

RE. 9397/21.06.2012

UE. 22.6.2012 / 2012

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"  
T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L.

PAYBOT, S.L.

MAYO 2.012



APROBADO por

19 JUL. 2012

PLENO



PAYBOT S.L.

AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel. 965 16 00 88

## INDICE SISTEMÁTICO

### 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 UNIDADES DE EJECUCIÓN

ANEJO 1: FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

ANEJO 2: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

ANEJO 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

ANEJO 4. INFORME PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE SECTOR PP-36

### B) NORMAS URBANÍSTICAS





## C) PLANOS

### Informativos

PI-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO (1/30.000)

PI-02. PLANTA TOPOGRÁFICA (1/2.000)

PI-03. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE(1/2.000)

PI-04. RED PRIMARIA (1/2.000)

PI-05. AFECCIONES. (1/2.000)

PI-06. CONEXIONES DEL SECTOR CON EL RESTO DEL TERRITORIO.(1/2.000)

PI-07. 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

19 JUL. 2012



PAYBOT S.L

# TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

## A) MEMORIA

INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L.

PAYBOT, S.L.  
MAYO 2.012

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Te.1 965 16 00 88





## 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-36 "INDUSTRIAL 3" está clasificado como Suelo Urbanizable No Pormenorizado, susceptible por lo tanto de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada según el Art. 14 del Plan General (Art.29 L.R.A.U). La calificación del suelo definida para el Sector es Uso Industrial.

Se ha introducido en el planeamiento general la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA – ZONA INDUSTRIAL, que se encuentra aprobado de forma definitiva. Esta Modificación afecta al Sector PP-36 y Sector PP-18, entre otros, redelimitando sus perímetros y estableciendo cambios en el Ordenación Pormenorizada y la Ordenación Estructural. De esta forma, la ordenación de carácter estructural actualmente vigente es la establecida en dicha Modificación Puntual, reproducida en el Plano PI-03 de este documento.

Además, se tiene en cuenta en el presente Plan Parcial la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOISA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN", de fecha Noviembre de 2011.



## 1.2 OBJETO

El objetivo del presente documento denominado "Plan Parcial del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", T.M. de Villajoyosa (Alicante)" es desarrollar una ordenación pormenorizada para el Sector respetando las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, afecto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA – ZONA INDUSTRIAL, y de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN", de fecha Noviembre de 2011.

Este Plan Parcial se presenta como parte del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3".

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88





### 1.3. AMBITO.

El ámbito de actuación de este documento son los terrenos incluidos en el Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", delimitados en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villajoyosa, clasificados como Suelo Urbanizable No Pormenorizado y calificados como Uso Industrial, con una superficie total de 83.027 m<sup>2</sup>.

### 1.4. INICIATIVA.

La propuesta de actuación para el Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" se efectúa por la mercantil INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L. con C.I.F B-53795738 y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Camarada César Elguezabal Nº 7, C.P. 03001, Alicante; y representada por D. Ramón-José Segarra Aniorte, con DNI Nº 22.006.338-S.

**APROBADO** por

19 JUL. 2012

**PLENO****AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA**

PAYBOT S.L.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Te.1 965 16 00 88

## 2. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA.

### 2.1. PROCEDIMIENTO

#### Tramitación del Plan Parcial

Se prevé la tramitación del Presente documento al amparo de lo establecido en los art. 148 y 173 del RP/CV, que habilitan para su presentación a la iniciativa particular. Su tramitación se llevará a cabo por el mismo trámite que el Programa, salvo en lo referente a su exposición pública, en la que se exhibirá con la documentación completa.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel. 965 16 00 88





### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

a) Situación geográfica: El Sector objeto de este Plan Parcial se encuentra localizado al Noreste del Término Municipal de Villajoyosa. El sector PP-36 linda al Norte con terrenos no urbanizables, al Sur con el Sector de Suelo Urbanizable PP-18, al Este con el Barranco del Torres y al Oeste con el ferrocarril FEVE de la línea Alicante-Dénia.

Está formado por un polígono en forma de "L" irregular.

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, biocalcarenititas y niveles calcáreos bastante fosilíferos, y areniscas tipo flysch.

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 ab es de 0,10 g, con un coeficiente de contribución K de 1,0 por lo que al no superar la ab/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.

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 ( $18,5^{\circ}\text{C}$ ) 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 ( $26,6^{\circ}\text{C}$ ). 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,  $11,1^{\circ}\text{C}$ ) 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 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.



APROBADO por

19 JUL 2012

PLENO

PAYBOT S.L.



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 bancales 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 su mayor parte frugívoras o granívoras, 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-Dénia, no se encuentran especies animales de relevancia.





### 3.2. PRE-EXISTENCIAS DE USO.

a) Explotaciones. Dentro del ámbito considerado existe únicamente una explotación agrícola de carácter familiar, en el ámbito de la finca existente, sin relevancia económica. Además se localiza una planta de producción de hormigón en la parte Noreste.

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 Oeste con el Sector PP-36 se localiza la vía férrea FEVE Alicante – Dénia.

c) Edificaciones existentes. Se trata de una zona poco consolidada, donde apenas se han producido segregaciones del suelo, ni construcción de edificaciones, solo alguna vivienda aislada que se usa como casa de recreo en períodos estivales, algunas casetas de labor para guardar herramientas y la planta de producción de hormigón.



### 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 originariamente rústicas, algunas sin aprovechamiento actual. Una de las parcelas ubica una vivienda unifamiliar y una zona de cultivo de carácter familiar.

c) Servidumbres públicas. Tanto la zona de protección del ferrocarril FEVE Alicante Dénia a su paso por el municipio, según aparece definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa., como la de la N-332 Variante de Villajoyosa que linda al Norte del Sector. En el plano correspondiente se grafían ambas líneas de afección de estas infraestructuras.

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.





#### 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 afecto de Modificación Puntual (Nº1), y que se transcribe literalmente en el Anejo 1 de este documento; además se ha tenido en cuenta el acuerdo de programación para el sector donde las magnitudes definitivas del sector quedan de la siguiente manera:

- Superficie Bruta:..... 83.027 m<sup>2</sup>
- Sistemas Estructurales Adscritos : 10.450 m<sup>2</sup>s ( PRD 3 )
- Sistemas Estructurales Externos: 10.350 m<sup>2</sup>.
- Superficie Computable del Sector SCS: 83.027 m<sup>2</sup>
- Índice de Edificabilidad Bruta: 0,40 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s
- Aprovechamiento total: 33.211 m<sup>2</sup> t
- Aprovechamiento tipo: 0,3557 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s

##### 4.2. CRITERIOS DE DISEÑO

Además de las condiciones de adecuación ambiental establecidas por la Ley (art. 3, LRAU), se considerarán las determinaciones impuestas en el planeamiento general y de específica aplicación en el sector.

- a) Implantación de las dotaciones agrupadas en manzanas completas.
- b) Protección del entorno arqueológico.
- c) Creación de una trama fácilmente reconocible como ciudad.
- d) Red viaria de importantes dimensiones.

PAYBOT, S.L  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



- e) Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.

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.
- 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.
- f) Integración con el ferrocarril adaptando rasantes para el futuro paso a distinto nivel.

#### 4.3. INDICACIONES DE LA PROMOCIÓN

Las ideas sugeridas por la promoción se resumen como sigue:

- a) Uso y destino. Desarrollo de un área industrial de media densidad, correctamente integrada con el entorno, medioambientalmente respetuosa y dotada de las infraestructuras y servicios necesarios.
- b) Carácter y composición: Mantener los criterios del planeamiento general y estructural, optimizando la situación de servicios y dotaciones para garantizar su accesibilidad y disfrute. Adaptar el viario a la orografía del sector manteniendo en lo posible su estructura y



cuidando las vistas y la coherencia del conjunto. Generar una red viaria con capacidad suficiente.

#### 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 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. JUSTIFICACIÓN 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.

Es de destacar que la ordenación estructural establecida en el Plan General para el Sector delimita prácticamente toda la trama viaria, de forma que solo ha sido necesario definir una calle perteneciente a la red secundaria. Este vial separa la manzana destinada a zona verde de las manzanas industriales.

Las únicas alternativas consideradas a la ordenación propuesta se refieren a la ubicación del Jardín Público y el vial mencionado. La situación finalmente decidida genera un paseo de importantes dimensiones, frontera entre el suelo urbano y el urbanizable, y conectado con la dotación Recreativo-Deportiva, de forma que la utilización de ambos espacios esté fuertemente relacionada.

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

En la ordenación se ha proyectado una zona de aparcamientos (SAV) que proveerá al sector de una amplia zona para este uso.

También se ha previsto una franja como zona de protección (PROT) entre la línea de ferrocarril y el sector como puede apreciarse en los planos de ordenación con una superficie de 2.524 m<sup>2</sup>s.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO, ALICANTE  
CP 03013 Tel: 965 16 00 88



**APROBADO por**

19 JUL. 2012

**PLENO**





b) Adaptación topográfica: La solución adoptada mantiene las pendientes de los viales dentro de límites adecuados, desde la pendiente mínima del 0,5 % hasta la máxima del 10 %, evitando movimientos de tierras innecesarios y garantizando la accesibilidad a las parcelas.

d) 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 una definición casi completa de la trama viaria y sus conexiones. Por el Sur se conectará, también mediante un vial estructural, con el Sector PP-18. Por el Este el Sector quedará conectado mediante la red estructural y paso a distinto nivel con el ferrocarril, al sector PP-22.

