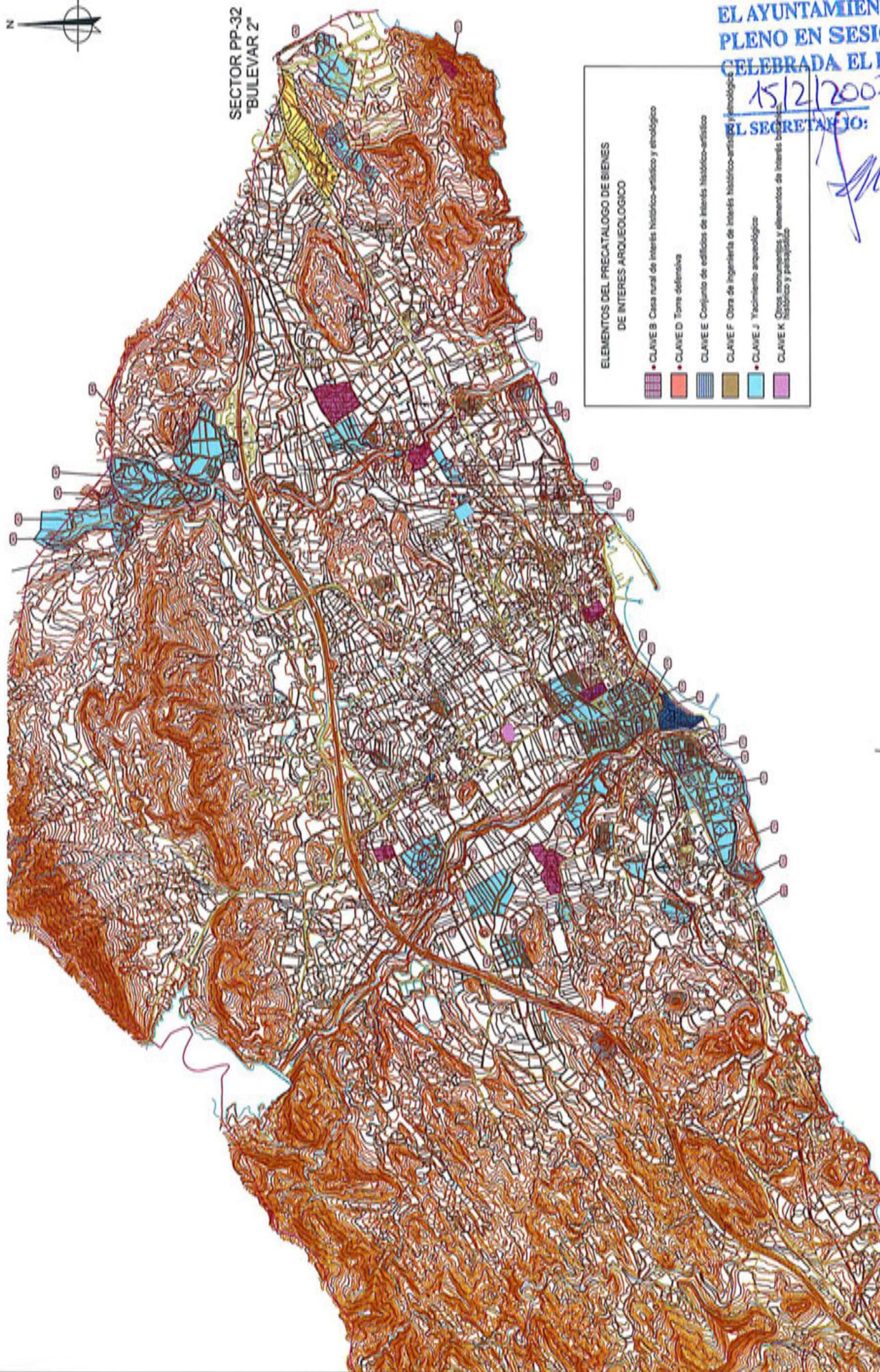
CONSULTORA:  
**PAYBOT CONSULTING, S.L.**  
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
C/ D. SAREMA Nº 83 BAJO TEL: 965 16 26 88  
ALICANTE 03003 FAX: 965 16 26 54

PROMOCIÓN:  
**INFRAOSTRUM, S.L.**





SECTOR PP-32  
"BULEVAR 2"



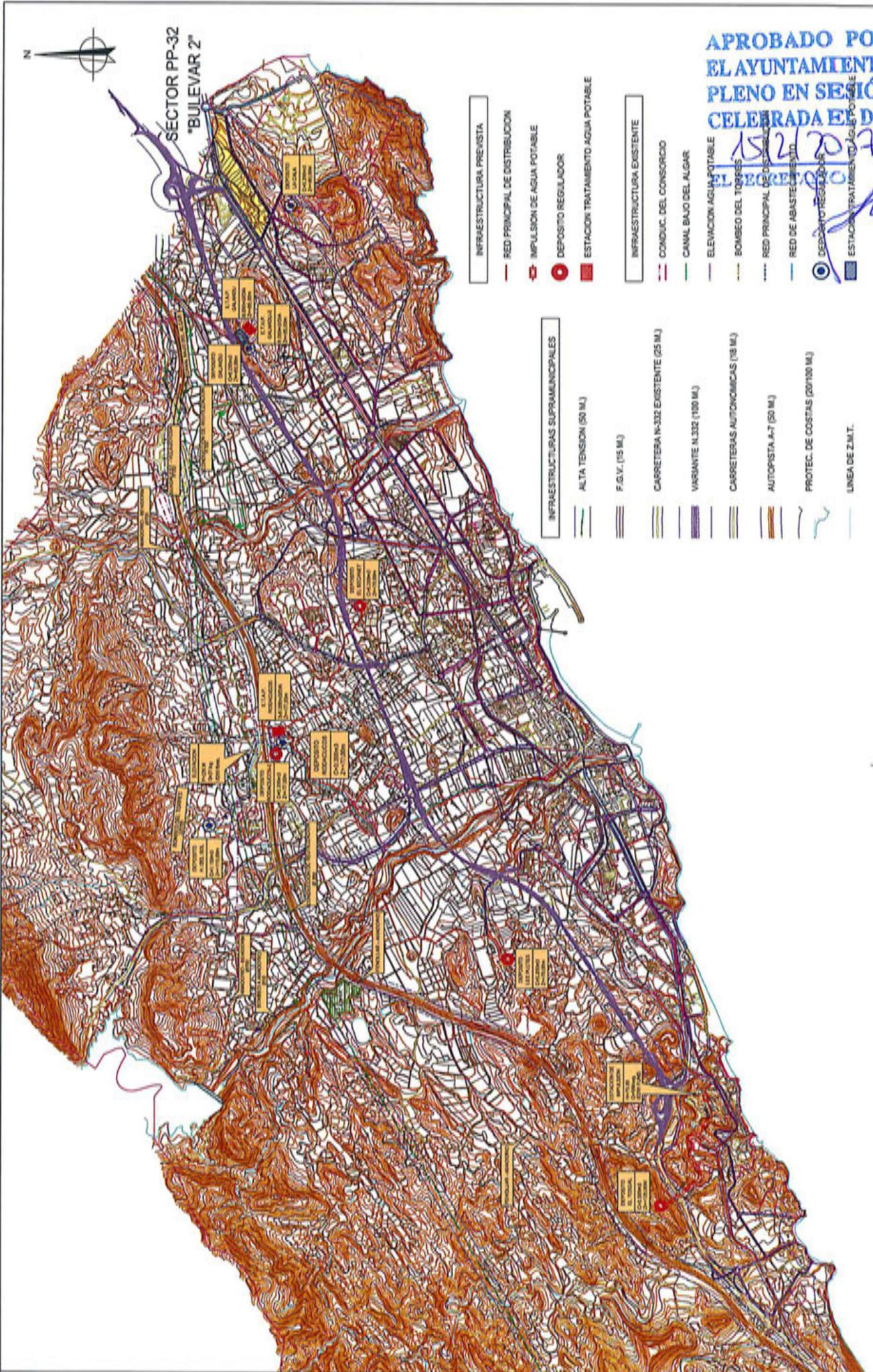
- ELEMENTOS DEL PRECATALOGO DE BIENES DE INTERES ARQUEOLOGICO**
- CLAVE B Casa rural de interés histórico-artístico y etnológico
  - CLAVE D Torre defensiva
  - CLAVE E Conjunto de edificios de interés histórico-artístico
  - CLAVE F Obra de ingeniería de interés histórico-artístico y etnológico
  - CLAVE J Tracemiento arqueológico
  - CLAVE K Otros monumentos y elementos de interés histórico-artístico y paisajístico

**APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 15/2/2007**

EL SECRETARIO:

15/2/2007

PROMOCIÓN: <b>INFRAOSTRUM, S.L.</b>	CONSULTORA: <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/O. JARAFIM Nº 13 BALAO TEL: 961 16 26 88 ALICANTE 03010 FAX: 961 16 26 54	INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS <b>FERNANDO PATON QUILES</b>	ESCALA: 1:20.000	TITULO DEL PROYECTO <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJUOSA (ALICANTE)</b>	DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DEL PLANO ARQUEOLOGICO MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL</b>
	<p>CONSEJO REGULADOR DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS</p> <p>ALICANTE 15/2/2007</p>		<p>NÚMERO: <b>PP-02</b></p> <p>HOJA: <b>1 DE 1</b></p> <p>FECHA: <b>JULIO 2.006</b></p>		

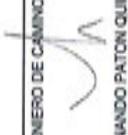


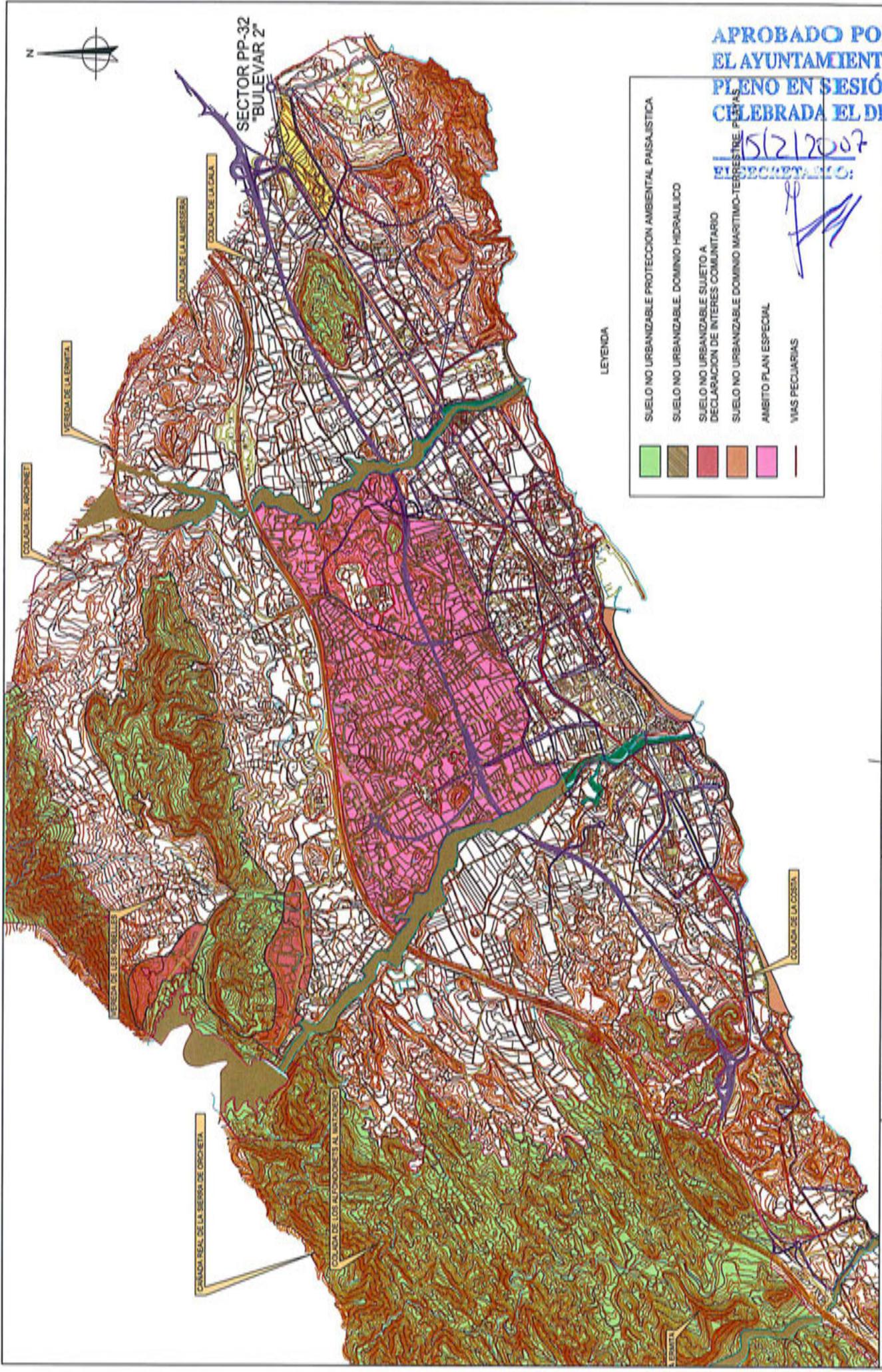
**SECTOR PP-32  
"BULEVAR 2"**

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION  
CELEBRADA EL DIA  
15/2/2007**

