

# PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJYOYOSA

## Sector PP-28 "Cala 2"

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 17 NOV 2005

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado Provisoriamente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## ÍNDICE

## MEMORIA

1. Objeto
2. Ámbito
3. Encargo
4. Justificación de la Propuesta de Modificación
5. Conclusión a la Propuesta de Modificación

ANEXO 1. Ficha de gestión y planeamiento del Sector del Plan General

ANEXO 2. Ficha de gestión y planeamiento del Sector Propuesta



Aprobado Propuesta de Modificación  
en Sesión Plenaria de  
6 de 62 de 2003



## 1. OBJETO.

El objetivo de este documento denominado “PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJYOYOSA” es el de modificar el valor de la superficie bruta del Sector PP-28 “La Cala 2” recogido en su Ficha de Planeamiento, de forma que se subsane un error cometido en su medición o transcripción. Dado que esta modificación representa un cambio en la superficie computable del sector se presenta este documento para proponer su corrección manteniendo, por otro lado, el Aprovechamiento Tipo del sector de forma que no se vea incrementado. Por otro lado se propone un cambio en la distribución del Índice de Edificabilidad asignado por la Ficha de Gestión y Planeamiento del Sector al uso Terciario Comercial, incluyéndose la posibilidad de materializar parte de este aprovechamiento en forma de techo destinado a Uso Terciario Turístico (hotelero).

La modificación propuesta para el Sector PP-28, convenientemente justificada en este documento, es la siguiente:

1. Se propone la modificación del valor de la Superficie Bruta recogido en la correspondiente Ficha de Planeamiento, que pasaría de 80.576 m<sup>2</sup> a 114.113 m<sup>2</sup>.
2. Asimismo se propone la modificación de la cuantía de la superficie de Sistemas Estructurales Externos adscritos al sector, con la finalidad de evitar un incremento del Aprovechamiento Tipo. Dicha superficie pasaría de 16.070 m<sup>2</sup> a 20.226 m<sup>2</sup>.
3. Se propone el cambio en la distribución del Índice de Edificabilidad asignado en la Ficha de Planeamiento al uso Terciario Comercial (0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) permitiéndose la posibilidad de materializar parte de ese aprovechamiento en forma de uso Terciario Turístico en la correspondiente ordenación pormenorizada. Se propone además introducir la siguiente restricción a la modificación: mantener al menos un 35% del Índice de Edificabilidad como Uso Terciario Comercial.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



Se debe llamar la atención sobre el hecho de que en un mismo Programa de Actuación Integrada, además del presente documento de Propuesta de Modificación Puntual del Plan General se acompañe un documento de Plan Parcial de Mejora, donde se recogen íntegramente las modificaciones que en este documento se proponen para el Sector P-28. No se pretende la duplicidad de Instrumentos Urbanísticos con un mismo alcance, sino permitir que la propia administración decida en este caso cual es el instrumento adecuado para la tramitación de las modificaciones propuestas que permitan el desarrollo del Sector. Se deja al arbitrio de la propia Administración hacer suya esta Propuesta de Modificación Puntual del Plan General y por lo tanto aceptar el Plan Parcial de Mejora en los contenidos referentes a Ordenación Pormenorizada del Sector, o bien desestimar esta propuesta aceptando en su totalidad lo establecido en el Plan Parcial de Mejora.

El presente documento de Propuesta de Modificación Puntual del Plan General junto con el Plan Parcial de Mejora y el Proyecto de Urbanización, configuran la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-28.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003





## 2 ÁMBITO

El ámbito afectado por esta Propuesta de Modificación Puntual es el Sector PP-28 de suelo urbanizable no pormenorizado, tal y como viene definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

## 3 ENCARGO

Esta Propuesta de Modificación Puntual se encuadra dentro del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-28, y se efectúa por encargo de 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.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



#### 4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

##### A) Justificación del incremento de Superficie Bruta del Sector

El motivo de la modificación es un error material detectado durante el proceso de redacción de los instrumentos de planeamiento para el desarrollo del sector PP-28. Mientras en la Ficha de Planeamiento se especifica una superficie bruta para el sector de 80.576 m<sup>2</sup>, la medición realizada sobre la propia documentación gráfica del Plan General, debidamente contrastada, resulta en una superficie de 114.113 m<sup>2</sup>.

Entendiéndose esta diferencia como un error de medición o transcripción, la modificación propuesta se hace imprescindible para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector.

##### B) Justificación del incremento de Superficie de Sistemas Estructurales Externos

Con el fin de mantener el mismo Aprovechamiento Tipo a pesar del aumento de superficie bruta, se propone incrementar la superficie de reparto de Aprovechamiento Total aumentando la superficie de Sistemas Estructurales Externos. De esta forma se consigue:

- Mantener el Aprovechamiento Tipo establecido originalmente en la ficha de planeamiento.
- Mantener asimismo el Índice de Edificabilidad Bruta del sector sin producir un aumento de beneficio lucrativo para la Propiedad de los terrenos.
- Introducir el menor número de cambios en el planeamiento general debido al error detectado.



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

El proceso seguido ha sido el siguiente:

La características del sector obtenidas de la ficha de características del Plan General son:

- Superficie Bruta: 80.576 m<sup>2</sup>
- Sistemas Estructurales Adscritos: 50.000 m<sup>2</sup>
- Sistemas Estructurales Externos: 16.070 m<sup>2</sup>
- Superficie Computable del Sector: 130.576 m<sup>2</sup>
- Índice de Edificabilidad Bruta: 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento total: 45.702 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento tipo: 0,3116 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad: 30 viv/Ha



Al introducir el cambio de superficie bruta siendo el Aprovechamiento Tipo el cociente entre el aprovechamiento total y la superficie total, se obtiene un valor de 0,392. Este aumento del aprovechamiento lucrativo afecta directamente a la Propiedad de los terrenos en forma de aumento del beneficio privado, no previsto por el Plan General y fruto de un error material de medición o transcripción.

Se propone pues mantener el Aprovechamiento Tipo y el Índice de Edificabilidad procediendo del siguiente modo:

- Aprovechamiento Tipo : 0,3116
- Superficie Computable: 164.113 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Total: 57.440 m<sup>2</sup>
- Superficie Total necesaria (57.440/0,3116) : 184.339 m<sup>2</sup>
- Superficie de Sistemas Estructurales Externos (184.339 – 164.113) : 20.226 m<sup>2</sup>

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

Aumentando de 16.070 m<sup>2</sup> a 20.226 m<sup>2</sup> la superficie de Sistemas Estructurales Externos repercutidos en el sector se evita el incremento de techo lucrativo privado introduciendo el menor número de modificaciones. Se refieren a continuación las nuevas magnitudes estadísticas, si bien en los Anexos I y II de este documento se recogen tanto la ficha de características original como la propuesta:



- Superficie Bruta: 114.113 m<sup>2</sup>
- Sistemas Estructurales Adscritos: 50.000 m<sup>2</sup>
- Sistemas Estructurales Externos: 20.226 m<sup>2</sup>
- Superficie Computable del Sector: 164.113 m<sup>2</sup>
- Índice de Edificabilidad Bruta: 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento total: 57.440 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento tipo: 0,3116 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad: 30 viv/Ha



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

#### C) Justificación del cambio en Uso Terciario

Esta mejora surge de la consideración de una zona a analizar más amplia que el propio ámbito del Sector. Se observa que la existencia de gran cantidad de suelo ordenado en los sectores colindantes (PP-32) o cercanos (PP-33) destinado a Uso Terciario Comercial, estando alguno de ellos dedicado en su totalidad a este uso, por lo que parece razonable reconvertir parte del aprovechamiento originariamente destinado a Uso Terciario Comercial al Uso Terciario Turístico para dotar al Sector de una mayor oferta turística.

Además se contempla la conveniencia de aplicar una restricción a esta medida de forma que se asegure la conveniente dotación de Terciario Comercial tal y como recomienda el Plan General. Con esta finalidad se propone un 35% respecto al Aprovechamiento Total Terciario como la proporción MINIMA de dicho Aprovechamiento que debe mantener su calificación original, es decir, de Uso Terciario Comercial.

La Modificación Propuesta de Uso Terciario referida en esta Propuesta de Modificación Puntual no solo no modifica los indicadores fundamentales de la Ficha de Planeamiento y Gestión, sino que mejora las posibilidades de la ordenación pormenorizada a desarrollar para su adecuación a la intencionalidad del Plan General con respecto a la implantación de ambos usos en el Sector (Terciario Comercial y Terciario Turístico), dada la calificación original del Suelo de la Ficha de Planeamiento (Uso Turístico Extensivo)

## 5 CONCLUSIÓN A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

De todo lo expuesto anteriormente se extraen las siguientes conclusiones:

- Que existe un error de medición o transcripción referente a la Superficie Bruta del Sector PP-28 en la Ficha de Características del Plan General.
- Que dicho error debe ser subsanado para posibilitar el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector.
- Que la modificación propuesta corrige el error sin provocar por ello un incremento en el Aprovechamiento Tipo no previsto en el Plan General, modificando el menor número de características posible en el proceso.
- Que la modificación de Uso Terciario del Sector propuesta posibilita la implantación del Uso Turístico en el mismo mediante ordenación pormenorizada, mejorando la posibilidad de adecuación de la misma a los criterios y objetivos del Plan General.
- Que esta modificación de Uso terciario del Sector no produce incrementos de aprovechamiento lucrativo ni modificación en el Índice de Edificabilidad objeto de modificación, sino tan solo posibilitar su reparto o distribución entre los usos Terciario Comercial y Terciario Hotelero.
- Que se propone imponer la restricción de mantener al menos el 35% del Aprovechamiento Terciario en su uso original (Terciario Comercial) como forma de asegurar la permanencia de dotaciones de este tipo en el Sector de forma suficiente.