Las conexiones con las infraestructuras para el abastecimiento y saneamiento del Sector quedan resueltas como puede apreciarse en el plano PI-06 mediante la conexión con las conducciones existentes y/o previstas en el Plan General.

e) Afecciones impuestas por la legislación sectorial. No existen limitaciones por este concepto aparte de las propias derivadas de la aplicación del planeamiento superior.

- Afección producida por el ferrocarril Alicante – Dénia; se ha obtenido directamente del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, siendo la línea de edificación la impuesta por el nuevo Reglamento del sector ferroviario que entró en vigor a principios del 2.005.

- Afección producida por la N-332 Variante de Villajoyosa: El Sector que nos ocupa está ubicado en la zona de afección de la CN-332, Variante de Villajoyosa, siendo de aplicación la Vigente Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras. En el Plano de Afecciones del Plan Parcial se delimitan las Zonas de Dominio Público, Servidumbre, Afección, así como la Línea Límite de Edificación.





- Afección sobre Patrimonio Cultural Inmueble en el área afectada por el Plan Parcial Sector PP-36: En el área afectada por las obras a realizar existen un total de cuatro bienes inscritos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Villajoyosa, en los cuales será necesaria una intervención previa al inicio de las obras que supongan remociones de terrenos; se adjunta como Anejo 4 el "Informe de actuaciones a realizar sobre Patrimonio Cultural Inmueble en el área afectada por el Plan Parcial Sector PP-36 "Industrial 3" T.M. de Villajoyosa ( Alicante), redactado pro el Arqueólogo Municipal D. Diego Ruiz Alcalde, y el Jefe de la sección municipal de arqueología, etnografía y museos, D. Antonio Espinosa Ruiz, de fecha Febrero 2012.

De todos ellos se destaca el "Acueducto y balsa Romana del Torres, Nº12 del CBEP ( Catálogo de Bienes de Espacios Protegidos), Bien de Relevancia Local, Monumento, el cual será necesario la conservación in situ de los restos de la balsa romana, ubicada en la parte NorEste del Sector, concretamente en la Parcela PRD 3. En el Plano de Afecciones del presente Plan Parcial, se reflejan los 4 bienes descritos en el correspondiente Anexo, así como la zona concreta a conservar in situ, todo ello en consonancia con lo descrito en el mencionado informe.

f) 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 una amplia zona verde y una red viaria de generosas dimensiones.
- Criterios referentes a dotaciones: Los terrenos destinados a dotaciones públicas se concentran en 2 parcelas, de la entidad suficiente y de usos Jardín Público y Recreativo Deportivo (PRD.3), adecuados al entorno natural y la densidad de la edificación. Su distribución asegura la accesibilidad a estos espacios.



APROBADO por

19 JUL. 2012

PLENO





## 5.2. CARACTERISTICAS 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 83.027 m<sup>2</sup>. a efectos de cálculo de dotaciones y edificabilidades.

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

$$S * E = 83.027 \text{ m}^2\text{s} * 0,40 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} = 33.211 \text{ m}^2\text{t}$$

Siendo: E = Coeficiente edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, y

S = Superficie Computable del Sector PP-36: 83.027 m<sup>2</sup>s

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

$$S * E \geq \sum Ei$$

Siendo :

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

$$Ei = Mi Ti Ki$$

donde:

Mi = Superficie de la manzana (m<sup>2</sup>)

Ti = Índice de techo de cada tipología (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s), y

Ki = Coeficiente de ponderación de cada uso (adimensional);

de lo cual resulta,

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



$$IEB = (\sum Mi \cdot Ti \cdot Ki) / S = (33.211 / 83.027) = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

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

Por aplicación de los estándares dotacionales previstos en la legislación (art. 14 y 15 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la LRAU se deducen las siguientes dotaciones.

- ZONA VERDE (ZV > 10 % s/Sector) : Los Espacios Libres (JL) y Zonas Verdes alcanzan  $8.381 \text{ m}^2\text{s}$  que suponen el 10,09 % de la superficie computable del sector.
- VIARIO Y APARCAMIENTO (RV+AV) : Las superficies acumuladas, por varios conceptos, y computables como viario a efecto de cumplimiento de estándares ascienden a  $24.848 \text{ m}^2\text{s}$  ó que supone el 29,93% Sector.

Siendo la suma de ambos conceptos superior al 40% de la superficie computable del sector, que es la reserva mínima de suelo dotacional público para sectores industriales.

e) Usos lucrativos. Se consideran las distintas calificaciones de uso urbanístico que integran el ámbito del Sector PP-36 "Industrial 3":

- MANZANAS INDUSTRIALES Y/O TERCARIAS. Suman  $36.824 \text{ m}^2\text{s}$  de suelo neto zonificado para edificación de naves industriales y usos compatibles.

En la normativa del presente Plan Parcial se recogen las características y limitaciones de cada tipología.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88





### 5.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Este parámetro se halla definido en la Ficha de Características del Sector con el valor 0,3557 m<sup>2</sup>/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. 30.1, 60 y 62 LRAU.

### 5.4. UNIDADES DE EJECUCION

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

Alicante, Mayo de 2.012

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



Fdo: Fernando Paton Quiles



**APROBADO** por

19 JUL, 2012

**PLENO**

PAYBOT S.L.

---

**ANEJO 1: FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

---

**SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"****MAGNITUDES ESTADÍSTICAS**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Industrial
SUPERFICIE BRUTA:	83.027m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	10.450 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	10.350 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	83.027 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TOTAL:	33.211 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3557 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
DENSIDAD:	0 viv/Ha

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** La disposición a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten la desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.

Se resuelven los accesos mediante rotondas de gran capacidad.

Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.

Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

**USOS GLOBALES:** Industrial en grado 1/2/3 y Terciario

**USOS INCOMPATIBLES:** Industrial en Grado 4 y 5.

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:** Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. Usos dotacionales en edificación abierta.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO, ALICANTE  
CP 03013 Tel. 965 16 00 88





**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

TERCIARIO 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:**

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección del entorno arqueológico.

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

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

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO, ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



**ANEJO 3: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

USOS	m <sup>2</sup> s	% (*)	m <sup>2</sup> t Real	m <sup>2</sup> t Comp.	dominio
LUCRATIVO	36.824	44,35	33.211	33.211	PRIVADO
INDUSTRIAL - TERCARIO	36.824	44,35	33.211	33.211	PRIVADO
MANZANA 1	7.990		7.206	7.206	Lucrativo
MANZANA 2	11.089		10.001	10.001	Lucrativo
MANZANA 3	17.745		16.004	16.004	Lucrativo
CESIONES	46.203	55,65	4.599		PUBLICO
ESP. LIBRES	8.381	10,09	419		PUBLICO
Jardín Público (SJL 1)	8.381				Cesión
EQUIPAMIENTO	10.450	12,59	4.180		PUBLICO
Recreativo-Deportivo (PRD3)*	22.202				Cesión
RED VIARIA	24.848	29,93			PUBLICO
Viario (RV+AV)	24.848				Cesión
Zona de Protección FF.GG.*	2.524	2,65			PUBLICO
TOTAL	83.027	100,00	37.810	33.211	

(\*) Superficie no computable a efectos de verificar estándares de la red secundaria.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO, ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88

PAYBOT S.L.



**ANEJO 3: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Según el Anexo al RP/CV la reserva de aparcamientos en parcela privada en sectores industriales será de una plaza por cada 150 metros. En este caso se parte de un aprovechamiento máximo de 33.211 m<sup>2</sup>.

$$33.211 / 150 = 221 \text{ plazas}$$

Por lo que la reserva mínima en parcela privada asciende a 221 plazas.

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido en el Anexo al RP/CV 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:

$$221 * 0.5 = 111 \text{ plazas}$$

Sobre plano se han contabilizado aproximadamente 800 metros lineales de aparcamiento en línea que suponiendo plazas de 4,5 metros de largo suponen unas 178 plazas, cumpliéndose en exceso la dotación mínima prevista reglamentariamente, incluso en el caso de una reducción debida a vados, instalación de contenedores subterráneos u otras limitaciones. Además también se ha previsto en el sector una parcela para la ubicación de aparcamientos, SAV, con una superficie de 3.266 m<sup>2</sup>s. Con todo ello, tanto el aparcamiento en línea como las plazas que se ubiquen en el SAV, la reserva de aparcamientos en el sector queda asegurada.



**APROBADO por**

1-9 JUL. 2012

**PLENO**

PAYBOT S.L.



---

---

**ANEJO 4: INFORME PATRIMONIO CIULTURAL INMUEBLE SECTOR PP-36**

---

---

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



PAYBOT S.L.





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria de Patrimoni Històric

C/ R de Maly,  
Tel.: 969041506  
museo@villajoyosa.com

**Sr. Jefe del Servicio de Urbanismo  
Ayuntamiento de Villajoyosa**

Villajoyosa, a 27 de febrero de 2012

Adjuntamos Informe sobre actuaciones a realizar sobre Patrimonio Cultural Inmueble en el área afectada por el Plan Parcial Sector PP-36 "Industrial 3" T.M. de Villajoyosa (Alicante).