- INFRAESTRUCTURA PREVISTA**
- RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION
  - IMPULSION DE AGUA POTABLE
  - DEPOSITO REGULADOR
  - ESTACION TRATAMIENTO AGUA POTABLE
- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**
- CONDUCC. DEL CONSORCIO
  - CANAL BAJO DEL ALGAR
  - ELEVACION AGUA POTABLE
  - BOMBEO DEL TORRES
  - RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION
  - RED DE ABASTECIMIENTO
  - DEPOSITO REGULADOR
  - ESTACION TRATAMIENTO AGUA POTABLE

- INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES**
- ALTA TENSION (50 M.)
  - F.O.V. (15 M.)
  - CARRETERA N-332 EXISTENTE (25 M.)
  - VARIANTE N.332 (100 M.)
  - CARRETERAS AUTONOMICAS (18 M.)
  - AUTOPISTA A-7 (50 M.)
  - PROTECC. DE COSTAS (20/100 M.)
  - LINEA DE Z.M.T.

<b>PROYECTO:</b> <b>INFRAESTRUCTURAS, S.L.</b> C/ D. SARDANA Nº 83 BALO TEL: 95 16 20 88 ALCAÑIZ 5003 FAX: 95 16 25 54	<b>CONSULTORA:</b> <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/ D. SARDANA Nº 83 BALO TEL: 95 16 20 88 ALCAÑIZ 5003 FAX: 95 16 25 54	<b>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</b>  <b>FERNANDO PATON QUILES</b>	<b>ESCALA:</b> 1:20.000	<b>TITULO DEL PROYECTO</b> <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)</b>	<b>DESIGNACION DEL PLANO:</b> <b>PI-03</b> HOJA: 1 DE 1 FECHA: JULIO 2.006
			<b>PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</b>		



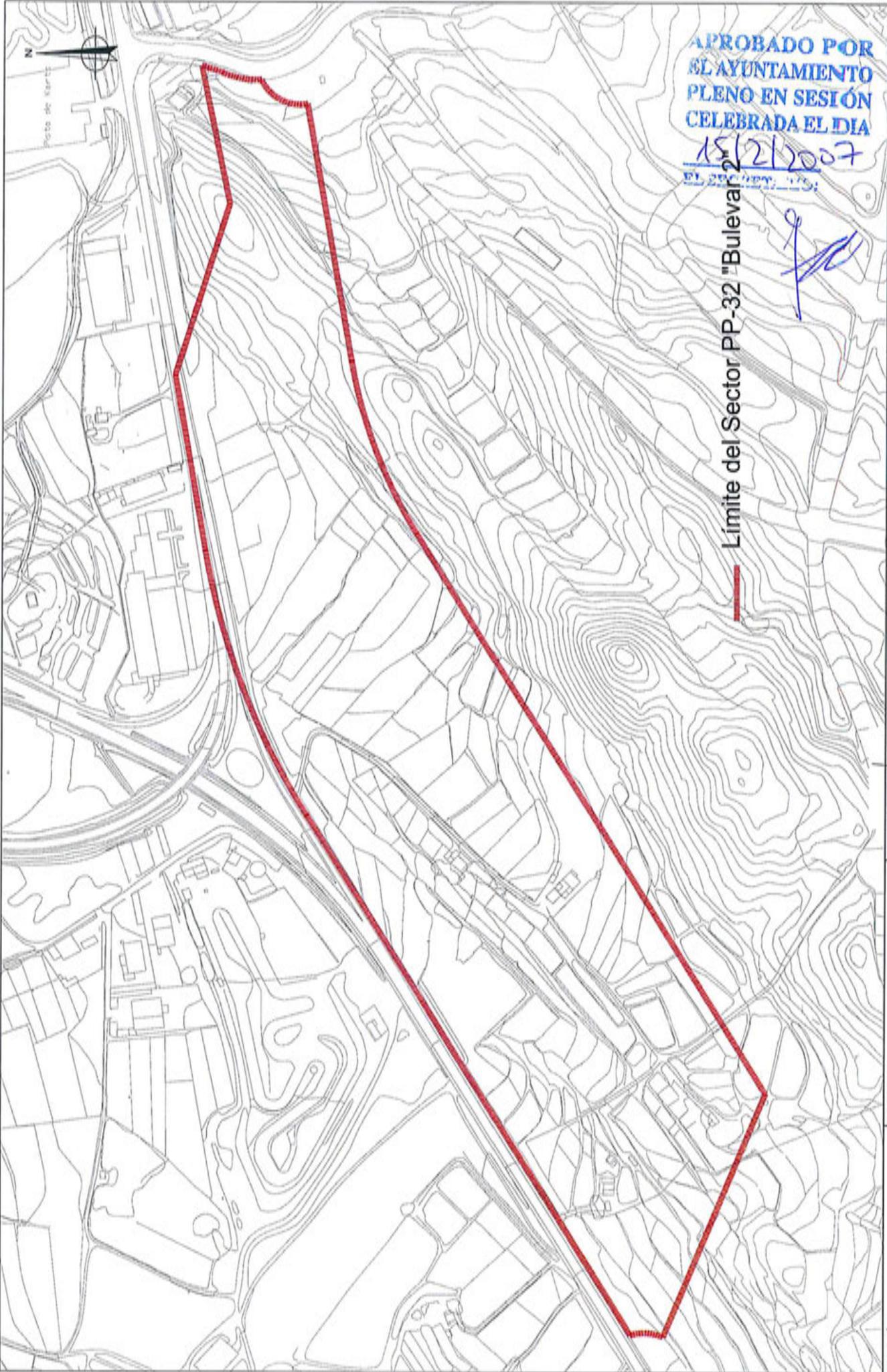
APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO EN PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 15/12/2007

SECRETARIO:

LEYENDA

	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AMBIENTAL PAISAJÍSTICA
	SUELO NO URBANIZABLE. DOMINIO HIDRAULICO
	SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO
	SUELO NO URBANIZABLE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE PLANAS
	AMBITO PLAN ESPECIAL
	VMS PECUARIAS