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 08 de 2003

La Propuesta de Modificación Puntual se sintetiza en estos puntos referentes a la Ficha de Características del Sector PP-28:

- Cambio de la Superficie Bruta a: 114.113 m<sup>2</sup>
- Cambio de Sistemas Estructurales Externos a: 20.226 m<sup>2</sup>
- Cambio de la Superficie Computable (SCS) a: 164.113 m<sup>2</sup>
- Cambio del Aprovechamiento Total a: 57.440 m<sup>2</sup>t

Manteniendo sin modificar el resto de magnitudes estadísticas.

Alicante, Junio 2.002



Fdo.: Fernando Paton Quiles  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## ANEXO 1: FICHA DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO DEL SECTOR del PLAN GENERAL

## SECTOR PP-28 "CALA 2"

## MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Turístico Extensivo
SUPERFICIE BRUTA:	80.576 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	50.000 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	16.070 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	130.576 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TOTAL:	45.702 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3116 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
DENSIDAD:	30 viv/Ha



## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, como el entorno del Casino o el Plan Parcial Cales y Atalayas, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.

Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Este parque litoral, integrará una parcela de usos hotelero de calidad (4/5 estrellas).

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

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

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

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL	0,30 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
TERCIARIO	0,05 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s

## CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Esponjamiento de la edificación residencial
- Parte de los espacios libres se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las partes más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periférico que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 027 de 2003



## ANEXO 2: FICHA DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO DEL SECTOR

## SECTOR PP-28 "CALA 2"

## MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Turístico Extensivo
SUPERFICIE BRUTA:	114.113 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	50.000 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	20.226 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	164.113 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TOTAL:	57.440 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3116 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
DENSIDAD:	30 viv/Ha



## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, como el entorno del Casino o el Plan Parcial Cales y Atalayas, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.

Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Este parque litoral, integrará una parcela de usos hotelero de calidad (4/5 estrellas).

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

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

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

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL	0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
TERCIARIO	0,05 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s

TURISTICO 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

El presente documento ha sido aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo

## CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Esponjamiento de la edificación residencial
- Parte de los espacios libres se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las partes más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periférico que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turístico
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

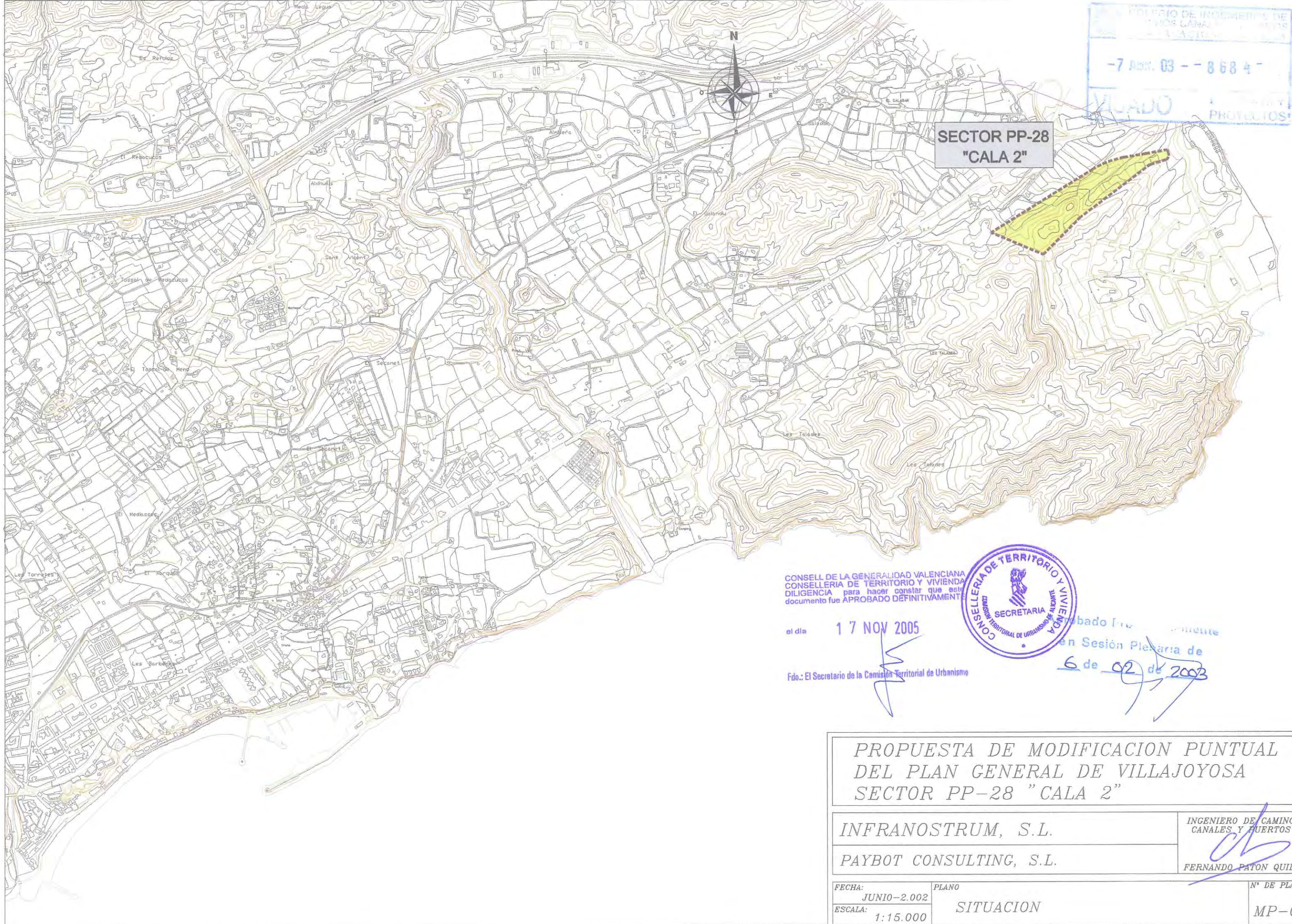
el día 17 NOV 2005

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2005





SECTOR PP-28  
"CALA 2"

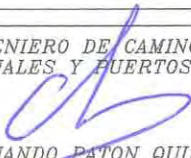
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 17 NOV 2005

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado por el Presidente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA SECTOR PP-28 "CALA 2"		
INFRANOSTRUM, S.L.		INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS  FERNANDO PATON QUILES
PAYBOT CONSULTING, S.L.		
FECHA: JUNIO-2.002	PLANO SITUACION	N° DE PLANO MP-01
ESCALA: 1:15.000		



# CARACTERISTICAS DEL SECTOR - PLAN GENERAL

Superficie Bruta	80.576 m <sup>2</sup> s
Sistemas Estructurales Adscritos	50.000 m <sup>2</sup> s
Sistemas Estructurales Externos	16.070 m <sup>2</sup> s
Superficie Computable del Sector	130.576 m <sup>2</sup> s
Indice de Edificabilidad Bruta	0.35 m s/m t
Aprovechamiento Total	45.702 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Tipo	0.3116 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Densidad	30 viv/Ha

## CARACTERISTICAS DEL SECTOR - PROPUESTA

Superficie Bruta	114.113 m <sup>2</sup> s
Sistemas Estructurales Adscritos	50.000 m <sup>2</sup> s
Sistemas Estructurales Externos	20.226 m <sup>2</sup> s
Superficie Computable del Sector	164.113 m <sup>2</sup> s
Indice de Edificabilidad Bruta	0.35 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Total	57.440 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento Tipo	0.3116 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Densidad	30 viv/Ha



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue PROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 17 NOV 2005

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOSYOSA  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

INFRANOSTRUM, S.L.

PAYBOT CONSULTING, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS  
CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON QUILES

FECHA: JUNIO-2.002

ESCALA: 1:2.500

PLANO

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Nº DE PLANO

MP-02



lle. 18.3.03/949

# REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL

## SECTOR PP-28 "CALA 2"



T.M. VILLAJOSYOSA

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

# INDICE

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## INDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS
2. PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN.
  - 1.1. ANTECEDENTES
  - 1.2. OBJETO
  - 1.3. AMBITO
  - 1.4. INICIATIVA
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - 3.1. CARACTERISTICAS NATURALES
  - 3.2. PRE-EXISTENCIAS 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 ANALISIS
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
  - 5.1. COHERENCIA E INTEGRACION
  - 5.2. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION
  - 5.3. APROVECHAMIENTO TIPO
  - 5.4. UNIDADES DE EJECUCION

### ANEXOS:

- Anexo 1. Ficha de Gestión y Planeamiento.
- Anexo 2. Cuadro Resumen de Características.
- Anexo 3. Justificación del Número de plazas de aparcamiento.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



### Listado de Planos.

#### PLANOS INFORMATIVOS

- PI-01. Situación.
- PI-02. Planta del Sector Respecto del Plano Arqueológico Municipal del Plan General.
- PI-03. Planta del Sector Respecto de las Infraestructuras Existentes.
- PI-04. Planta del Sector Respecto del Plan General Vigente.
- PI-05. Planta topográfica.
- PI-06. Clasificación del Sector en el Plan General Vigente.
- PI-07. Conexiones con el resto del territorio.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-01. Ordenación Pormenorizada y Usos del Suelo.
- PO-02. Delimitación de la Red de Reservas de Suelo Dotacional Público.
- PO-03. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

# MEMORIA

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## 1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El 26 de junio de 2.002 D. Rafael Francisco Vallcanera Bixquert, en representación de INFRANOSTRUM, S.L. presentó en el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa Alternativa Técnica para el desarrollo urbanístico del sector PP-28 "Cala 2" que incluía la siguiente documentación:

- Modificación del Plan General
- Plan Parcial de Mejora
- Proyecto de Urbanización
- Escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico; y
- Solicitud de Cédula de Urbanización

Los documentos de Modificación del Plan General y Plan Parcial de Mejora se presentaron como consecuencia de que el Plan General contiene un error de medición en la ficha de planeamiento del Sector PP-28 "Cala 2" que se concreta en una diferencia de superficie bruta, y computable de 33.587 m<sup>2</sup> de suelo (el sector es un 41,62 % más extenso).