Atentamente,

  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
MUSEO MUNICIPAL  
Diego Ruiz Alcalde.  
Arqueólogo Municipal.

  
APROBADO por  
JUL. 2012  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA



De: Jefe de la Sección de Arqueología, Etnografía y Museos

A: Sr. Jefe de Urbanismo.

Asunto: Actuaciones a realizar sobre Patrimonio Cultural Inmueble en el área afectada por el Plan Parcial Sector PP-36 "Industrial 3" T.M. de Villajoyosa (Alicante).

Fecha : 8 de febrero de 2011.

Vista la solicitud por parte de la Concejalía de Urbanismo de informe relativo sobre Patrimonio Cultural Inmueble en el área afectada por el Plan Parcial Sector PP-36 "Industrial 3" T.M. de Villajoyosa (Alicante).

### INFORMA

Que en el área afectada por las obras a realizar existen un total de cuatro bienes inscritos dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Villajoyosa o en la actual revisión del mismo que tiene en cuenta los hallazgos posteriores a la aprobación del Catálogo vigente, como estipula el Artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ver Fig. 1). En donde serán necesaria una intervención previa al inicio de las obras que supongan remoción de terrenos, dichos bienes consisten de este a oeste en:

**-Yacimiento llamado "Plá Parcial 16" (antiguo P.P. 16 hoy P.P.36), Nº 76 del CBEP, Bien Catalogado, Área de Protección Arqueológica.**

**Descripción:** Abundantes materiales ibéricos y romanos en superficie de entre los s. IV a.C. y II d.C.

**Condiciones de intervención:** será necesaria la realización de sondeos preliminares previos a cualquier tipo de remoción de terrenos, para delimitar el yacimiento cuya existencia se conoce por los restos encontrados en superficie. El desarrollo de estos sondeos determinará la conveniencia de realizar excavaciones arqueológicas en las zonas en las que se detecte presencia de estructuras y/o estratos arqueológicos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. Trabajos anteriores hacen pensar que únicamente se encontrarán niveles de vertedero sin estructuras construidas.

**-Acueducto y balsa romana del Torres, Nº 12 del CBEP, Bien de Relevancia Local, Monumento.**

**Descripción:** Monumento romano del s. I dC, de grandes dimensiones (30x40x2 m), uno de los mayores de la Península Ibérica en su género. Excavado en 1.985 por Manuel Olcina. Realizado con hormigón romano. Hay restos de un muro de hormigón que daba entrada por el ángulo oeste de la balsa a un tramo del acueducto; documentados en una intervención de salvamento dirigida por A. Espinosa en 1992.







**Condiciones de intervención:** será necesario la conservación *in situ* de los restos del de la balsa romana no pudiéndose llevar a cabo ningún tipo de remoción de terrenos en el área delimitada salvo que se trate de una intervención arqueológica (fig.2). Constituye un monumento excepcional tanto por su extraordinario estado de conservación como por sus dimensiones ya que se trata de uno de los más grandes depósitos hidráulicos localizados hasta la fecha en toda la Hispania romana.

Será necesario su delimitación exacta, un levantamiento topográfico de la balsa integrándolo en la cartografía municipal, y además establecer un entorno de protección mediante balizamiento para evitar que las obras puedan afectar en modo alguno al bien.

Dado la excepcionalidad del monumento proponemos que se estudie la posibilidad de excavar la totalidad del mismo para su puesta en valor y visita pública, integrándolo dentro de las rutas culturales dada su cercanía a la Torre de Sant Josep, el monumento turriforme funerario romano mejor conservado de la Península Ibérica.

En cuanto al resto del área delimitada como nº 12 en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se procederá mediante la realización de sondeos preliminares previos a cualquier tipo de remoción de terrenos, para delimitar el yacimiento. El desarrollo de estos sondeos determinará la conveniencia de realizar excavaciones arqueológicas en las zonas en las que se detecte presencia de estructuras y/o estratos arqueológicos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### **-Yacimiento de Partida de Torres III, Nº 125 de la Revisión del CBEP.**

**Descripción:** yacimiento de época medieval con gran cantidad de materiales en superficie, situado en una elevación de escasa altitud seguramente para controlar áreas de cultivo. Su localización es fruto de prospecciones dirigidas por R. Azuar, J.L. Menéndez y otros (2003).

**Condiciones de intervención:** será necesaria la realización de sondeos preliminares previos a cualquier tipo de remoción de terrenos, para delimitar el yacimiento cuya existencia se conoce por los restos encontrados en superficie. El desarrollo de estos sondeos determinará la conveniencia de realizar excavaciones arqueológicas en las zonas en las que se detecte presencia de estructuras y/o estratos arqueológicos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### **-Torres Nord, Nº 75 del CBEP, Bien Catalogado, Área de Protección Arqueológica.**

**Descripción:** Materiales romanos del s. I dC en superficie. En esta zona se incluye un tramo del antiguo Camino Real (anterior al s. XVIII), que hoy está cubierto por el asfalto del camino del hospital.

**Condiciones de intervención:** será necesaria la realización de sondeos preliminares previos a cualquier tipo de remoción de terrenos, para delimitar el yacimiento cuya existencia se conoce por los restos encontrados en superficie. El desarrollo de estos sondeos determinará la conveniencia de realizar excavaciones arqueológicas en las zonas en las que se detecte presencia de estructuras y/o estratos arqueológicos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

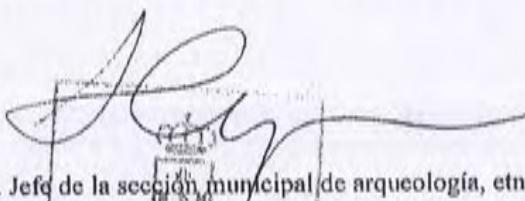

Regidoria de Patrimoni Històric

C/ R de Múlg.  
Tel.: 808041508  
museo@villajoyosa.com

Atentamente,

Fdo.: Antonio Espinosa Ruiz. Jefe de la sección municipal de arqueología, etnografía y museos.