PROMOCIÓN:  <b>INFRASTRUUM, S.L.</b>	CONSULTOR: <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/ D. SAREMA Nº 43 BALD. TEL: 961 18 88 88 ALICANTE 03003 FAX: 961 18 26 54		INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS   <b>FERNANDO PATÓN QUIJLES</b>	TÍTULO DEL PROYECTO: <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESPECTO DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLOJYOSA (ALICANTE)</b>	ESCALA: <b>1:20.000</b>	DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>PLANO Nº 04</b>
				HOJA: <b>1 DE 1</b>	FECHA: <b>JULIO 2.006</b>	

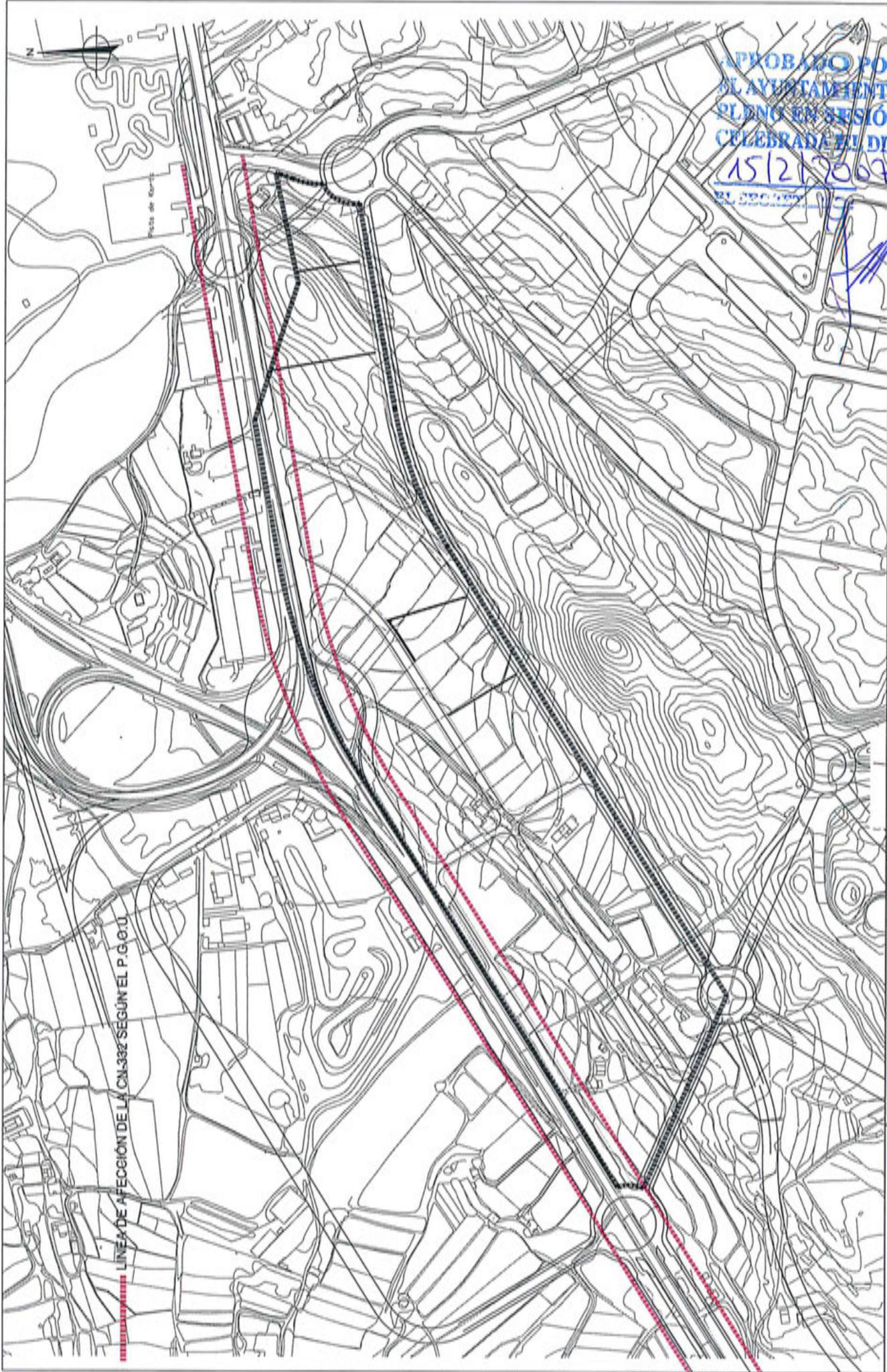


Límite del Sector PP-32 "Bulevar"

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DIA  
15/2/2007  
EL SR. SR. SR. SR.