Considerando inaplicable el art. 6 de la normativa del Plan General de Villajoyosa en cuanto a la delimitación de sectores, así como lo expuesto en los art. 17 y 54 de la LRAU se hace necesaria la tramitación previa o simultánea de un expediente de modificación del Plan General, por lo que la adjudicación del Programa solo puede ser provisional, debiendo aprobarse definitivamente el expediente por la Consellería competente en Urbanismo de conformidad con lo dispuesto en el art. 54 de la LRAU.

Visto el Expediente sobre el PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-28 "CALA 2" DEL PGOU DE VILLAJYOSA, en el que se hace constar que el Plan Parcial de Mejora no es el instrumento urbanístico adecuado, ya que se acompaña del correspondiente documento de Modificación del Plan General.

Encontrándose éste último, Modificación del Plan General, con la aprobación inicial en sesión del Ayuntamiento Pleno celebrada el 1 de agosto de 2.002, y se remitiéndose a la Consellería para su aprobación definitiva.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



De todo lo anterior se concluye en pleno del Ayuntamiento, entre otros, a:

- Acordar la aprobación provisional del expediente tramitado para la Modificación del Plan General para subsanación de error de superficie del sector PP-28; y su remisión a la Consellería para aprobación definitiva.
- Acordar provisionalmente la programación por gestión indirecta del sector PP-28, "Cala 2" para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta por INFRANOSTRUM, S.L. con las subsanaciones requeridas.
- Dotar de carácter provisional el acuerdo de programación, al ser competencia autonómica la aprobación de la modificación del Plan General en la que se basa la Alternativa Técnica elegida
- Aprobar el Plan Parcial propuesto por INFRANOSTRUM, S.L. si bien deberá redactarse el documento refundido incluyendo los requerimientos del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.
- Designar como agente urbanizador a la mercantil INFRANOSTRUM, S.L., si bien como se ha indicado antes con carácter provisional.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## 2. PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN.

Vistas las consideraciones previas se procede a la redacción del presente Refundido de Plan Parcial del Sector PP-28 "Cala 2" del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa (PGOU), en el que se incluyen las modificaciones que el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa solicitaba en cuanto a ordenación y normativa.

Este Plan Parcial desarrolla las determinaciones del PGOU de acuerdo a la ficha del Sector y a la Modificación Puntual del Plan General Sector PP-28 "Cala 2".

### 2.1. 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-28 "Cala 2" 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 Turístico Extensivo, apropiado por tanto para la localización de edificaciones de carácter abierto destinadas al uso turístico, tanto residencias como establecimientos hoteleros sin menoscabo de la implantación de viviendas orientadas a residencia de carácter permanente.

### 2.2 OBJETO

El objetivo del presente documento denominado "Refundido de Plan Parcial del Sector PP-28 (Cala 2)" es desarrollar la ordenación pormenorizada que complementa las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa en lo referente al Sector PP-28 "Cala 2", tal y como viene definido en dicho Plan General y clasificado como Suelo Urbanizable no Pormenorizado, incluso las modificaciones incluidas en la Modificación Puntual del Plan General Sector PP-28 "Cala 2".

Este Refundido de Plan Parcial se presenta como parte del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-28.

### 2.3. AMBITO.

El ámbito de actuación de este documento son los terrenos incluidos en el Sector PP-28 "Cala 2", delimitados en el PGOU cuya superficie asciende, tal y como se indica en la Modificación del Plan General a 114.113 m<sup>2</sup>s.

### 2.4. INICIATIVA.

La propuesta de actuación para el Sector PP-28 "CALA 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.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

a) Situación geográfica: El Sector objeto de este Refundido de Plan Parcial se encuentra localizado en la zona del litoral, al este del núcleo urbano de Villajoyosa. El sector PP-28 Linda al Norte con el Sector PP-32, al Sur con el Sector PP-1 del Plan General de Villajoyosa y al 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 800 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 sinclinoria 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 Refundido de 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.

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, problemas de inestabilidad. Suelo nulo o escaso con 1 m como máximo, de tipo fluvial.

La morfología de este espacio es complicada con fuertes pendientes. Zonas estables en condiciones naturales e 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 0,13 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 Refundido de Plan Parcial (con la salvedad de la falta de estudios geotécnicos pormenorizados) unas condiciones constructivas favorables.

Topográficamente el sector ocupa parte de una planicie abancalada con terrazas relativamente planas, y en mayor proporción se encuentra situado sobre terreno de orografía escabrosa con elevaciones puntuales de moderada importancia y pendientes relativamente elevadas, además de altibajos con pendientes hacia el mar Mediterráneo.

La diferencia de cotas dentro del sector ronda los 60 m, observándose elevaciones de casi 80 metros sobre el nivel del mar en ciertos puntos hasta los 20 metros que se corresponden con las cotas más bajas.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



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 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.

Aprobado Provisionalmente

en Sesión Plena de

6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1º A 03340 Albuera (Alicante)





- 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 cultivos con producción de cítricos, algarrobos y olivos en la mayor parte del sector.

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.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

### 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 relevante y carentes de significación económica.

b) Infraestructuras. Según Plan General Vigente, y como queda expresado en la documentación gráfica no existe ninguna infraestructura digna de mención.

c) Edificaciones existentes. Dentro del sector que nos ocupa no se localizan edificaciones relevantes, aparte de una pequeña balsa y alguna caseta ocasional fuera de ordenación y sin un uso claro.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

### 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 ó bien erial sin aprovechamiento ni valor paisajístico relevante.

c) Servidumbres públicas. No se registran en el ámbito del Sector limitaciones de este tipo.

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 Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



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

##### 4.1. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Rigen exclusivamente las condiciones establecidas en la Ficha de Gestión y Planeamiento del Sector (ficha que coincide con la presentada en la Modificación del Plan General), y que se transcribe literalmente en el Anexo 1 de este documento. En la ficha de planeamiento se establece una superficie computable total del sector de 164.113 m<sup>2</sup>.

##### 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, que a continuación se indican:

- a) Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las partes más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas
- b) Integración del Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- c) Red viaria de adecuadas dimensiones.
- d) Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periférico que es.
- e) Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- f) Creación del necesario tejido-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

En cuanto a los criterios referentes a la implantación de dotaciones, se han considerado los siguientes:

- a) Agrupación en manzanas completas.
- b) Esponjamiento de la edificación residencial.

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 un desarrollo residencial de cierta magnitud para la zona, incorporando los elementos serviciales que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad.
- b) Aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental.
- c) Incentivar el uso turístico medioambientalmente compatible, ordenando suelo específico destinado a uso terciario turístico.
- d) Incorporación de parcelas destinadas a uso terciario, de entidad suficiente para satisfacer la demanda comercial.
- e) Estructurar una ordenación pormenorizada coherente, cuidando la visión del conjunto
- f) Diseño de una red viaria de adecuadas dimensiones que asegure la conexión con el resto del territorio.
- g) Adecuada dotación de aparcamientos propios de la red viaria

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Alcaldía de  
6 de 02 de 2008



#### 4.3. INDICACIONES DE LA PROMOCIÓN

Las ideas sugeridas por la promoción se resumen como sigue:

- a) Uso y destino. Desarrollo de un área residencial y turística de tipo medio-alto, correctamente integrada con el entorno, medioambientalmente respetuosa y dotada de las infraestructuras y servicios necesarios.
- b) Carácter y composición: Mantener los criterios de la Ficha de Planeamiento del Sector, optimizando la situación de servicios y dotaciones para garantizar su accesibilidad. 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 y dotada del número adecuado de aparcamientos para evitar congestiones.
- c) Intensidad de uso : Alcanzar el aprovechamiento previsto en la ficha de características.