Fdo.: Diego Ruiz / Jefe, Arqueólogo municipal

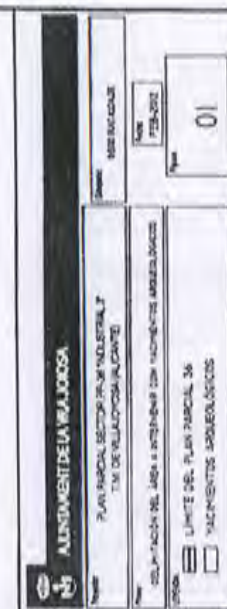


APROBADO por

15 JUL. 2012

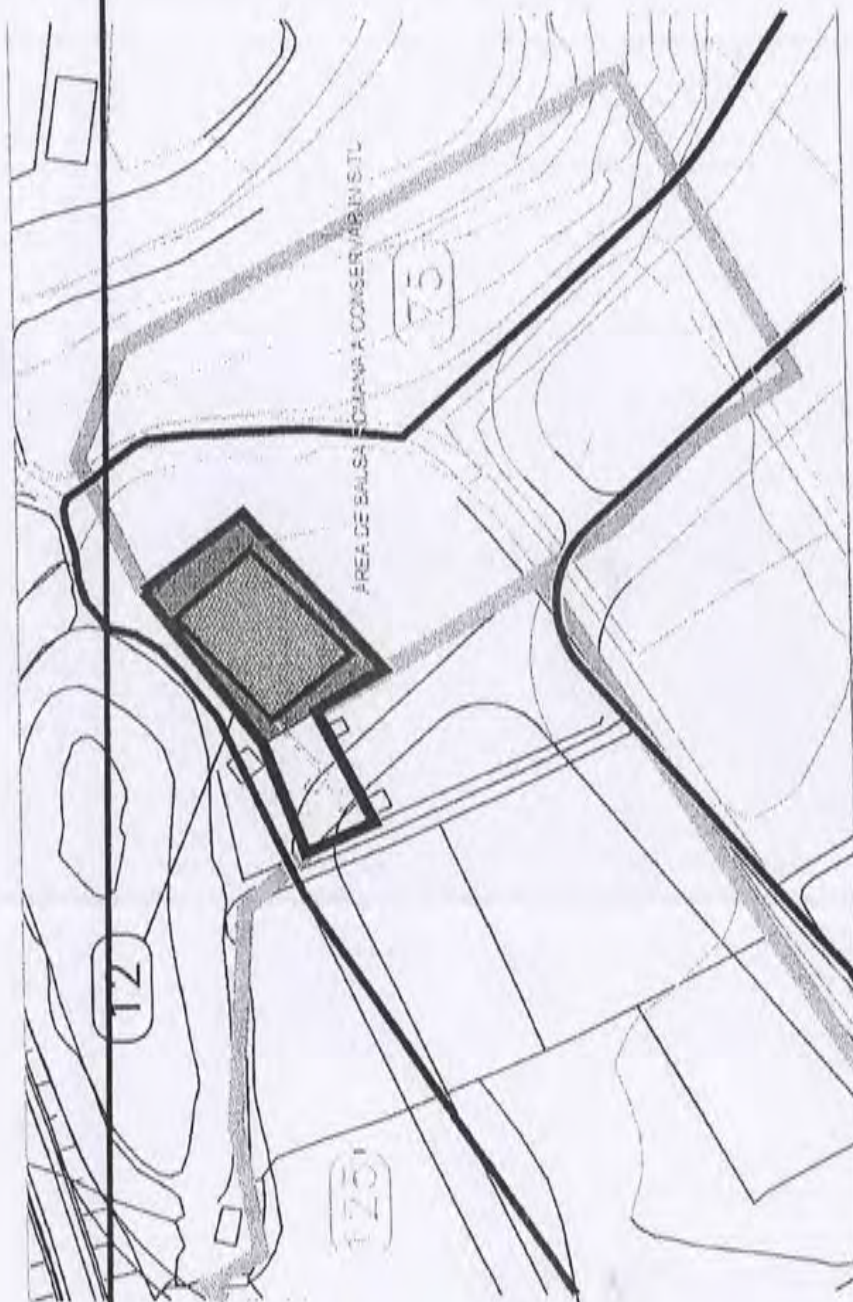
PLENO





**AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA**





  
**AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA**  
 SECRETARIA



**APROBADO** por

15 JUL. 2012

**PLENO**

<b>AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA</b>	
PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL Y T.M. DE VILLALBA JOIOSA	INDICACIONES
DELIMITACION DEL AREA A INTERVENIR CON SACRIFICIOS MEDIOAMBIENTALES	FECHA
LÍMITE DEL PLAN PARCIAL N.º	02
LÍMITE DE AREA DE RELEVANCIA LOCAL N.º 2	
AREA DE Balsa POPULAR A CONSERVAR N.º 75	



# TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

## B) NORMAS URBANÍSTICAS

INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L.

PAYBOT, S.L.

MAYO 2012

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



## CAPITULO I. RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1º. El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", situado en el término municipal de Villajoyosa (Alicante).

Artículo 2º. Las presentes Normas son de aplicación en el sector PP-36 del término municipal de Villajoyosa, definido así en el Plan General del mismo aprobado definitivamente el 7 de Abril de 1999, y en su posterior MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA, así como la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN" de fecha Noviembre de 2011, y únicamente en el ámbito de dicho sector.

Artículo 3º. No es objeto de esta Normativa la transcripción literal de todos los conceptos generales, preceptos básicos, definiciones, y disposiciones, etc. contenidas en la Normativa del Plan General, sino la de establecer los nuevos parámetros urbanísticos que han sido adoptados como consecuencia de este Plan Parcial del que este documento forma parte, asumiendo que en todo aquello que esta Normativa no mencione, es de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en sus posteriores Modificaciones Puntuales..

Artículo 4º. Toda la legislación urbanística a la que se hace referencia en esta Normativa debe entenderse sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 5º. Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Artículo 6º. La vigencia de estas ordenanzas se iniciará a los 15 días hábiles de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de su aprobación y se mantendrá indefinidamente, salvo posterior sustitución por un nuevo planeamiento (o revisión del presente) definitivamente aprobado.

Artículo 7º. Las determinaciones del Plan Parcial y concretamente de estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

Artículo 8º. El orden de prelación de los distintos documentos del Plan, en caso de que existan contradicciones entre ellos es el siguiente: Normativa, Planos y Memoria. Se considerarán prioritarias aquellas determinaciones referentes a espacios libres públicos o de interés más





amplios. En caso de contradicción entre lo expresado en los Planes y el estado real de los terrenos se estará a lo que refleje la realidad.

Artículo 9º. En caso de contradicciones gráficas entre Planos de distintas escalas, se estará a lo que conste en los Planos de manera más pormenorizada y precisa.

Artículo 10º. En caso de contradicción en alguna de las determinaciones de este Plan Parcial prevalecerá la interpretación municipal.

Artículo 11º. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos, en cumplimiento del Art. 64 del RD.

- 1.- Memoria y Planos informativos.
- 2.- Planos de ordenación.
- 3.- Normas Urbanísticas

Artículo 12º. Si las circunstancias así lo exigen, el presente Plan Parcial podrá ser objeto de modificación de conformidad con el Art. 45 y 55 de L.R.A.U.

Artículo 13º. El cambio o sustitución de las determinaciones de los Planes y Programas exigirá seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se realicen:

- Mediante Planes Especiales que cumplan los fines regulados en el Art. 12.E de la LRAU.
- Las previstas en el Planeamiento de rango superior.



## CAPÍTULO II. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 14º. Según el Art.63 del RD, el presente Plan Parcial define las siguientes determinaciones:

- Reserva de la superficie de Red Secundaria suficiente para atender a las necesidades de la población, cumpliendo los estándares exigidos.
- Diferencia el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.
- Delimita las correspondientes Unidades de Ejecución para su desarrollo en Actuaciones Integradas fijando las condiciones de urbanización.

Artículo 15º. La ordenación pormenorizada contiene las previsiones del planeamiento urbanístico que permiten una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.





### CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 16º. El sector PP-36 "INDUSTRIAL 3", objeto del presente Plan Parcial, se clasifica como suelo urbanizable No Pormenorizado de uso Industrial de acuerdo con la Ficha de Planeamiento de la Documentación Normativa del Plan General de Villajoyosa y su posterior MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 del PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA.

Artículo 17º. La clasificación de suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del suelo no urbanizable. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

Artículo 18º. El Aprovechamiento Tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos en una misma Área de Reparto, para el sector PP-36 viene definido en el Plan General en su correspondiente ficha de planeamiento con el valor **0,3557 m2s/m2t**.

Artículo 19º. Se define una ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN para el desarrollo del Sector PP-36

### CAPÍTULO IV. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo 20º. El presente Plan Parcial, en cumplimiento del Art. 104 del Plan General, completa las determinaciones del sector PP-36, clasificado en el Plan General como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 21º. Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con los artículos 12.H y 26 de la LRAU, y 65 y 66 del RD, en el marco de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, 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.





Artículo 22º. Los Estudios de Detalle podrán:

- a) 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.
- b) Variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas.

Artículo 23º. Los Estudios de Detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción.

Artículo 24º. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en los artículos 52 de la LRAU Y 140 del RD.

Artículo 25º. El Plan Parcial deberá ser desarrollado obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación. Será de aplicación las condiciones definidas en la normativa de aplicación a las obras de urbanización de la Disposición Adicional Quinta y Sexta de la documentación Normativa de la Revisión del Plan General.

Artículo 26º. Los Proyectos de Urbanización contendrán el grado de concreción suficiente para poder ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor y la documentación exigida por la legislación vigente y las Ordenanzas. Comprenderán las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas residuales y pluviales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público y red de telefónica.
- e) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- d) Las obras de enlace de estos servicios con los generales del casco urbano, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.



## CAPITULO V. ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 27º. Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos y no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Artículo 28º. Este Plan Parcial regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos incluidos en el sector PP-36 del término municipal de Villajoyosa, como instrumento para el desarrollo del Plan General y cumpliendo estrictamente cada una de sus determinaciones.

Artículo 29º. Quedan definidas las siguientes características del sector PP-36 "INDUSTRIAL 3".

- Tipo de suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
- Tipo de ordenación: Industrial
- Uso característico: Industrial y Terciario
- Superficie del sector: 83.027 m<sup>2</sup>
- Superficie computable del sector: 83.027 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Densidad de viviendas: 0 viv/ha

Artículo 30º. Se establecen como usos globales del sector los Industriales y, según están definidos en el Plan General. Se prohíben los usos Residencial e Industrial en Grados 4/5 según vienen definidos en el Plan General de Villajoyosa.

Atendiendo al informe de la Dirección General de Comercio y Consumo, de fecha Febrero de 2012, se prohíbe el uso de comercio al por menor, exceptuando las tiendas integradas en estaciones de servicio o determinadas actividades que, por los artículos que comercializan precisan de grandes espacios.





**CAPITULO VI: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.**

Artículo 31º. La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada.

Artículo 32º. La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.). En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro. Todo ello según establezca el vigente artículo 22 del PGOU.

Artículo 33º. Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el indicado en los planos de forma expresa, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente. Todo ello según establezca el vigente artículo 22 del PGOU.

Artículo 34º. El porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela no podrá exceder del porcentaje fijado en las normas particulares de cada zona de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 35º. La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

Artículo 36º. La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

Artículo 37º. Referencias altimétricas. Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela. Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de 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 parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medio 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 se justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos.

**APROBADO** por

**CAPITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA****Sección 1ª. TERCARIO - INDUSTRIAL****Artículo 38º. Uso Terciario - Industrial**

Los parámetros urbanísticos que a continuación se definen son los de aplicación a las manzanas grafiadas en los planos de ordenación como Manzana 1, Manzana 2 y Manzana 3.