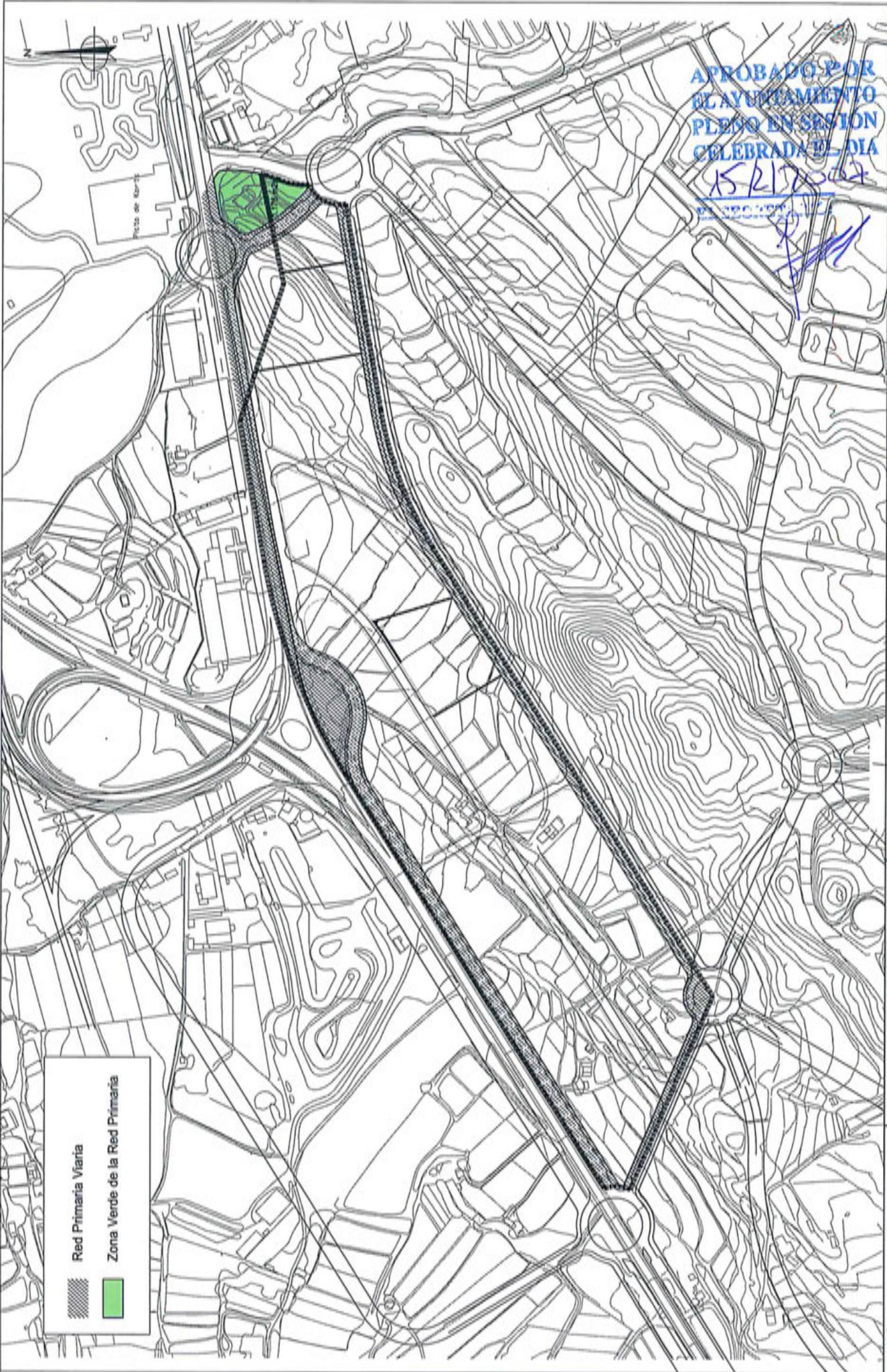
*[Handwritten signature]*

PROMOCIÓN:	INFRAESTRUM, S.L.	CONSULTOR:	PAYBOT CONSULTING, S.L. ARQUITECTA, INGENIERO Y URBANISMO C/D. SERRAVALLE 10 TEL: 90 10 00 00 ALICANTE 03000 FAX: 90 10 00 00	INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS	ESCALA:	1:2.000	TÍTULO DEL PROYECTO	PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLOJOSA (ALICANTE)	DESIGNACIÓN DEL PLANO:	PLANTA TOPOGRAFICA	NÚMERO:	PI-05
				INGENIERO FERNANDO PATON QUILES							HOJA:	1 DE 1
											FECHA:	JULIO 2.006



APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DIA  
15/2/2007

PROMOCIÓN: <b>INFRASTRUSTRUM, S.L.</b>	CONSULTORA: <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/D. SARDENA Nº 23 BALD. TEL: 965 16 20 88 ALICANTE 03003 FAX: 965 16 26 54	INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS  <b>FERNANDO PATON QUILES</b>	ESCALA: 1:2.500	TÍTULO DEL PROYECTO <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLOJOSA (ALICANTE)</b>	DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>AFECCIONES</b>
				HOJA: <b>PI-06</b> 1 DE 1	
				FECHA: <b>JULIO 2.006</b>	



 Red Primaria Viaria  
 Zona Verde de la Red Primaria

APROBADO POR  
 EL AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION  
 CELEBRADA EL DIA  
 15/2/2006  


PROMOCIÓN: <b>INFRASTRUUM, S.L.</b>	CONSULTORA: <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/ D. SARDANA Nº 43 BAJO TEL: 965 98 88 88 ALCANTE 03003 FAX: 965 98 28 54	INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  <b>FERNANDO PATON QUILES</b>	ESCALA: 1:2.500	TÍTULO DEL PROYECTO: <b>PLAN PARCIAL          DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"          T.M. DE VILLAJUOSA (ALICANTE)</b>	DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>RED PRIMARIA</b>	NÚMERO: <b>PI-07</b> HOJA: 1 DE 1 FECHA: JULIO 2.006
--	--	--	--------------------	--	---	--

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

15/2/2007

NÚMERO: PI-08  
HOJA: 1 DE 1  
FECHA: JULIO 2.006



AGUA POTABLE	CONDUCCIÓN DE AGUA POTABLE EXISTENTE
CONDUCCIÓN DE FUNDACIÓN DUCTIL 60288 mm.	CONDUCCIÓN DE FUNDACIÓN DUCTIL 60288 mm. RESISTENCIA 20 kg/cm <sup>2</sup> PROYECTADA
CONDUCCIÓN CON LA RED EXISTENTE	CONDUCCIÓN CON LA RED EXISTENTE
SANEAMIENTO	SANEAMIENTO
ROTURA DE CARGA Y BOMBEO RESISTIDAS EN PROYECTO COLECTORES DE BENDOSORA VILLAJYOSA Y AMPLIACIÓN DE LA EDAR DE BENDOSORA	CONDUCCIÓN POR GRAVEDAD EXISTENTE SEGUN P.S.O.U.
CONDUCCIÓN FORZADA EXISTENTE SEGUN P.S.O.U.	CONDUCCIÓN FORZADA EXISTENTE SEGUN P.S.O.U.
CONDUCCIÓN CON LA RED PREVISTA	CONDUCCIÓN CON LA RED PREVISTA

PRIMICIÓN:	INFRAESTRUM, S.L.
CONSULTORA:	PAYBOT CONSULTING, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/O SAN PEDRO 15 1º BAJA TEL: 96 18 26 88 ALICANTE 03003 FAX: 96 18 26 54
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS	FERNANDO PATON QUILES
ESCALA:	1:2.500
TITULO DEL PROYECTO	PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJYOSA (ALICANTE)
DESIGNACIÓN DEL PLANO:	CONEXIONES