#### 4.4 CONCLUSIONES DEL ANALISIS

Las indicaciones de la Promoción son compatibles con los criterios que impone el Plan General en la Ficha de Planeamiento del Sector, 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 así como los requeridos por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Aprobado por el Ayuntamiento  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

## 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. 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 y la racionalidad de las conexiones de integración en la ordenación estructural presente y futura del municipio.

b) Adaptación topográfica: La orografía del sector ha sido un factor de peso en el diseño de la red viaria. La solución adoptada mantiene las pendientes de los viales dentro de límites adecuados, a pesar de la abrupta orografía, evitando movimientos de tierras innecesarios y garantizando la accesibilidad a las parcelas. Las manzanas se adaptan también a la orografía, utilizando los desniveles del terreno para asegurar vistas y soleamiento.

c) Integración funcional: La solución propuesta procura la mejor adecuación, tanto por la continuidad del diseño de las circulaciones como por la disposición de las áreas dotacionales, situadas en manzanas adecuadas y con elevada accesibilidad, cuidando el equilibrio del conjunto y evitando la concentración de las mismas.

d) Conexiones exteriores: La conexión con el exterior del sector está resuelta mediante tres amplias rotondas, conectadas con los sectores colindantes mediante viales de capacidad adecuada.

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

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena del  
6 de 02 de 2003



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 urbano reconocible, adaptado a la orografía. Asegura la adecuación con el Bulevar Comarcal mediante una correcta conexión y continuidad en el diseño. La edificabilidad de las manzanas se corresponde con una densidad baja. La implantación de usos turísticos está asegurada con la reserva de suelo destinado para ello. La oferta hotelera viene complementada con dos parcelas de uso terciario comercial.
- Criterios referentes a dotaciones: Los terrenos destinados a dotaciones públicas se concentran en dos parcelas, de la entidad suficiente y de usos Jardín Público y Parque Litoral, y Equipamiento Recreativo Deportivo, adecuados al entorno natural. Su distribución asegura la accesibilidad de los residentes a estos espacios, evitando la existencia de zonas edificadas alejadas de equipamientos. Esto se logra situando la zona verde en la parte central del sector.
- Otros: Se asegura un desarrollo residencial pero también se incorporan los elementos terciarios (uso turístico y comercial) para lograr una cierta desestacionalización de la actividad. El menoscabo de la calidad ambiental queda reducido al mínimo mediante la incorporación de equipamientos con muy baja edificabilidad, tipologías edificatorias residenciales y comerciales de poco impacto y adaptación a la orografía en lo posible tanto de la red viaria como de la parcelación. Se logra el aprovechamiento de la disposición natural del terreno para generar vistas y procurar el adecuado soleamiento. Tanto la red viaria como la dotación de aparcamientos cumplen las disposiciones de la L.R.A.U y las condiciones impuestas en el Plan General, además de resultar adecuados para los flujos previstos.

Aprobado por el Ayuntamiento de Villajyosa  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## 5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

a) Superficie del Sector. Según la Ficha de Gestión y Planeamiento transcrita en el ANEXO 1 de esta Memoria, la superficie computable del Sector es de  $S = 164.113 \text{ m}^2\text{s}$  a efectos de cálculo de dotaciones y edificabilidades.

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

$$S \cdot E = 164.113 \text{ m}^2\text{s} \cdot 0,35 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} = 57.440 \text{ m}^2\text{t}$$

Siendo:  $E =$  Coeficiente edificabilidad bruta:  $0,35 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ , y  
 $S =$  Superficie Computable del Sector PP-28:  $164.113 \text{ m}^2\text{s}$

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

$$S \cdot E \geq \sum M_i \cdot T_i \cdot K_i$$

Siendo además:

$M_i =$  Superficie de manzanas de igual tipología ( $\text{m}^2\text{s}$ ),  
 $T_i =$  Índice de techo de cada tipología ( $\text{m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ ), y  
 $K_i =$  Coeficiente de ponderación de cada uso (adimensional);

Aprobado por el Ayuntamiento  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



de lo cual resulta:

$$IEB = (\sum Mi \cdot Ti \cdot Ki) / S = (49.233 + 2.525 + 5.680) / 164.113 = 0,3499 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} (<0,35)$$

c) Reservas dotacionales. Según el Art. 3 del Reglamento de Planeamiento, para el cómputo de dotaciones públicas (no viarias) se considera de forma exclusiva el uso Residencial del sector. El Índice de Edificabilidad Residencial IER asciende a  $49.233 \text{ m}^2\text{t} / 164.113 \text{ m}^2\text{s} = 0,2999 < 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , y se redondea a  $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Por aplicación de los estándares dotacionales previstos en la legislación (art. 11 y 12 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la LRAU se deducen las siguientes dotaciones.

- ZONA VERDE (ZV > 4,5 % s/Sector) : Los Jardines Públicos (SJL) alcanzan  $7.388 \text{ m}^2\text{s}$  que suponen el 4,5 % de la superficie total del sector, y los  $5.000 \text{ m}^2\text{s}$  del Parque Litoral suponen un 3,05 %, sumados ambos conceptos obtendremos un 7,55%.
- EQUIPAMIENTOS (EQ > 6% s/Sector): La superficie destinada al dotaciones Recreativo-Deportivas (SRD) es de  $10.713 \text{ m}^2\text{s}$ , equivalente a un 6.53% de la superficie total.

Para el cálculo de las dotaciones mínimas para viario público y aparcamiento del sector, se considera el Índice de Edificabilidad Bruta según el Art. 3 del Reglamento de Planeamiento. El Índice de Edificabilidad Bruta del Sector asciende a  $57.438 \text{ m}^2\text{t} / 164.113 \text{ m}^2\text{s} = 0,3499$  redondeándose a  $0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Por aplicación de los estándares dotacionales previstos en la legislación (art. 11 y 12 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la LRAU se deducen las siguientes dotaciones.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

- VIARIO ( $RV+AV > 21,5\%$  s/Sector) : La superficie total del sector correspondiente a viario público (incluso aparcamientos) es de 35.787 m<sup>2</sup>s, equivalente a un 21,80 % de la superficie total del Sector. Se destina a aparcamientos una superficie de 4.658 m<sup>2</sup>, cumpliendo el mínimo fijado en el Art. 13 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la L.R.A.U, según se justifica en el Anexo 3 de este documento.

d) Usos lucrativos: Se consideran las distintas calificaciones de uso urbanístico que integran el ámbito del Sector PP-28.

- Manzanas residenciales: Suman 48.239 m<sup>2</sup> de suelo neto zonificado para edificación residencial
- Manzanas de uso Terciario Comercial: 3.607 m<sup>2</sup> de suelo neto zonificado para la implantación de servicios terciarios comerciales
- Manzanas de uso Terciario Hotelero: 3.379 m<sup>2</sup> de suelo neto zonificado para instalaciones hoteleras.

### 5.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Este parámetro se halla definido en la Ficha de Características del Sector con el valor 0,3116 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. 30.1, 60 y 62 LRAU.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



#### 5.4. UNIDADES DE EJECUCION

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

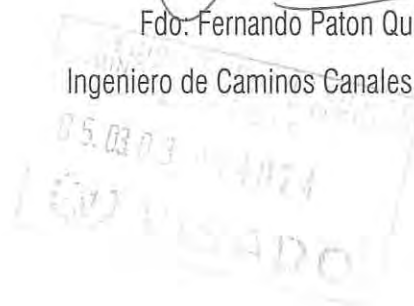
En cuanto a la superficie objeto del Ámbito de Actuación del Proyecto de Urbanización, ésta se contabiliza de la siguiente forma:

- Superficie bruta del sector.....	114.113 m2s
- Semivial norte en PP-32 .....	+8.870 m2s
- Semivial oeste (a deducir) .....	-2.698 m2s
- Rotonda nor-occidental .....	+1.695 m2s
<hr/>	
SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.....	121.950 m2s

Albatera, febrero de 2.003

Fdo. Fernando Paton Quiles

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

## ANEXO 1: FICHA DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO DEL SECTOR

## SECTOR PP-28 "CALA 2"

## MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Turístico Extensivo
SUPERFICIE BRUTA:	114.113 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	50.000 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	20.226 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	164.113 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,35 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TOTAL:	57.440 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3116 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
DENSIDAD:	30 viv/Ha

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y serviciales que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, como el entorno del Casino o el Plan Parcial Cales y Atalayas, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.

Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Este parque litoral, integrará una parcela de usos hotelero de calidad (4/5 estrellas).