- Tipología edificatoria: Edificación Abierta.
- Uso: Industrial en grados 1/2/3 y Terciario
- Superficie neta de la manzana: Referidas en la tabla siguiente.
- Superficie máxima de techo industrial o terciario. Se asignan las siguientes edificabilidades máximas:

MANZANA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)
M1	7.990	7.206
M2	11.089	10.001
M3	17.745	16.004

- Número máximo de plantas: PB+1 (II) o 10 metros. No se determina altura mínima de edificación.
  - Índice de edificabilidad neta: 0,90 m²t/m²s. Indicativo. Se fijará en la reparcelación.
  - Ocupación máxima en parcela: 70%.
  - Retranqueos mínimos: 5 metros a viario público, 5 metros a edificaciones colindantes y 3 metros a linderos.
  - Parcela mínima: 1000 m².
- En edificios de uso exclusivo industrial o terciario se podrán situar los aparcamientos también en la cubierta. Todo ello de acuerdo con el artículo 33 del vigente PGOU.
  - En parcelas de uso exclusivo industrial o terciario con tipología de edificación abierta o volumetría específica, se podrán disponer plazas de aparcamiento sobre el 30% ajardinado de parcelada estipulado en los art. 22 y 23 del vigente PGOU. Para que la superficie destinada a circulación y aparcamiento de vehículos se pueda considerar ajardinada, contendrá al menos una unidad de arbolado y 5m2 de parterre por cada cuatro plazas de aparcamiento, dispuestos estos elementos de manera distribuida. Todo ello de acuerdo al Artículo 34 del vigente PGOU.

**APROBADO por**

11 JUL. 2012

PAYBOT S.L.

**PLENO**  
**AYUNTAMIENTO DE**  
**VILLAJOYOSA**  
**SECRETARIA**



Artículo 39º. Se podrá reordenar la disposición edificatoria y volúmenes propios de cada Parcela lucrativa mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



## Sección 2ª. Jardines y Espacios Libres

### Artículo 40º. Jardines (JL). Normativa

- Usos permitidos: Espacios libres
- Parcelas: Una Parcela de 8.381 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta (4 m).
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos mínimos: 5 metros.

## Sección 3ª. Equipamientos

### Artículo 41º. Recreativo-Deportivo (RD). Normativa

- Usos permitidos: Recreativo-Deportivo (RD).
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2). No se determina la altura mínima de edificación.
- Ocupación máxima: 40 %
- Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Retranqueos mínimos: 5 metros a linderos y viales, 10 metros a edificaciones colindantes.



APROBADO por

19 JUL. 2012

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO, ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



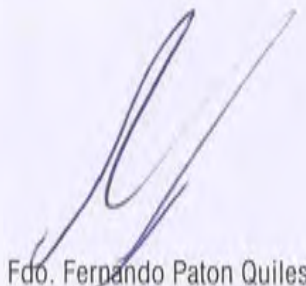


## CAPÍTULO VIII. CONCLUSIÓN

Artículo 42º. La presente Normativa será de aplicación única y exclusiva en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP-36 "INDUSTRIAL 3" del término municipal de Villajoyosa. 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 Villajoyosa vigente, en la Normativa aplicable, en la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN" de fecha Noviembre de 2011, y en último término, a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Alicante, Mayo de 2012

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. Fernando Paton Quiles



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"  
T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

C) PLANOS

INICIATIVAS COSTA BLANCA, S.L.

PAYBOT, S.L.

MAYO 2.012

PAYBOT, S.L.  
C/ DR. SAPENA Nº 83 BAJO , ALICANTE  
CP 03013 Tel 965 16 00 88



APROBADO por

19 JUL. 2012

PLENO

1





**1. Informativos**

- PI-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO (1/30.000)
- PI-02. PLANTA TOPOGRÁFICA (1/2.000)
- PI-03. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE(1/2.000)
- PI-04. RED PRIMARIA (1/2.000)
- PI-05. AFECCIONES. (1/2.000)
- PI-06. CONEXIONES DEL SECTOR CON EL RESTO DEL TERRITORIO.(1/2.000)
- PI-07. PLANO CATASTRAL. (1/2.000)

**2. 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)





LIMITE DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"



APROBADO por

18 JUL. 2012

PINO

AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOIOSA

SECRETARIA

NUMERO: PI-01

FOLIO: 1 de 1

FECHA: MAYO 2012



INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
C/ DOCTOR SAPENA, 80 SAJO - 03013 ALCANTE  
TEL: 96 519 30 98



INGENIERO DE CARRETERAS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON QUILES

ESCALAS

1:30.000

0 100 200 300 400 m.

TITULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
"INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJIOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACION DEL PLANO:

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



# INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Proyección U.T.M. HUSO: 30  
Elipsoida internacional datum posidon  
Altitudes referidas al nivel  
medio del mar en Alicante.  
Coordenadas rectangulares U. T. M.  
Vuelo fotogramétrico realizado  
en Agosto de 2004 a Escala 1:5.000  
Apoyo de campo realizado en: Marzo de 2005  
Restitución y dibujo realizado en: Abril de 2005

## INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA

DENOMINACIÓN	X	Y	Z
P.a.9	742904,7	4267568,89	47,04
P.a.10	743330,46	4267747,54	45,14
B.R.9003	743317,42	4267465,71	34,75
B.R.9000	743000	4267360,28	51,81
B.R.9001	743081,84	4267411,46	46,67
B.R.9002	743197,26	4267453,76	41,96

## SIGNOS CONVENCIONALES

Camino	Ferrocarril	Terraplén
Senda	Academia	Vértice top.-geo. a
Edificio	Canal	Curvas de nivel
Alameda	Arroyo-Vaguada	Arbol
Muro de contención	Fuente, Pozo	Masa de árboles
Pared-Tapia	Ponte, Torre metélica	Alcantarilla-Regio
Líneas eléctricas B.T.	Fuente-Semáforo	Sedil de tráfico
Líneas eléctricas M.T.	Líneas aéreas de telefonía	

## USOS DEL SUELO

Ma. Monte alto	S. Socano	Ex. Erial	Fr. Frutales	Tc. Terreno de cultivo
Mb. Monte bajo	R. Regadio	V. Vinedo	Nr. Olivos	Tc/Arb. Terr. de cult. arbol
Pd. Prados y dehesas	Za. Zona verde	A. Arenal	O. Olivos	P. Pinos y Coníferas

Límite del Sector PP-36 "Industrial 3"



INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
O'DOCTOR SAPENA, 80 BAJO - 2013 ALCANTE  
TEL: 96 518 00 88  
FAX: 96 518 25 54



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

ESCALAS

1:2.000



TÍTULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
"INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO

PLANTA TOPOGRÁFICA

PI-02

HCUA: 1 de 1

FECHA:

MAYO 2012







APROBADO P  
 9 JUL. 2012  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA  
 DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 ORDENACIÓN POR MENORIZADA  
 EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
 C/ DOCTOR SAPIENA, 63 BAJO - 03013 ALICANTE  
 TEL: 96 516 00 88  
 FAX: 96 516 25 54



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON QUILES

ESCALAS

1:2.000



TITULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

ORDENACIÓN POR MENORIZADA  
 EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

NÚMERO:

HORA:


FECHA:


MAYC



LEYENDA

----- LIMITE DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

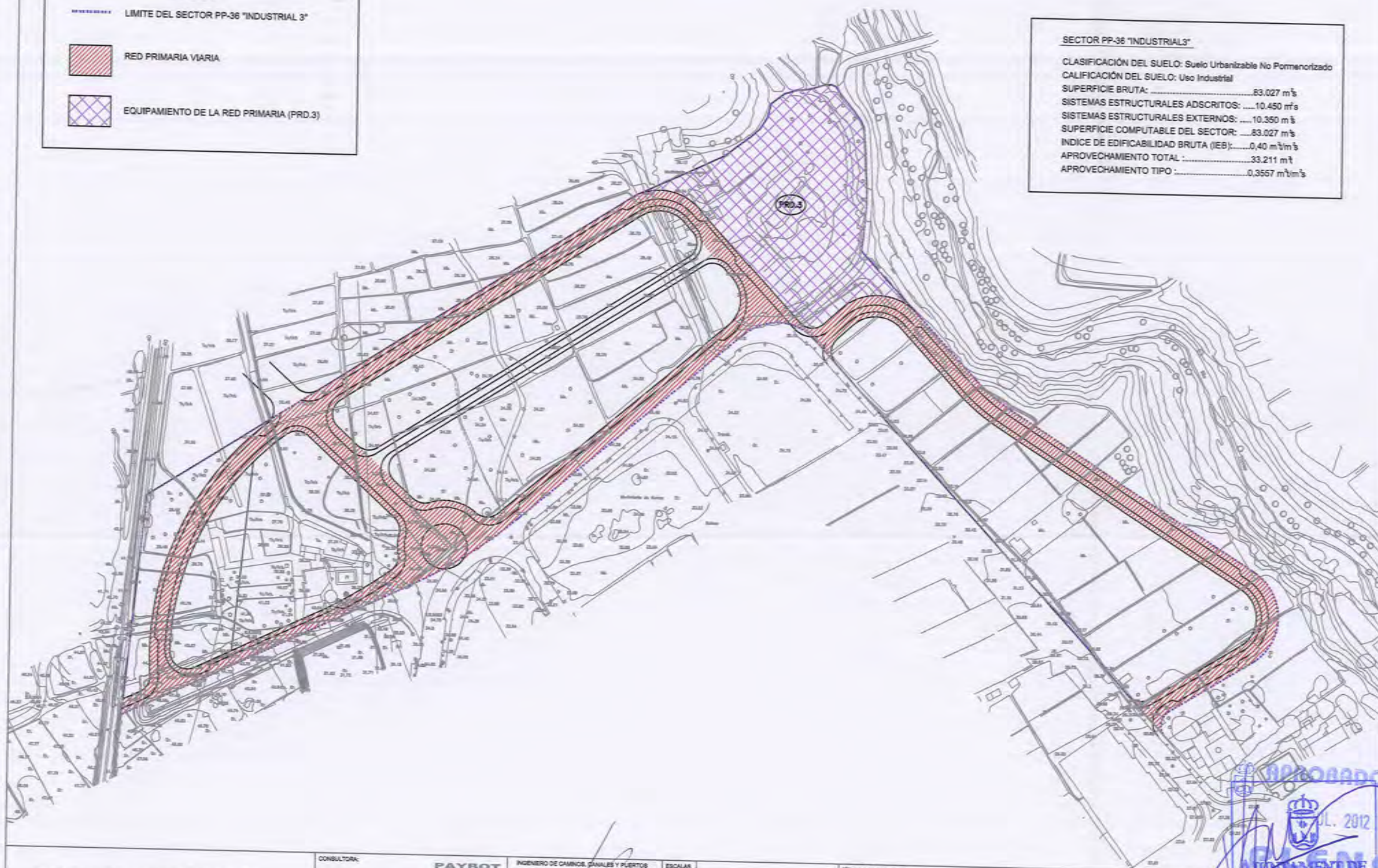
 RED PRIMARIA VIARIA

 EQUIPAMIENTO DE LA RED PRIMARIA (PRD.3)

SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Industrial

SUPERFICIE BRUTA: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: .....10.450 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: .....10.350 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): .....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TOTAL : .....33.211 m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO : .....0,3557 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:  
 PAYBOT, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
 C/ DOCTOR SARDAÑA, 83 BAJO - 03013 ALICANTE  
 TEL: 96 516 05 96  
 FAX: 96 516 25 94



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 FERNANDO PATON QUILES

ESCALAS  
 1:2.000



TÍTULO DEL PROYECTO  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

RED PRIMARIA

APROBADO por

2012

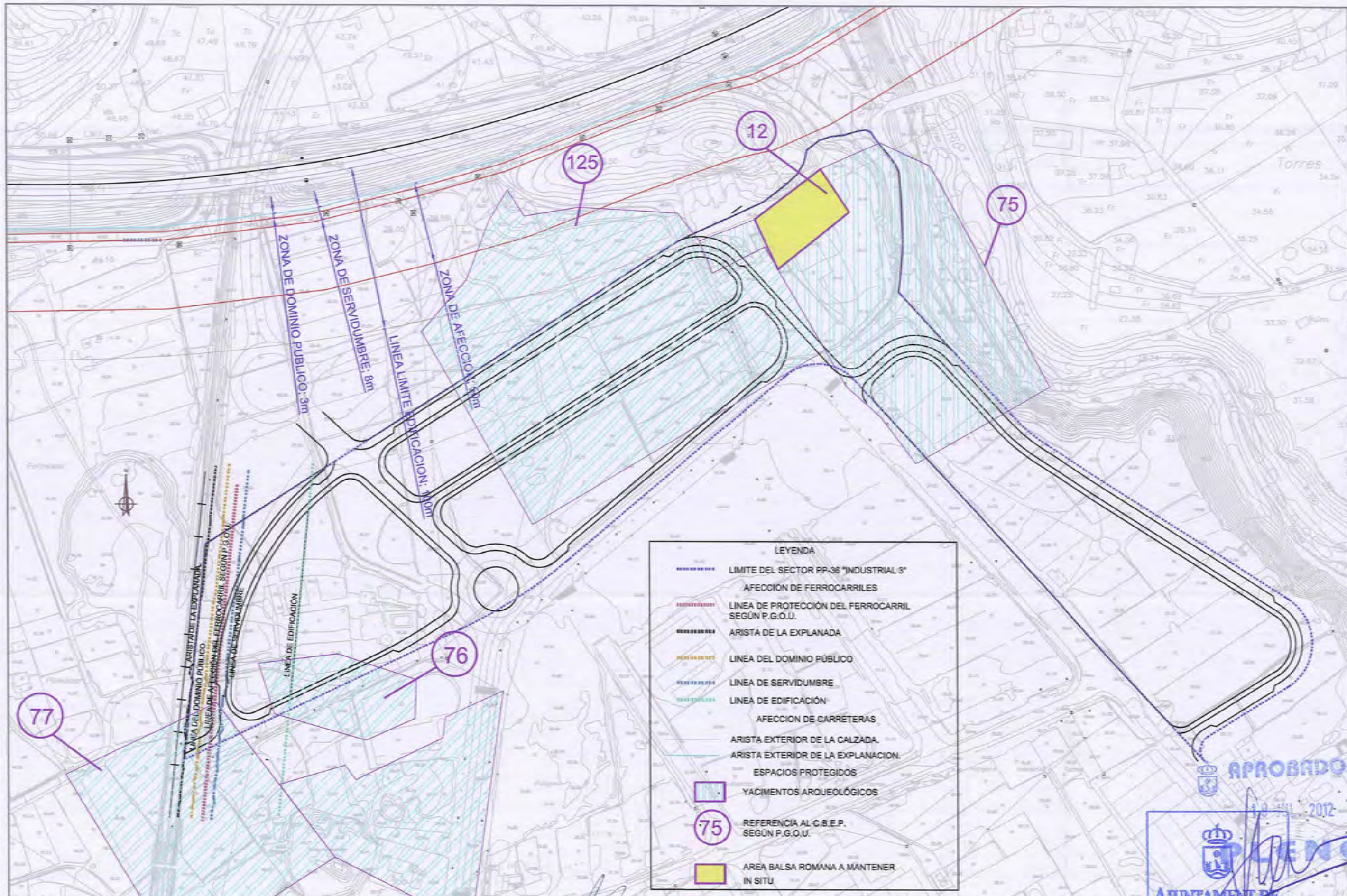
ALCALDE

LA VILA JOIOSA

SECRETARIA

MAIO 2012





INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO  
C/ DOCTOR SAPENA, 50 BAJO - 03013 ALICANTE  
TEL: 96 519 55 86  
FAX: 96 519 55 84



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATÓN QUILES

ESCALAS

1:2.000



TÍTULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
"INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO

APROBADO por  
12 de mayo de 2012  
PLENO  
AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARÍA

NÚMERO: PI-05

HOJA: 1 de 1

FECHA:

MAYO 2012



- RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- CONEXION A RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO PREVISTA EN EL PP-18 Ø150 F.D
- CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO PREVISTA EN EL PP-18 Ø100 F.D
- CONEXIÓN DE ABASTECIMIENTO A LA RED EXISTENTE



INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
C/ DOCTOR SAPIENA, 83 BAJO - 03013 ALICANTE  
TEL: 96 516 33 86  
FAX: 96 516 33 86



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON QUILLES

ESCALAS

1:2.000

0 10 20 30 40 m.

TÍTULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
"INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLAN

CONEXIÓN DEL SECTOR CON  
EL RESTO DEL TERRITORIO

NÚMERO: PI-06

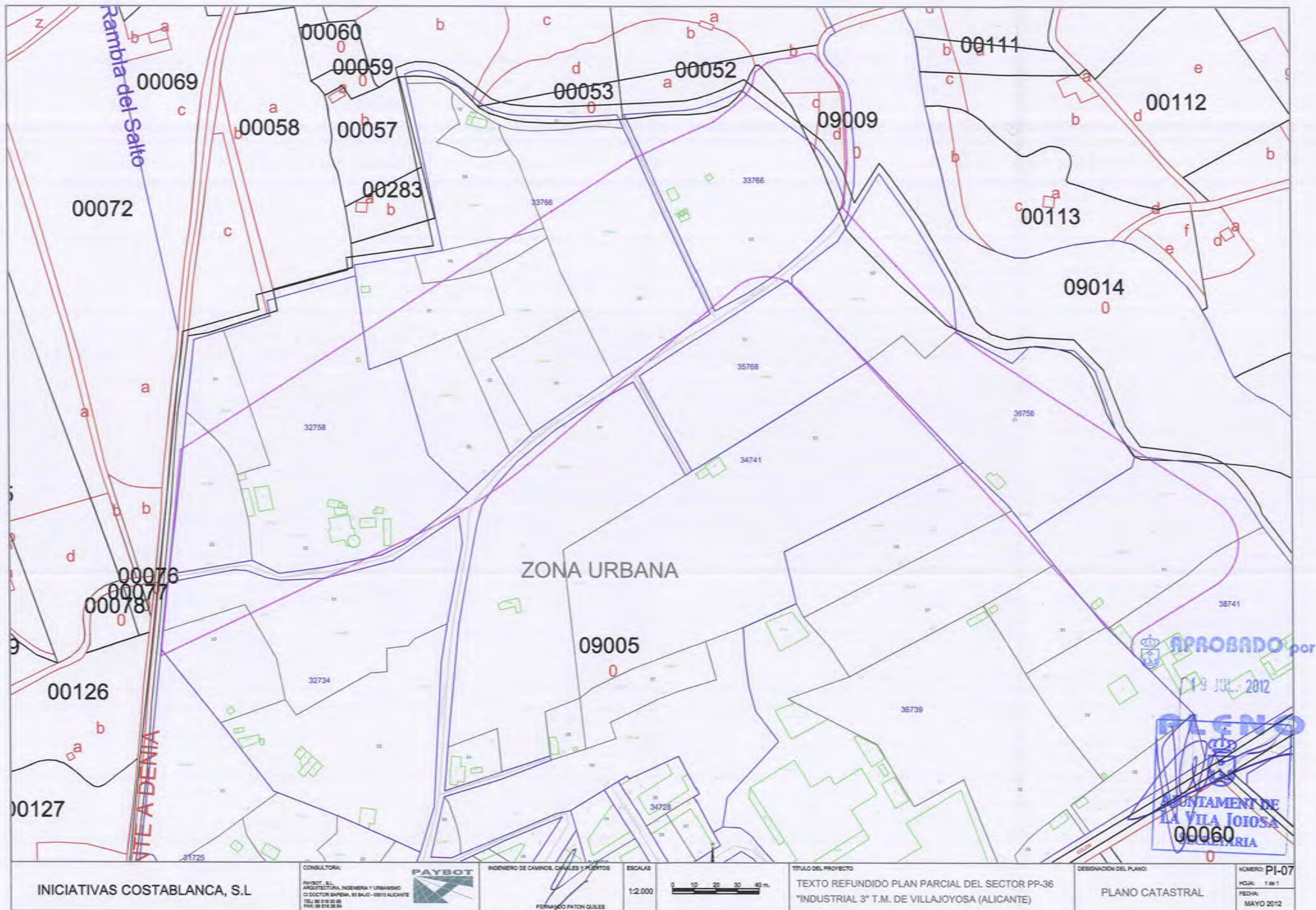
HOJA: 1 de 1

FECHA:

MAYO 2012







INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
C/ DOCTOR BARRERA, 83 BAJO - 03010 ALICANTE  
TEL: 96 516 20 55  
FAX: 96 516 20 54



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON QUILES

ESCALAS

1:2.000

0 10 20 30 40 m.

TITULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
"INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

PLANO CATASTRAL

NÚMERO: PI-07

HOJA: 1 de 1

FECHA:

MAYO 2012

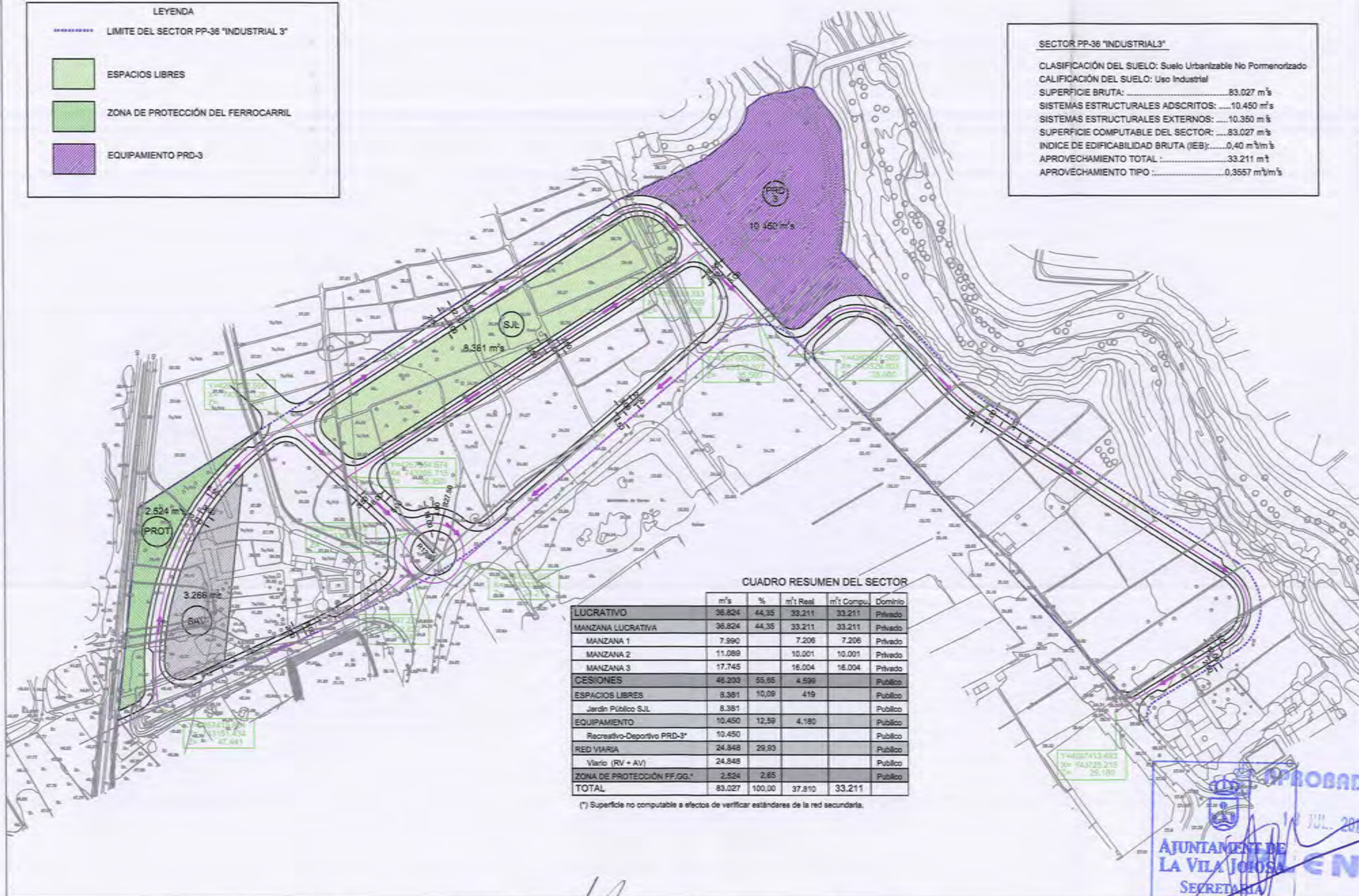


LEYENDA

- LIMITE DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"
- ESPACIOS LIBRES
- ZONA DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL
- EQUIPAMIENTO PRD-3

SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pomenorizado  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Industrial  
 SUPERFICIE BRUTA: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: .....10.450 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: .....10.350 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): .....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TOTAL : .....33.211 m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO : .....0,3557 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



CUADRO RESUMEN DEL SECTOR

	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> Real	m <sup>2</sup> Compu.	Dominio
LUCRATIVO	36.824	44,35	33.211	33.211	Privado
MANZANA LUCRATIVA	36.824	44,35	33.211	33.211	Privado
MANZANA 1	7.990		7.206	7.206	Privado
MANZANA 2	11.089		10.001	10.001	Privado
MANZANA 3	17.745		16.004	16.004	Privado
CESIONES	46.203	55,65	4.599		Público
ESPACIOS LIBRES	8.361	10,09	419		Público
Jardín Público S.J.L.	8.361				Público
EQUIPAMIENTO	10.450	12,59	4.180		Público
Recreativo-Deportivo PRD-3*	10.450				Público
RED VIARIA	24.848	29,93			Público
Vario (RV + AV)	24.848				Público
ZONA DE PROTECCIÓN FF.GG.*	2.524	2,65			Público
TOTAL	83.027	100,00	37.810	33.211	

(\*) Superficie no computable a efectos de verificar estándares de la red secundaria.

APROBADO por  
 14 JUL 2012  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA

INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
 D. DOCTOR BARRERA, IS. BAJO - 2013 ALCANTAR  
 TEL: 96 516 20 86  
 FAX: 96 516 20 84