PARCELAS AFECTADAS  
POLÍGONO 7. CATASTRO RÚSTICA



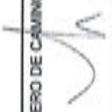
PARCELAS AFECTADAS  
CATASTRO URBANA

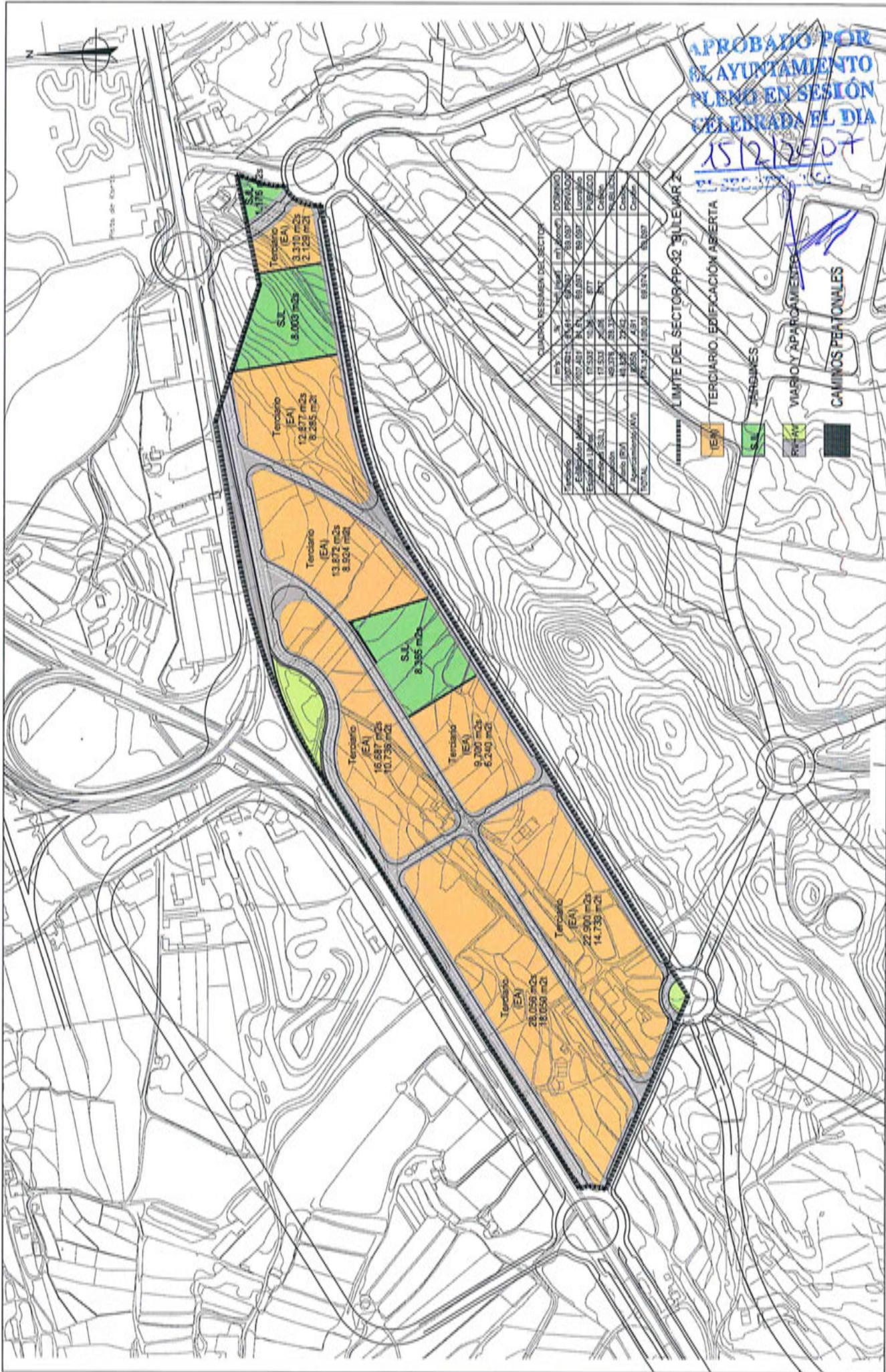


APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA

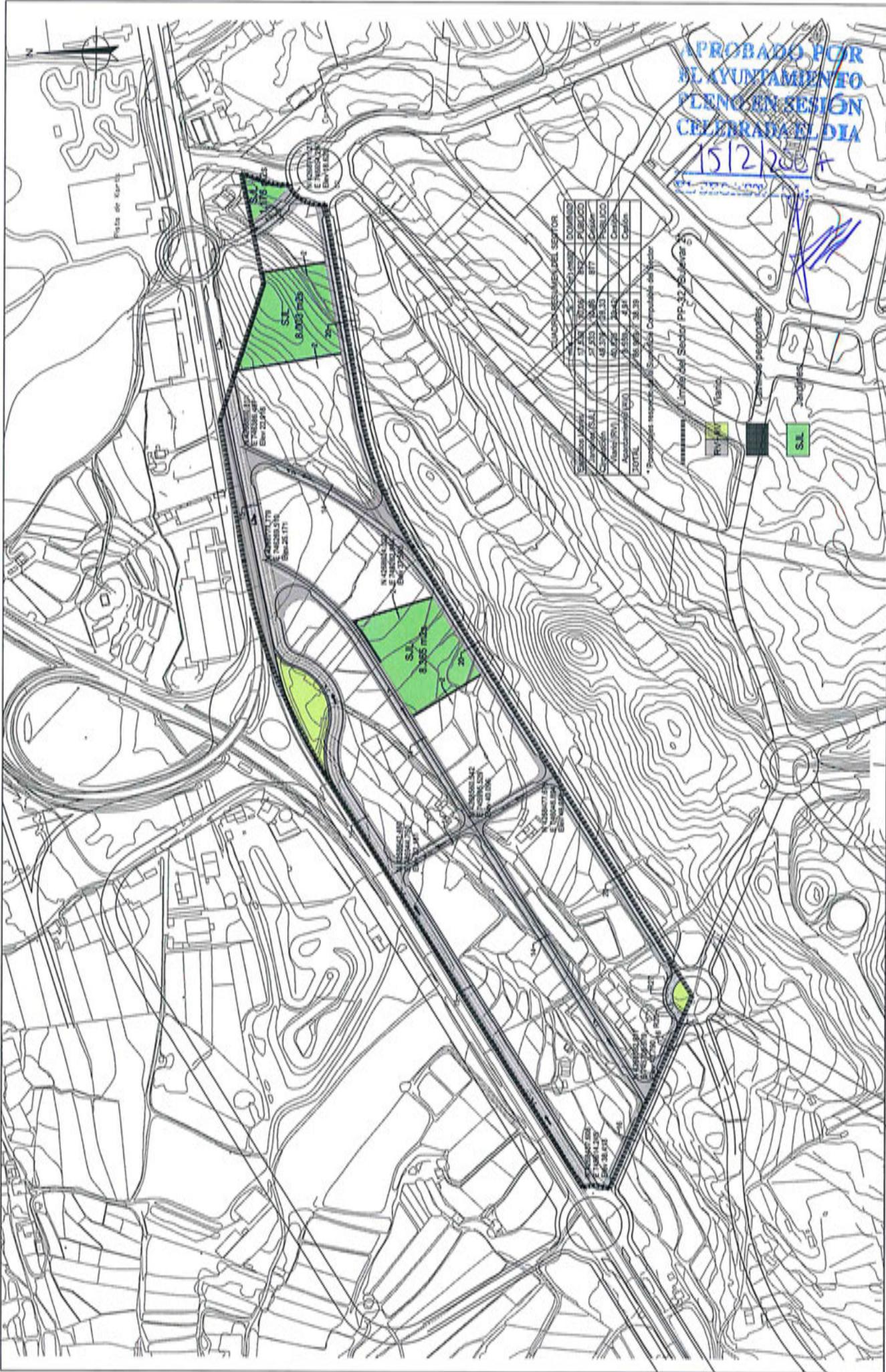
15/2/2007

EL CONCEJAL DE URBANISMO

PROMOCIÓN: <b>INFRAESTRUM, S.L.</b>	CONSULTORA: <b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO C/D. SÁNDRA DE IBÁÑEZ TEL: 96 58 58 88 ALICANTE 30005 FAX: 96 58 58 24	 INGENIERO DE CÁMINOS, CANALES Y PUERTOS  <b>FERNANDO PATÓN QUILES</b>	ESCALA: 1:4.000	TÍTULO DEL PROYECTO <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJUOSA (ALICANTE)</b>	DESIGNACIÓN DEL PLANO: <b>PLANO CATASTRAL</b>	NÚMERO: <b>PI-09</b>
						HOUK: <b>1 DE 1</b>



<b>INFRASTRUM, S.L.</b> CONSULTOR:	<b>PAYBOT CONSULTING, S.L.</b> ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO C/D. SAMPANA Nº 10 BALAO TEL: 962 18 18 88 ALICANTE 03013 FAX: 962 18 28 54	INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS FERNANDO PATON QUILES	ESCALA: 1:2.500	TITULO DEL PROYECTO: <b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)</b>	DESIGNACION DEL PLANO: <b>ORDENACION PORMENORIZADA Y USOS DEL SUELO</b>	NUMERO: <b>PO-01</b>
						HORA: <b>1 DE 1</b>
FECHA: <b>JULIO 2.006</b>						



**PROMOCIÓN:** INFRANOSTRUM, S.L.

**CONSULTORA:** PAYBOT CONSULTING, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO  
 C/D. SARDANA Nº 43 BAJO TEL. 903 18 00 00  
 ALICANTE 03003 FAX: 903 18 28 54

**INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:** FERNANDO PATON QUILES

**ESCALA:** 1:2.500

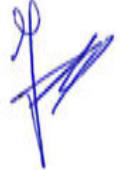
**TÍTULO DEL PROYECTO:** PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-32 "BULEVAR 2" T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)

**DESIGNACIÓN DEL PLANO:** DELIMITACIÓN RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

**NUMERO:** PO-02  
**HOJA:** 1 DE 1  
**FECHA:** JULIO 2.006



**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DL  
15/2/2007  
EL SECRETARIO:**



PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"  
T.M. DE VILAJAYOSA (ALICANTE)

B) NORMAS URBANÍSTICAS

INFRASTRUM, S.L.

PAYBOT CONSULTING, S.L.

JULIO 2.006

**APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
15/2/2007  
EL SEÑOR ALCAIDE:**



---

INDICE SISTEMÁTICO

**B) NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES (Art. 1 a 3)

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (Art. 4 a 12)

CAPÍTULO 3: NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS

*Sección Primera: Zona Industrial y Terciario (Art. 13 a 15)*

*Sección Segunda: Zona Dotacional Pública (Art. 16)*

CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (Art. 17 a 19)

CAPÍTULO 5: NORMAS PARA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (Art. 20 a 22)

CAPÍTULO 6: CONCLUSIÓN (Art. 23)

APROBADO POR  
EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESIÓN  
CELEBRADA EL DÍA  
15/12/2007  
EL SECONDO DE

## NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I  
Generalidades

## Artículo 1. Objeto y Ámbito.

Las presentes normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Sector PP-32 "Bulevar 2" así definido y delimitado en la Ficha de Gestión y Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