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

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

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

Aprobado Provisionalmente

en Sesión Plena de

6 de 02 de 2003



**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

RESIDENCIAL	0,30 m <sup>2</sup> i/ m <sup>2</sup> s
TERCIARIO	0,05 m <sup>2</sup> i/ m <sup>2</sup> s
TURISTICO	0,15 m <sup>2</sup> i/ m <sup>2</sup> s

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

**CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:**

- Agrupación en manzanas completas
- Esponjamiento de la edificación residencial
- Parte de los espacios libres se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las partes más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.
- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.
- Red viaria de adecuadas dimensiones.
- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periférico que es.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

Aprobado por el Ayuntamiento de Villajyosa  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## ANEXO 2: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

USOS	m <sup>2</sup> s	% (*)	m <sup>2</sup> t Resid.	m <sup>2</sup> t Terciario	m <sup>2</sup> t Real	m <sup>2</sup> t Pond.	dominio
LUCRATIVO	55.225	33,65	49.233	8.205	57.438	57.438	PRIVADO
RESIDENCIAL	48.239	29,39	49.233		49.233	49.233	PRIVADO
Residencial R1	22.536	13,73	23.001		23.001	23.001	Lucrativo
Residencial R2	8.893	5,42	9.076		9.076	9.076	Lucrativo
Residencial R3	8.398	5,12	8.571		8.571	8.571	Lucrativo
Residencial R4	8.412	5,12	8.585		8.585	8.585	Lucrativo
TERCIARIO COMERCIAL	3.607	2,20		2.525	2.525	2.525	PRIVADO
Terciario TC1	2.097	1,28		1.468	1.468	1.468	Lucrativo
Terciario TC2	1.510	0,92		1.057	1.057	1.057	Lucrativo
TERCIARIO HOTELERO	3.379	2,06		5.680	5.680	5.680	PRIVADO
Terciario TH1	3.379	2,06		5.680	5.680	5.680	Lucrativo
CESIONES	108.888	66,35			3.461		PUBLICO
ESP. LIBRES	12.388	7,55			247		PUBLICO
Jardines Públicos(SJL)	7.388	4,50			147		Cesión
Parque Litoral(PQL)	5.000	3,05			100		Cesión
EQUIPAMIENTOS	10.713	6,53			3.214		PUBLICO
Recr-Deport.(SRD)	10.713	6,53			3.214		Cesión
RED VIARIA	35.787	21,80					PUBLICO
Viario(SRV+PRV)	31.129	18,96					Cesión
Aparc.(SAV+PAV)	4.658	2,84					Cesión
SIST. ESTRUCT. ADSCRITOS	50.000	30,47					Cesión
TOTAL	164.113	100,00	49.233	8.205	60.899	57.438	

(\*) Porcentajes respecto a la Superficie Computable del Sector (164.113 m<sup>2</sup>s)

- a) Dotación de las Red Secundaria (Clave S; art 30.2, R. De Planeamiento/LRAU)
- b) Dotación de Red Primaria (Clave P; art. 30.2, R. De Planeamiento /LRAU)
- c) La ficha define como techo de superficie construida máximo 57.440m<sup>2</sup>t, superior al obtenido en la Ordenación.
- d) Índice de Edificabilidad Bruta =  $57.438/164.113 = 0,34999 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} < 0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- e) Índice de Edificabilidad Residencial =  $49.233/164.113 = 0,29999 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} < 0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- f) Índice de Edificabilidad Terciaria =  $8.205/164.113 = 0,04999 < 0,05 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## ANEXO 3 JUSTIFICACION DEL NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se destinan a Aparcamiento (AV) un total de 4.658 m<sup>2</sup>, que se desglosan en un total de 52 plazas de aparcamiento en batería y 1.900 metros de aparcamientos en línea, con un ancho de 2,5 metros, y un considerando plazas de 4,5 metros de largo obtendríamos un total de 422 plazas en línea más las 52 en batería un total de 474 plazas de aparcamiento.

Según el art.10 del Anexo al RP/CV la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada en sectores residenciales asciende a una plaza por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se contruyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

MANZANA	AREA	m <sup>2</sup> t	VIVIENDAS	NºPLAZAS
R1	22.536	23.001	230	253
R2	8.893	9.076	91	100
R3	8.398	8.571	86	94
R4	8.412	8.585	86	94
TOTAL	48.239	49.233	493	541

De un tamaño medio equivalente a 100 m<sup>2</sup>t; conforme a lo dispuesto en el art. 22.1 LRAU

Asimismo para los usos terciarios en el Art. 13 del Anexo al RP/CV tenemos:

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

MANZANA	AREA	m <sup>2</sup> t	PLAZAS POR M2T	NºPLAZAS
TC1	2.097	1.468	1/25	59
TC2	1.510	1.057	1/25	42
TH1	3.379	5.680	1/200	28
TOTAL	8.205	8.205		129

Que sumadas a las anteriores dan un total de 670 plazas en parcela privada.

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido en el art. 10 apartado 2 del 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:

$$670 \times 0,5 = 335 \text{ plazas}$$

De las 474 plazas de aparcamiento que hemos obtenido descontamos un 20% de las mismas que se desaprovecharán en concepto de pasos de peatones, contenedores y esquinas de forma que solo se materializarán el 80% de las 474 lo que supone unas 380 plazas que superarán el mínimo necesario de 335 plazas.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



# NORMAS URBANISTICAS

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

# INDICE

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## INDICE SISTEMÁTICO

### CAPITULO I. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

Sección 1ª. Definición y marco legal. Art. 1 a 9

Sección 2ª. Interpretación. Art. 10 a 13

Sección 3ª. Contenido del Plan. Art. 14

Sección 4ª. Revisión y Modificación del Plan. Art. 15 a 18

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

Art. 19 y 20

### CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 21 a 24

### CAPITULO IV. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Art. 25 a 32

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## CAPITULO V. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

- Sección 1ª. Planeamiento urbanístico. Art. 33 y 34
- Sección 2ª. Programas. Art. 35.
- Sección 3ª. Estudios de detalle Art. 36 a 40
- Sección 4ª. Parcelación y reparcelación. Art. 41 a 44
- Sección 5ª. Proyecto de Urbanización. Art. 45 a 50

## CAPITULO VI. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN, USOS Y MERCADO DEL SUELO

- Sección 1ª. Licencia municipal. Art 51 a 53
- Sección 2ª. Inspección de obras. Art. 54
- Sección 3ª. Infracciones urbanísticas Art. 55
- Sección 4ª. Edificaciones no ajustadas al planeamiento. Art. 56

## CAPITULO VII. DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Sección 1ª. Objeto de la regulación, conceptos y desarrollo. Art.57 a 61
- Sección 2ª. Definición del uso terciario e industrial en el Plan General. Art. 62 y 63
- Sección 3ª. Definición de los usos Turísticos en el Plan General. Art. 64
- Sección 4ª. Definición de los usos dotacionales en el Plan General. Art. 65

## CAPITULO VIII. DEFINICIONES COMUNES

- Art. 66 a 77

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## CAPITULO IX. ORDENANZAS GENERALES DE USO

- Sección 1ª. Generalidades. Art. 78 a 81
- Sección 2ª. Uso Terciario. Art. 82
- Sección 3ª. Uso Turístico. Art. 83
- Sección 4ª. Uso Industrial. Art. 84
- Sección 5ª. Uso Espacios Libres. Art. 85
- Sección 6ª. Uso aparcamientos. Art. 86 a 88

## CAPITULO X. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.

- Sección 1ª. Disposición de la edificación en la parcela. Art. 89 a 97
- Sección 2ª. Plantas y altura de la edificación. Art. 98 y 99
- Sección 3ª. Implantación de las edificaciones sobre el terreno. Art. 100
- Sección 4ª. Uso de los Espacios Bajos cubierta en las Edificaciones. Art. 101.

## CAPITULO XI. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- Sección 1ª. Residencial. Art. 102 y 103.
- Sección 2ª. Terciario.
  - Terciario Comercial. Art. 104
  - Terciario Hotelero. Art. 105
  - Art. 106
- Sección 3ª. Jardines. Art. 107
- Sección 4ª. Equipamiento Recreativo-Deportivo. Art. 108.

## CAPITULO XII. HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

Art. 109 a 111

## CAPITULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 112 a 115.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## CAPITULO XIV NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Normas generales. Art. 116

Sección 2ª. Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.. Art. 117 a 119

Sección 3ª. Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios . Art. 120

Sección 4ª. Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado. Art. 121 a 123.

Sección 5ª. Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica. Art. 124 a 137.

Sección 6ª. Condiciones del servicio de alumbrado público. Art. 138 a 144.

Sección 7ª. Condiciones de las redes de telecomunicaciones. Art. 145

Sección 8ª. Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres. Art. 146 a 151.

Sección 9ª. Condiciones de accesibilidad urbanística. Art. 152 a 161.

## CAPÍTULO XV ORDENANZAS ESTÉTICAS

Art. 162 a 166

## CAPÍTULO XV CONCLUSIÓN

Art. 167

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Pleno de  
6 de 02 de 2003



# NORMATIVA

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## NORMATIVA

### CAPITULO I. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

#### Sección 1ª. Definición y Marco Legal.

Artículo 1º. El presente documento constituye la "Normativa Urbanística" integrante del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-28 "CALA 2", situado en el término municipal de Villajoyosa (Alicante).

Artículo 2º. Las presentes normas son de aplicación en el sector PP-28 del término municipal de Villajoyosa, definido así en el Plan General del mismo aprobado definitivamente el 7 de Abril de 1999, y únicamente en el ámbito de dicho sector.

Artículo 3º. La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el Plan Parcial, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

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. El contenido de estas Normas se complementa con las Ordenanzas de la edificación y urbanización que regulan los aspectos técnicos, morfológicos y ornamentales de las construcciones y de las obras de urbanización y en general todas las condiciones que nos sean definitorias de la edificabilidad o destino del suelo. El Ayuntamiento regulará, mediante la correspondiente ordenanza, diversas cuestiones relacionadas con la higiene, habitabilidad y ornato de las edificaciones, contaminación atmosférica y acústica, publicidad, etc.

Artículo 6º. La aplicación e interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento. En lo no previsto en estas Normas y en general por el Plan Parcial, se estará a lo que dispongan las disposiciones de planeamiento de rango superior y disposiciones Autonómicas o Estatales relativas a la seguridad, salubridad, medio ambiente y demás materias relacionadas con la edificación y uso del suelo.

Artículo 7º. Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Artículo 8º. 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.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



Artículo 9º. En la presente normativa se emplearán las abreviaturas siguientes, cada vez que se haga referencia a los textos legales correspondientes:

**LRAU:** Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**RD:** Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre, de la Generalidad Valenciana, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

**LS:** Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en lo que permanece vigente, y la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, en lo que sea de aplicación.