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PICHON OJILES

ESCALAS

1:2.000



TITULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLAN

DELIMITACIÓN DE LA RED  
 DE RESERVAS DE SUELO  
 DOTACIONAL PÚBLICO

NÚMERO: PO-02

HOJA: 1 de 1

FECHA: MAYO 2012



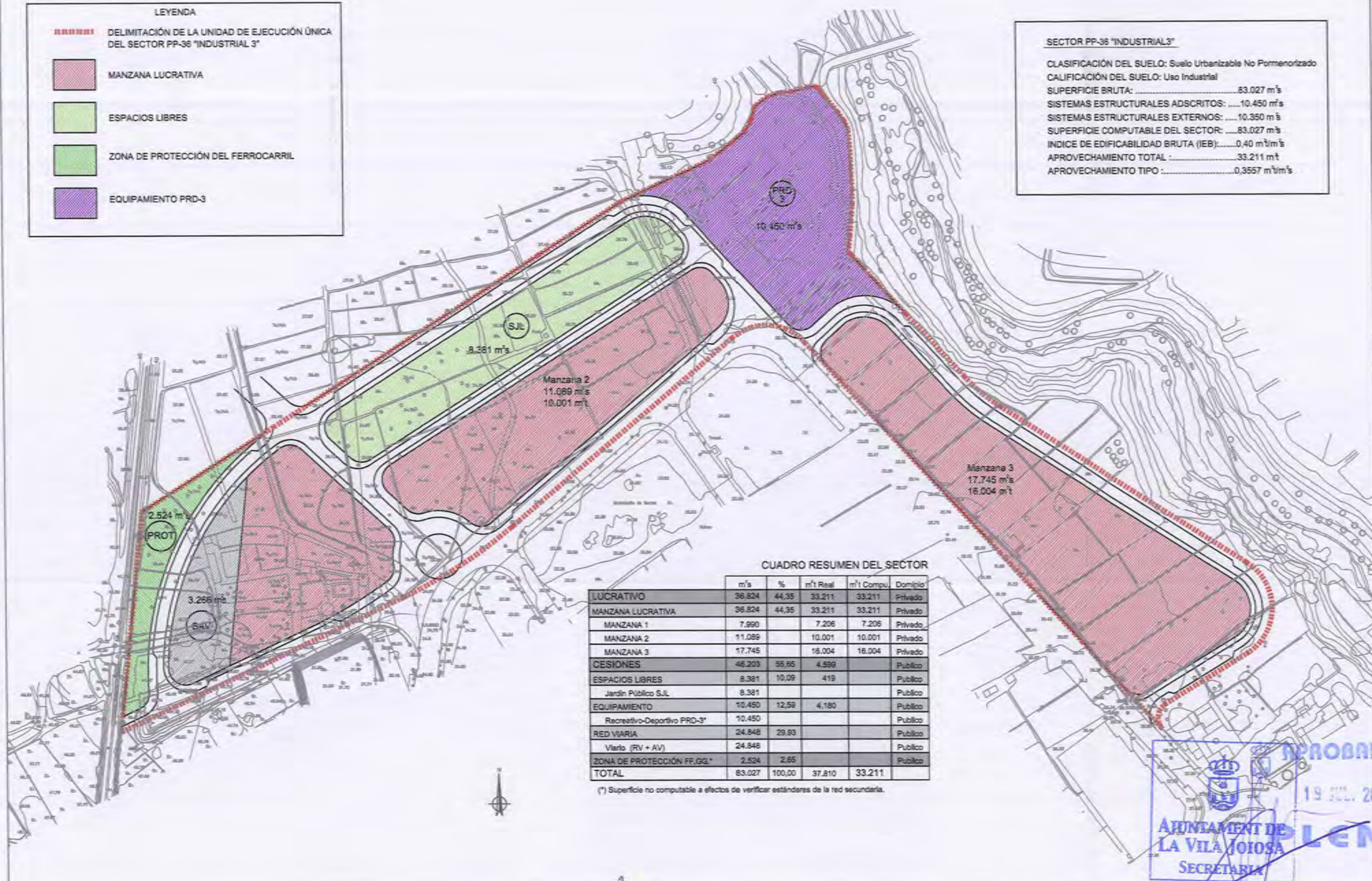
# LEYENDA

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

- MANZANA LUCRATIVA
- ESPACIOS LIBRES
- ZONA DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL
- EQUIPAMIENTO PRD-3

## SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Industrial  
 SUPERFICIE BRUTA: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: .....10.450 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: .....10.350 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): .....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TOTAL : .....33.211 m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO : .....0,3557 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



APROBADO por  
 19 JUL. 2012  
 PLENO  
 SECRETARÍA  
 AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
 C/ DOCTOR BARRERA, 85 BAJO - 03013 ALICANTE  
 TEL: 96 518 00 88  
 FAX: 96 518 20 34



INGENIERO DE OBRAS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PASTOR GUILLES

ESCALAS

1:2.000

0 10 20 30 40 m

TÍTULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD  
 DE EJECUCIÓN ÚNICA

NÚMERO: PO-03

HOLIA: 1 de 1

FEDIC:

MAYO 2012



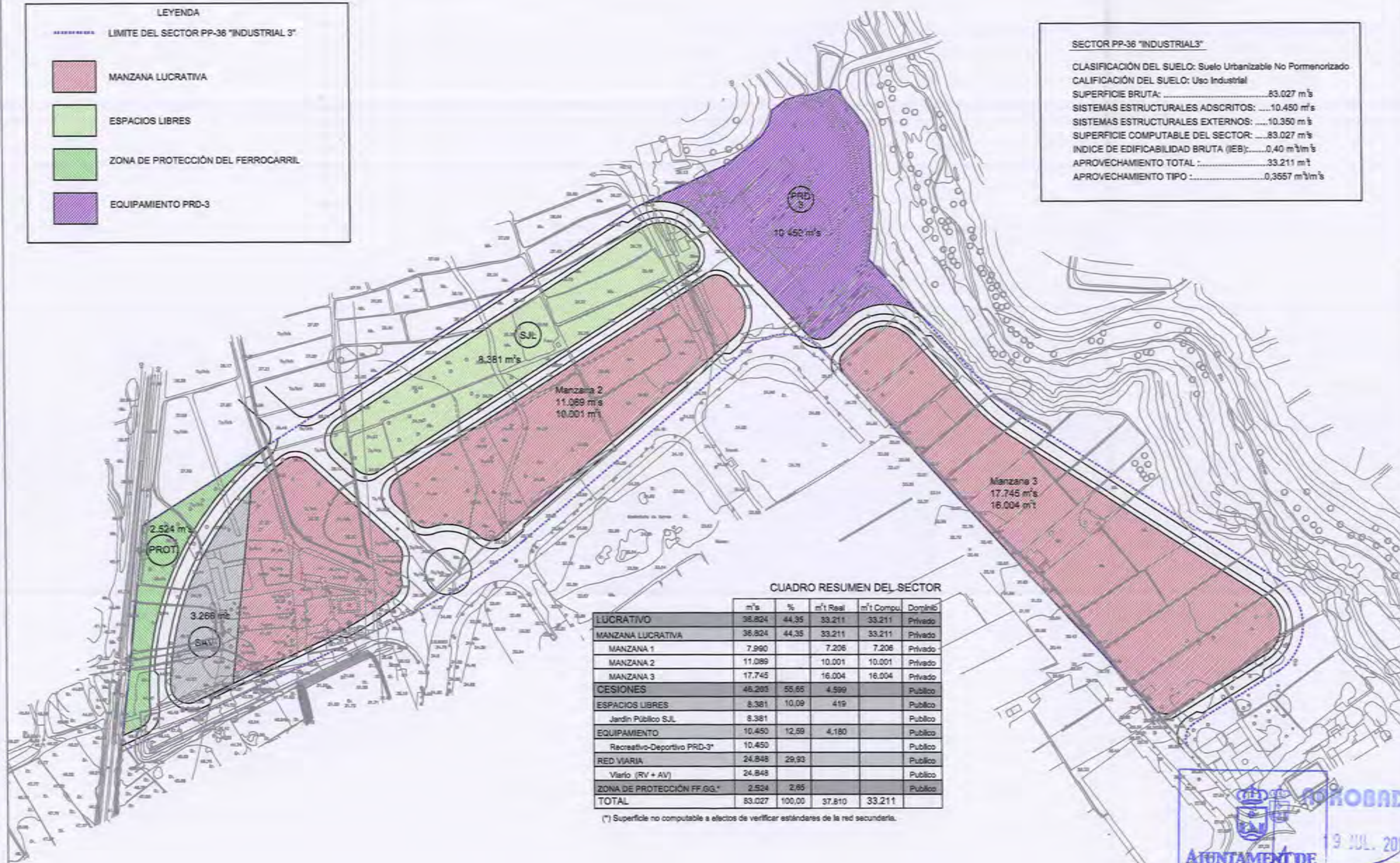
# LEYENDA

----- LIMITE DEL SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

- MANZANA LUCRATIVA
- ESPACIOS LIBRES
- ZONA DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL
- EQUIPAMIENTO PRD-3

## SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL3"

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Industrial  
 SUPERFICIE BRUTA: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: .....10.450 m<sup>2</sup>  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: .....10.350 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: .....83.027 m<sup>2</sup>  
 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): .....0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TOTAL: .....33.211 m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO: .....0,3557 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



CUADRO RESUMEN DEL SECTOR

	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> Real	m <sup>2</sup> Compu.	Dominio
LUCRATIVO	38.824	44,35	33.211	33.211	Privado
MANZANA LUCRATIVA	38.824	44,35	33.211	33.211	Privado
MANZANA 1	7.990		7.206	7.206	Privado
MANZANA 2	11.089		10.001	10.001	Privado
MANZANA 3	17.745		16.004	16.004	Privado
CESIONES	46.203	55,65	4.599		Público
ESPACIOS LIBRES	8.381	10,09	419		Público
Jardín Público S.J.L.	8.381				Público
EQUIPAMIENTO	10.450	12,59	4.180		Público
Recreativo-Deportivo PRD-3*	10.450				Público
RED VIARIA	24.848	29,93			Público
Vialio (RV + AV)	24.848				Público
ZONA DE PROTECCIÓN FF.GG.*	2.524	2,95			Público
TOTAL	83.027	100,00	37.810	33.211	

(\*) Superficie no computable a efectos de verificar estándares de la red secundaria.

APROBADO por  
 9 JUL 2012  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA

INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

CONSULTORA:

PAYBOT, S.L.  
 ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO  
 C/ DOCTOR SARRA, 80 BAJO - 03013 ALCANTE  
 TEL: 96 516 35 55  
 FAX: 96 516 35 54



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

ESCALAS

1:2.000

0 10 20 30 40 m.

TITULO DEL PROYECTO

TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-36  
 "INDUSTRIAL 3" T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
 Y USOS DEL SUELO

NÚMERO: PO-01

HOJA: 1 de 1

FECHA:

MAYO 2012