## Artículo 2. Normativa Supletoria

En todo lo no previsto en esta Normativa, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General de Villajoyosa; en la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112] y en los Reglamentos estatales de Gestión y Disciplina Urbanística (mientras estos continúen en vigor en el ámbito de la Comunidad Valenciana), y en cualquier modificación que las normas citadas pudieran sufrir durante la vigencia del Plan Parcial y fuera aplicable a la fase de desarrollo del mismo.

**Artículo 3. Parámetros urbanísticos: Definiciones.**

En la aplicación de la presente normativa se atenderá a las definiciones y conceptos recogidos en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, y con carácter supletorio, en la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística [2006/6112]





## CAPITULO II

### Régimen Urbanístico del Suelo

#### Artículo 4. Clasificación del Suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen suelo urbanizable, que será programado con la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada que se tramita paralelamente al presente Plan Parcial, y adquirirá la condición de suelo urbano y de solares, en su caso, con la implantación de los servicios urbanos necesarios en desarrollo del preceptivo Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 5. Calificación del Suelo

La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se divide en las siguientes zonas:

- Zona de uso Terciario/Industrial
- Zona Dotacional Pública.
  - Zonas Verdes y Espacios Libres.
  - Red Viaria.

En los Planos de Ordenación PO-01 y PO-02 se representa gráficamente la calificación pormenorizada de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector.

El uso característico o fundamental del Sector es el uso Terciario e Industrial en Grado 1/2/3.

**Artículo 6. Estudios de Detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle según lo establecido el Artículo 7 de la Normativa del Plan General de Villajoyosa cuando literalmente dice:

En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle (artículo 79 de la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana), con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción, pero sí podrán crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenado, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan.

**Artículo 7. Proyectos de Urbanización.**

Para la realización material de la Ordenación prevista en este Plan Parcial, se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana y los artículos 152 y 156 de la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana)

25/2/2007  
EL ALCALDE**Artículo 8. Parcelaciones.**

1.-Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbánística Valenciana)

2.-En el presente Plan Parcial se establece una concreta edificabilidad a cada parcela resultante. Cuando se lleva a cabo una subparcelación de estas manzanas, y mientras no se elabore un Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes, el coeficiente de edificabilidad neta que corresponderá a la subparcelas objeto de la parcelación autorizada será proporcional a la que inicialmente corresponda a la parcela matriz.