**LSNU :** Ley del Suelo no Urbanizable, 4/1992 de 5 de Junio de 1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

**RP:** Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio.

**RG:** Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de junio.

**RDLS:** Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio.

**LC/CV:** Ley 6/1.991, de 27 de marzo, de la Generalidad Valenciana, de Carreteras de la comunidad Valenciana.

**LC:** Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras (del Estado).

**RC:** Reglamento General de Carreteras (del Estado) para el desarrollo de la LC; Real Decreto 1.812/1.994, de 2 de septiembre.

**HD/91:** Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de la COPUT, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

**NN.SS.:** Normas Subsidiarias del Planeamiento.

## Sección 2ª. Interpretación

Artículo 10º. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora 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 11º. 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 Planos y el estado real de los terrenos se estará a lo que refleje la realidad.

Artículo 12º. 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 13º. En caso de contradicción en alguna de las determinaciones de este Plan Parcial de Mejora prevalecerá la interpretación municipal.



**Sección 3ª. Contenido del Refundido de Plan Parcial.**

Artículo 14º. 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

**Sección 4ª. Revisión y Modificación del Refundido de Plan Parcial.**

Artículo 15º. Si las circunstancias así lo exigen, el presente Refundido de Plan Parcial podrá ser objeto de modificación de conformidad con el Art. 45 y 55 de L.R.A.U.

Artículo 16º. 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.

Artículo 17º. Todo cambio en el Planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, contemplará las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Artículo 18º. Toda modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, requerirá informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

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

Artículo 19º. Según el Art.63 del RD, el presente Plan Parcial de Mejora 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 20º. La ordenación pormenorizada contiene las previsiones del planeamiento urbanístico que permiten una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



### CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 21°. El sector PP-28 "CALA 2", objeto del presente Plan Parcial, se clasifica como suelo urbanizable No Pormenorizado de uso Turístico Extensivo de acuerdo con la Ficha de Planeamiento de la Documentación Normativa del Plan General de Villajoyosa.

Artículo 22°. 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 23°. Conceptos básicos del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable:

- Aprovechamiento objetivo o real: es la cantidad de metros cuadrados de construcción (techo) de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.
- Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación: Es la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. Será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- Aprovechamiento tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos en una misma Área de Reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda en régimen de igualdad un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. El aprovechamiento tipo para el sector PP-28 viene definido en el Plan General en su correspondiente ficha de planeamiento con el valor 0,3116 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 24°. Se definen una única unidad de ejecución para el sector PP-28.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de

6 de 07 de 2003



## CAPÍTULO IV. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Artículo 25º. Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento, cediendo gratuitamente terrenos con valor urbanístico equivalente, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el Plan General y por la LRAU. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Artículo 26º. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) Derecho a urbanizar, entendiéndose como tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el Plan para que adquiera condición de solar.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.
- c) Derecho a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico o correspondiente.
- d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en el Planeamiento.

Artículo 27º. El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Mejora y el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, así como del proyecto de urbanización. Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, será necesaria la tramitación del correspondiente Programa y, en su caso, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 28º. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por el Plan General, que deberán acreditarse por los propietarios en cada caso.

Artículo 29º. Los procesos de transferencias de aprovechamiento, reservas de aprovechamiento y adquisición del aprovechamiento en metálico cumplirán los requisitos y seguirán los procedimientos determinados por el Plan General, Art. 101.

Artículo 30º. El otorgamiento de la licencia municipal de obras determinará la adquisición del derecho a edificar. Para el otorgamiento de dicha licencia será preciso en terrenos sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, el derecho a edificar se adquirirá con la aprobación del Programa, la Reparcelación, en su caso, y con la ejecución de la urbanización. Se estará, en todo caso, a lo expresado en el Art. 80 del Plan General de Villajoyosa.

Artículo 31º. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia de obras no caducada y conforme con la ordenación urbanística, y el cumplimiento de las condiciones específicas recogidas en el presente Plan Parcial de Mejora.

Artículo 32º. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o solar deberá solicitar la preceptiva licencia para construir. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 36 meses respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ellas.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



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

### Sección 1ª. Planeamiento Urbanístico

Artículo 33º. El presente Plan, en cumplimiento del Art. 104 del Plan General, completa las determinaciones del sector PP-28, clasificado en el Plan General como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Artículo 34º. El planeamiento urbanístico dentro del ámbito del Plan tenderá a desarrollar las previsiones de éste y podrá realizarse a través de las figuras siguientes:

Programas  
Estudios de detalle  
Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.  
Proyecto de Urbanización

### Sección 2ª. Programas

Artículo 35º. El desarrollo de los distintos sectores del suelo urbanizable no pormenorizado se realizará mediante:

- La redacción, tramitación, aprobación y ejecución de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos.
- Aprobación previa o simultánea del Plan Parcial que, desarrollando el Plan General, ordena pormenorizadamente el sector de referencia.

### Sección 3ª. Estudios de Detalle

Artículo 36º. Los Estudios de Detalle contendrán la documentación mínima establecida en el Art. 26 de la LRAU. En el caso de afectar a otras administraciones, contendrán los documentos que justifiquen las autorizaciones pertinentes.

Artículo 37º. Los Estudios de Detalle se redactarán 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.

Aprobado Provisoriamente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

Artículo 38º. 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 39º. 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 40º. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en los artículos 52 de la LRAU Y 140 del RD.

#### Sección 4ª Parcelación y reparcelación

Artículo 41º. Son Solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado en el Plan Parcial, y que están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que sean consideradas como solar se exigirá su dotación, al menos, con los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público en condiciones adecuadas todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo si expresamente se autoriza un sistema alternativo de evacuación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Artículo 42º. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a su respectivos derechos derivados del planeamiento.

Artículo 43º. La reparcelación se concretará en un proyecto redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objetivo conforme a lo regulado en el Art. 66 de la LRAU. La definición de las fincas iniciales que integran la reparcelación, así como de las fincas resultantes de la misma, será suficiente para la elevación del proyecto a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 44º. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación requerida por el Art. 82 del RG, o legislación que lo sustituya y, en su caso, de Normativa Urbanística



## Sección 5ª. Proyecto de Urbanización.

Artículo 45º. El Plan Parcial deberá ser desarrollado obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.

Artículo 46º. 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.

Artículo 47º. Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados se ajustarán a las determinaciones definidas en esta Normativa, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales correspondientes.

Artículo 48º. En general, todos, los Proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación.

Artículo 49º. Los proyectos de Urbanización serán redactados por el propietario, o por la Junta en el sistema de compensación.

Artículo 50º. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales o Programas, conforme a lo previsto en el artículo 53 de la LRAU. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

Aprobado por el Ayuntamiento  
en Sesión Plenaria de  
6 de 2 de 2003

## CAPÍTULO VI. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN, USOS Y MERCADO DEL SUELO

### Sección 1ª. Licencia municipal.

Artículo 51º. Las licencias serán concedidas por el señor Alcalde Presidente del Ayuntamiento, quien podrá delegar dicha competencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Artículo 52º. Las licencias determinarán el plazo en que debe comenzar la ejecución de las obras, que no será superior a un año desde la concesión, y el plazo para la finalización de las mismas, que se determinará en cada caso en atención a la complejidad y envergadura del proyecto. En todo caso, a solicitud del interesado, pueden prorrogarse los plazos, en el supuesto de que las obras se demorasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista, lo que será puesto en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad del vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

- A) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se iniciaran las obras amparadas por la licencia.
- B) Si una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.
- C) Si no se finalizan las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.

Las licencias se extinguen una vez finalizada la actividad constructiva de las obras amparadas por la licencia, habiéndose realizado de acuerdo con las especificaciones contenidas en el proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia.

Artículo 53º. En lo referente a obligaciones, transmisiones y solicitudes de licencia se atenderá a lo dispuesto en el Plan General en los artículos 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 y 93.

### Sección 2ª. Inspección de obras.

Artículo 54º. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



### Sección 3ª. Infracciones urbanísticas.

Artículo 55º. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables y la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados a cargo de los mismos.

Las infracciones se clasifican en graves o leves. Son graves, las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado a los intereses generales o del riesgo creado. En todo caso, constituye infracción grave la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización. Se consideran leves las infracciones urbanísticas que no tenga el carácter de grave.

El plazo de prescripción será de 4 años para las infracciones graves y de un año para las leves, a contar desde su comisión y comenzará a computarse desde el día en que se hubiese cometido o, en su caso, desde que hubiera debido incoarse el procedimiento, es decir, cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

### Sección 4ª. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

Artículo 56º. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que resultaran disconformes con el mismo tienen la consideración de edificios fuera de ordenación, pudiendo realizarse en los mismos las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 1003

## CAPÍTULO VII. DEFINICIONES, USOS Y ACTIVIDADES

### Sección 1ª. Objeto de la regulación, conceptos y desarrollo.

Artículo 57º. 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 58º. 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-28 del término municipal de Villajoyosa, como instrumento para el desarrollo del Plan General y cumpliendo estrictamente cada una de sus determinaciones.

Artículo 59º. Son usos públicos los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Artículo 60º. Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada.

Artículo 61º. La determinación de las categorías de la actividad industrial compatibles con el sector PP-28, y que según marca su ficha de características son Industrial en Grado 1/2, se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas, de la Generalitat Valenciana y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1º de la citada Ley.

### Sección 2ª. Definición del uso Terciario e industrial en el Plan General.

Artículo 62º. Usos Terciarios: son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Comercio: distinguiendo.
  - Comercio al por mayor o almacenamiento.
  - Comercio al detall, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.
- Oficinas.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetara a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.



Artículo 63º. Usos Industriales: Son aquellos ligados a actividades productivas.

Sus definiciones y niveles de compatibilidad son los definidos en la Ley 3/89, de 2 mayo, de Actividades Calificadas; Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D 54/1990, de 26 de marzo); e Instrucción 1/83, de la Conselleria de Gobernación, sobre normas de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

### Sección 3ª. Definición del usos Turísticos en el Plan General.

Artículo 64º. Los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

A los efectos de regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartahoteles, campamentos turísticos, etc...)
- Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

### Sección 4ª. Definición de usos dotacionales en el Plan General.

Artículo 65º. Usos Dotacionales: Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada. Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria (RV)
- Espacios libres (JL)
- Cultural-docente (DE)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)
- Aparcamientos (AV)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezaran con el prefijo P, y si se incluyen en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irán precedidos con una S.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## CAPÍTULO VIII. DEFINICIONES COMUNES

Artículo 66º. Parcela es la porción de suelo susceptible de materializar el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan. Para que una parcela sea edificable, además de encontrarse físicamente conectada con el espacio público y estar urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas que establece el Plan, debe reunir las mínimas condiciones de forma y superficie que este define para cada zona de ordenación pormenorizada, así como no dejar parcela colindante vacante inedificable, por razón de su forma o superficie.

Artículo 67º. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar un porcentaje máximo de la superficie de parcela, definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todos los elementos de la edificación (incluidos los espacios volados además de las cubiertas y no cerrados).

Artículo 68º. Alineación de la parcela es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (destinados a calles, plazas o espacios libres) y los solares ya sean estos de titularidad pública o privada.

Artículo 69º. Alineación de la edificación línea que señala el límite entre la edificación y el terreno exterior a la misma que, dependiendo de la tipología de que se trate, puede ser público o privado.

Artículo 70º. Longitud de fachada es la proyección en la alineación oficial de cada alzado de la edificación.

Artículo 71º. Alineación oficial de calle es la resultante de trasladar al terreno las alineaciones correspondientes a la red viaria grafiada en los planos de alineaciones y que puede coincidir o no con las existentes o las del terreno sin urbanizar.

Artículo 72º. Manzana es la superficie susceptible de aprovechamiento urbanístico compuesta por un conjunto de parcelas delimitado por espacios públicos, conforme a las alineaciones establecidas por el Plan.

Artículo 73º. Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los siguientes elementos:

- Los que componen la cubierta de la edificación, hasta una pendiente máxima del 35%, incluyendo los estructurales. Las cubiertas inclinadas se resolverán obligatoriamente con remate de alero en todos los cerramientos exteriores, tanto si se trata de espacios públicos (viales, zonas verdes públicas, etc.) como privados (patios, zonas verdes privadas, etc.);
- Los decorativos u ornamentales, tales como pórticos, pérgolas, etc., salvo los inadecuados para la escena urbana en aplicación del criterio interpretativo municipal del artículo 1;
- Los de seguridad, tales como antepechos, barandillas, etc.;
- Los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como cajas de escaleras de acceso a la cubierta, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc.; y

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Crta. Del Hondón, 16 1ºA 03340 Albufera (Alicante)





- En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35% y podrán ser accesibles directamente desde las viviendas situadas en la última planta de piso, o bien desde espacios comunes de circulación.

Artículo 74º. Profundidad o fondo edificable es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones y que se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Artículo 75º. Patio es el vacío no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la ventilación y la iluminación de las dependencias de un edificio, y si lo define una alineación interior se denomina patio de manzana.

Los patios se regularán con carácter general por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD-91).

Artículo 76º. Rasante oficial es la cota altimétrica de los perfiles longitudinales de las calles o plazas. Salvo que en el plano correspondiente se determinen otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

Artículo 77º. Retranqueo es la distancia mínima de cualquier cuerpo edificado, volado o no, y subterráneo, a los linderos de la parcela. Pueden diferenciarse el retranqueo a las alineaciones (frente de fachada) del de a otros linderos, y entre edificios de la misma parcela.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

## CAPITULO IX. ORDENANZAS GENERALES DE USO

### Sección 1ª. Generalidades.

Artículo 78º. Quedan definidas las siguientes características del sector PP-28, en concordancia con la ficha de planeamiento del Plan General de Villajoyosa:

- Tipo de suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado
- Tipo de ordenación. Edificación abierta.
- Uso característico: Turístico y Residencial.
- Superficie del sector: 114.113 m<sup>2</sup>
- Superficie computable del sector: 164.113 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Densidad de viviendas: 30 viv/ha

Artículo 79º. Se establecen como usos globales del sector el Turístico y Residencial, según está definido en la sección 2ª Capítulo VII de estas ordenanzas.

Artículo 80º. Se prohíben expresamente los siguientes usos, según están definidos en la sección 2ª capítulo VII de estas ordenanzas.

- Industrial en Grado 3/4/5.

Artículo 81º. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Ordenanzas de uso y en las de zona.

### Sección 2ª. Uso Terciario.

Artículo 82º. En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, como el Reglamento de Espectáculos, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), etc. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas por estas Normas específicas de los usos residenciales.

### Sección 3ª. Uso Turístico.

Artículo 83º. Los edificios destinados a este uso se ajustarán en el caso de los hoteles al Decreto 153/93, en caso de los apartamentos turísticos al 30/1993.

Para la multipropiedad se aplicarán subsidiariamente el decreto de apartamentos y las directivas europeas mientras no exista legislación nacional o autonómica específica.

En el caso de campamentos turísticos se atenderán en el suelo urbanizable al Decreto 63/86.



#### Sección 4ª. Uso Industrial.

Artículo 84º. Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia y en particular a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, de Actividades Calificadas al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, que desarrolla a la anterior, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), y al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta toda la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.

#### Sección 5ª. Uso Espacios Libres.

Artículo 85º Comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas con las siguientes limitaciones:

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).
- La altura máxima de las construcciones será de una planta o 4 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al soleamiento y vistas del área.

#### Sección 6ª. Uso de aparcamiento

Artículo 86º. Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

La situación de estas plazas, fuera de la superficie susceptible de utilización viaria, deben realizarse dentro de las parcelas o en zonas de aparcamiento delimitadas específicamente por el Plan y pueden ser públicas o privadas.

Se cumplirá con la reserva mínima de aparcamiento en sectores Residenciales según Art10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. En suelo dotacional público se reserva un mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de

6 de 102 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1ºA 03340 Albufera (Alicante)



Artículo 87º. Condiciones de los aparcamientos en los Edificios.

Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, en el subsuelo de los patios de manzana, o en edificio independiente.

Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Dónde así lo prescriba el Plan, se ajardinará obligatoriamente la cubierta de los aparcamientos.

Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 88º. 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:

- Residencial:
  - En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.
  - En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.
  - En edificios destinados a oficinas y almacenamiento y producción, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil dedicada a oficinas o despachos o almacenes, talleres o industrias.
- Terciario:
  - Uso comercial: una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos..
  - Otros usos terciarios: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

- Turístico:
  - Una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.
- Industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## CAPITULO X: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.

### Sección 1ª. Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 89. La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta.

Artículo 90. 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.).

Artículo 91. Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.

Artículo 92. El porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

Artículo 93. La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

Artículo 94. La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

Artículo 95. El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Artículo 96. Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas.

Artículo 97. No se computará como superficie construida las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

### Sección 2ª. Plantas y altura de la edificación

Artículo 98º. El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Artículo 99º. Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Aprobado por el Ayuntamiento de Villajoyosa  
en Sesión Plena de 6 de febrero de 2003

### Sección 3ª. Implantación de las edificaciones sobre el terreno.

Artículo 100º. Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de 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 albeada 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.

### Sección 4ª. Uso de los Espacios bajo cubierta en las Edificaciones.

Artículo 101º. En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio; Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35 %, y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1,50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerada espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros).

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 62 de 2003



**CAPITULO XI. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA****Sección 1ª. Parcelas de Uso Residencial (R)**Artículo 102º. Normativa.

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima : 1,0206 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima:
  - 9 plantas (B+8)
  - No se especifica altura mínima de edificación.
- Ocupación máxima : 40 %
- Retranqueos mínimos:

	VIAL	LINDERO	EDIFICACIÓN
HASTA PB+2	5 m	3 m	5 m
DE PB+3 A PB+4	5 m	5 m	10 m
DE PB+5 A PB+8	7 m	7 m	14 m

- Usos permitidos: Residencial y Turístico/Residencial.

Artículo 103º. En virtud de la ficha de planeamiento y gestión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio para el Sector PP-28 se contempla la posibilidad de destinar las parcelas de uso Residencial al uso Turístico, según se justifica en la memoria justificativa (1) apartado 1.6, punto "INCENTIVACIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS" del Plan General. A este respecto se estará en todo a las condiciones definidas en el Plan General, y en todo caso a lo dispuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Artículo 104º. Se podrán reordenar la disposición edificatoria y volúmenes propios de cada Parcela de Uso Residencial mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

**Sección 2ª. Parcelas de Uso Terciario**Artículo 105º Terciario Comercial. Normativa.

- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima : 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima:
  - 2 plantas (B+1) en general.
  - No se especifica altura mínima de edificación.