**Artículo 9. Reparcelaciones.**

Se entenderá por reparcelación lo establecido en el artículo 169 de la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbánística Valenciana), permitiéndose en todo el ámbito del Plan Parcial, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en el citado texto legal y sus posibles reglamentos de desarrollo.

**Artículo 10. Unidades de Ejecución**

El presente Plan Parcial se integra en una única Unidad de Ejecución, delimitada en el Plano de Ordenación PO-03.

15/2/2002

**Artículo 11. Previsión de los aparcamientos en las parcelas.**

Se establece los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, en función del uso concreto propuesto en la misma:

- Industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Terciario:
  - o Usos comerciales y recreativos: una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
  - o Uso Hostelero: una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
  - o Otros usos terciarios: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

En usos terciarios, para el caso de complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados de superficie construida.

**Artículo 12. Usos permitidos en fachada ala CN-332.**

Sólo se permitirá el uso terciario, excluyendo el industrial en la edificación que da a la fachada de la carretera nacional.

## CAPITULO III

### Normativa Particular de las Distintas Zonas

#### *Sección Primera. Zona Industrial y Terciario.*

#### Artículo 13. Delimitación y Caracterización.

1.-Corresponde esta zona a la superficie de parcelas o manzanas que en el Plano de Ordenación PO-01 vienen designados con la indicación "Terciario (EA)".

2.- Serán usos permitidos el Terciario e Industrial en grado 1/2/3. Los usos Terciario e Industrial son los así definidos en el Artículo 24 de la Normativa del Plan General de Ordenación de Villajoyosa.

3.- La tipología será la de Edificación Abierta, de conformidad con lo establecido en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector.

#### Artículo 14. Condiciones de Parcelación.

La parcela mínima para las parcelas de uso Terciario/Industrial se fija en mil (1.000) metros cuadrados.

15/2/2007  
EL SEÑOR ALCAIDE**Artículo 15. Edificabilidad y Condiciones de Volumen.**

1.-Edificabilidad: el índice de techo o edificabilidad máxima por parcela neta promedio es de 0,64335 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas es la grafada en el plano PO-01, y asciende a un total de 69.097 m<sup>2</sup>c.

2.-Ocupación de Parcela: la superficie de parcela ocupada por la edificación no excederá la proporción del 70 %.

3.-Altura: La altura máxima de edificación se establece en 2 plantas (PB+1), ó 7 metros. No se establece altura mínima de edificación. La altura libre máxima de la planta baja en edificios industriales será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso rigen para cada planta las alturas libres máximas estipuladas con carácter general.

4.-Retranqueos: Se establece una distancia mínima de la edificación a linderos de 3 metros y 5 metros a fachadas y edificios colindantes.

5.- En cuanto a edificaciones auxiliares y vallas publicitarias se estará a lo dispuesto en los Artículos 35 y 36 del Plan General de Villajoyosa.

15/2/2007  
EL CONCEJAL*Sección Segunda. Zona Dotacional Pública***Artículo 16. Jardines (JL).**

1.-Corresponde esta zona a la superficie señalada en el Plano de Ordenación como de zonas verdes y espacios libres (SJL).

2.- Se delimitan tres parcelas con carácter computable, de 8.355, 8.003 y 1.176 m<sup>2</sup>.

3.-Se caracterizan por ser espacios libres con arbolado y jardinería.

4.- Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, ocupación máxima del 5 %.

5.-Además de las actividades propias del ocio esparcimiento al aire libre, se permite el uso de deporte al aire libre en una superficie no superior al 10 % del jardín.

6.-En los jardines se admiten edificaciones de carácter cultural, docente, infraestructuras básicas de servicios, deportivo o aquellas necesarias para el mantenimiento del mismo; con las siguientes limitaciones: Ocupación máxima 5 %, altura máxima 1 planta (B) o 4 metros, retranqueos mínimos de 5 metros a todos los linderos.

7.-Las condiciones de volumen podrán ser establecidas mediante Estudio de Detalle ajustado a la edificación a implantar.

15/2/2007

EL SECRETARIO



## CAPITULO IV

### Normas Generales de la Edificación

#### Artículo 17: Normativa de Aplicación

1.- Con carácter general las contenidas Capítulo II del Tomo III de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, referente a las Normas Generales de la Edificación.

2.- En lo referente a definición de conceptos y parámetros de volumen, se estará a lo establecido en el Artículo 18 de la Sección Primera. Definiciones y terminología de conceptos de la Normativa del Plan General de Ordenación urbana de Villajoyosa.

3.- En lo referente a Normas Técnicas, supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios se estará a lo dispuesto en el Capítulo III en cuanto a condiciones específicas, para los usos previstos en el presente documento de plan parcial, de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

#### Artículo 18. Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 37 a 55 de la Normativa del Plan General de Ordenación urbana de Villajoyosa.

**Artículo 19:** Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de la parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.



## CAPITULO V

### Normas para la Redacción de Proyectos de Urbanización

#### Artículo 20. Generalidades.

Para la realización material de la Ordenación prevista en este Plan Parcial, se redactará el pertinente Proyecto de Urbanización, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana y los artículos 152 y 156 de la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana)

#### Artículo 21. Definición.

Los proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes. Toda obra pública de urbanización exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el DOGV.

Su elaboración, tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo contenido en los artículos 152, 155 y 156 de la Ley 16/2005, del 30 de Diciembre de la Generalidad Urbanística Valenciana)

#### Artículo 22. Condiciones mínimas de urbanización.

Se atenderá a lo expuesto en la Disposición Adicional Quinta y Sexta de la documentación Normativa del Plan General Vigente.

15/2/2007

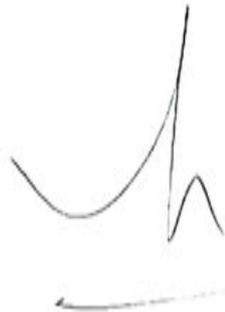
EL SEÑOR ALCAIDE

**CAPITULO VI****Conclusión**

Art. 23 Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación única y exclusiva en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP-32 "Bulevar 2" del término municipal de Villajoyosa (Alicante). En cualquier caso de omisión, dificultad de interpretación, error o contradicción en la aplicación de esta normativa se estará a lo expuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa vigente, en la Normativa aplicable y, en último término, a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Alicante, Julio de 2.006

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo: Fernando Paton Quiles