Aprobado en  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

- Ocupación máxima : 70 %
- Retranqueos mínimos: 5 metros a linderos y viales, 10 m a fachadas y edificios colindantes.

Artículo 106. Terciario Hotelero.

- Se define una única parcela con una superficie de 3.379 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima : 1,6809 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima:
  - 9 plantas (B+8)
  - No se especifica altura mínima de edificación.
- Ocupación máxima : 40 %
- Retranqueos mínimos:

	CALLE	LINDE	EDIF.
HASTA PB+2	5 m	3 m	5 m
DE PB+3 A PB+4	5 m	5 m	10 m
DE PB+5 A PB+8	7 m	7 m	14 m

Artículo 107º. Se podrá reordenar la disposición edificatoria y los volúmenes propios de cada Parcela de Uso Terciario mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

**Sección 3ª. Jardines**Artículo 108. Normativa

- Usos permitidos: Espacios libres.
- Parcela única.
- Altura máxima: 1 planta (4 m).
- Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Retranqueos mínimos: 5 metros.

**Sección 4ª. Equipamiento Recreativo-Deportivo.**Artículo 109. Normativa

- Usos permitidos: Recreativo-Deportivo.
- Parcelas: Una parcela de 10.713 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 3 plantas (B + 2). No se determina la altura mínima de edificación.
- Ocupación máxima: 40 %
- Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>
- Retranqueos mínimos: 5 metros a linderos y viales, 10 metros a edificaciones colindantes.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



## CAPÍTULO XII. HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 110. Las presentes normas tratan de regular el equilibrio de intereses en las actuaciones urbanísticas cuando queden afectadas por el descubrimiento de restos arqueológicos que conforme a la normativa vigente del año 1992, y su posterior revisión del año 1994, sean merecedores de especial protección debiendo conservarse.

### Artículo 111º. Cesión total del suelo vinculado

Cuando justificadamente, y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, deba conservarse el solar libre de edificación y cederse a la Administración, se compensará con el 100% de la edificabilidad afectada.

A estos efectos podrá compensarse con suelos no dotacionales de titularidad pública, o si la ordenación lo permite mediante la aprobación de Estudio de Detalle que reordene los volúmenes permitiendo la satisfacción de los distintos intereses en juego.

### Artículo 112.- Cesión de plantas bajas, sótanos y otras afecciones parciales

Cuando justificadamente y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, deban conservarse los restos en concurrencia con la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

- Si los restos se conservan íntegros en la edificación en régimen de propiedad privada, deberá destinarse esta planta usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos, y en cualquier caso en soluciones compatibles con la correcta exhibición de los restos arqueológicos, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán, a efectos de la reordenación, o su transferencia, en un 100% de la superficie en planta baja y en un 50% de su superficie en sótano.
- Si los restos se conservan en planta sótano o baja que se ceda a la Administración y cuenta con acceso directo a la vía pública, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán, a efectos de la reordenación, o su transferencia, en un 100% de la superficie en planta baja y un 50% de su superficie en sótano.

En las zonas donde el Plan prevé la tipología de edificación abierta, se autorizará la elevación de su edificabilidad, sobre la asignada por el Plan, en el equivalente a una planta más.

En el resto de tipologías de edificación, en espacios libres o suelo dotacional privado, o cuando no fueran suficientes las medidas anteriores previstas para compensar el legítimo derecho a la materialización de los aprovechamientos lucrativos, mediante la formulación de Estudios de Detalle para la reordenación de volúmenes, se procederá a la compensación o permuta con otros aprovechamientos públicos de valor urbanístico equivalente.

Las indemnizaciones singulares no amparadas en los supuestos previos y suficientemente acreditadas o justificadas, se podrán compensar con cualquiera de las fórmulas previstas.



## CAPÍTULO XIII : NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 113. Concepto y alcance.

Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

### Artículo 114. Aguas residuales industriales.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Calificadas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00 y 0.93.01.

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- 1.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.
- 2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.
- 3.- Tratamiento previo de los vertidos, en el caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

### Artículo 115. Ruidos. Condiciones constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de las normas UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Artículo 116. Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser contruidos con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General.

Para el cálculo de la altura de las chimeneas se seguirán las determinaciones de la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial, que regula la instalación y funcionamiento de las actividades industriales incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que se contiene en el Anexo II del Real Decreto 833/1975.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que se establecen en el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.



**CAPÍTULO XIV : NORMAS PARA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION****Sección 1ª. Normas generales**

Artículo 117 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

**Sección 2ª. Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.**

Artículo 118º Condiciones mínimas: en todos los casos se repartirá en diez horas para garantizar puntas.

La presión mínima de la red será de 10 m.c.a. y garantizará el caudal de incendios con una presión de 6 m.c.a. en dos bocas de riego contiguas, de forma que durante el tiempo de utilización de las mismas no sea reducido el consumo restante en más del 50%.

La presión máxima de la red no será superior a 60 m.c.a., por lo que deberán instalarse los correspondientes reductores de presión con carácter general en las nuevas redes de distribución.

La dotación mínima por metro cuadrado construido es de 0,0012 l/s

Artículo 119. El diseño de la red de distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

La red de distribución, deberá ser mallada y con alimentación directa mediante una arteria desde la red básica municipal.

Las conducciones se situarán siempre que sea posible bajo aceras o zonas públicas protegidas del tráfico rodado.

Los diámetros mínimos será función del tipo de conducción según el siguiente cuadro:

ELEMENTO	FUNCIÓN	DIAMETRO MINIMO (mm)
Arteria	Alimentación al sector	150
Distribuidor	Distribución dentro del sector	100
Ramal	Alimentación acometidas (máximo 100 viviendas)	80

Los ramales podrán ser de 60 mm cuando no abastezcan a más de 6 viviendas y se encuentre a menos de 200 metros una boca de riego de 70 mm. Salvo en esa circunstancia en que podrán ser ciegos, deberán mallarse a la red de distribución y dispondrán de bocas de riego de 45 mm de forma que la distancia máxima a otra boca no sea superior a 200 metros.

Las arterias y distribuidores serán de fibrocemento de PN mayor de 10 atm. o de fundición dúctil P 51 atm. Los ramales podrán ser de PE (mínimo 10 atm. y uso alimentario) siempre que su diámetro no sea superior a 80 mm. Obligatoriamente, cuando las conducciones transcurran por zonas no protegidas del tráfico rodado serán de fundición.

Todas las piezas especiales y valvulería serán de fundición y se instalarán de forma que sea posible su extracción y recambio sin realizar recortes en la conducción, las válvulas de compuerta serán de cierre elástico y con husillo de acero inoxidable.

Artículo 120. En la Memoria de los proyectos de urbanización deberá incluirse certificado expreso del Ayuntamiento de Villajoyosa, aceptando la memoria de calidades de la red que se proponga.

### Sección 3ª. Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios

Artículo 121. La instalación de hidrantes deberá cumplir las siguientes condiciones:

Caudal (l/s)	10
Tiempo de Suministro(minutos)	60
Diámetro de la Boca(mm.)	70
Separación Máxima entre Bocas (m.)	200

### Sección 4ª. Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado

Artículo 122. Condiciones del saneamiento

1. El sistema de saneamiento adoptado para el municipio será separativo, con redes independientes para el saneamiento de las aguas residuales y de las aguas pluviales
2. Quedan expresamente prohibidas, las instalaciones del tipo vertido directo, pozos drenantes, fosas sépticas, etc.

Artículo 123. Para el dimensionamiento de las instalaciones inherentes a la red de aguas residuales se tomará como mínimo el caudal equivalente al 80% del considerado para el abastecimiento, que será de 0,001 l/s por metro cuadrado de techo construido.

Artículo 124. Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Velocidad de las aguas entre 0,6 y 3,0 m/seg.
- b) Sección mínima de 30 cm de Ø, salvo acometidas domiciliarias, donde este diámetro se podrá reducir hasta 20 cm.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Crta. Del Hondón, 16 1ªA 03340 Albatera (Alicante)





- c) Las tuberías que se pueden emplear en la construcción de los colectores serán de:
- Hormigón centrifugado o vibrocomprimido con campana armada y junta elástica.
  - Fibrocemento específico para saneamiento, con junta flexible.
  - Fundición dúctil específica para saneamiento, con junta flexible.
  - PVC de pared compacta, aligerada o corrugada, con junta flexible.
  - Polietileno de alta densidad y pared corrugada específico para saneamiento.
  - Todas aquellas de las contempladas en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el Saneamiento de Poblaciones del MOPU de fecha 15 de Septiembre de 1.986.
- d) Quedan expresamente prohibidas las conducciones de saneamiento de:
- Hormigón en masa y junta rígida machiembrada.
  - PVC rígido y junta encolada.
- e) Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección, y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.
- f) Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con vertido directo a pozo y si ello no fuera posible justificadamente, se podrán conectar al conducto principal siempre que la conexión sea estanca y del tipo "injerto rápido" (sólo en PVC), el ángulo mínimo que debe presentar la acometida con la conducción principal será de 45°.

## Sección 5ª. Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica

Artículo 125. Las instalaciones deberán cumplir; el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. (Decreto 3151/1968 de 28-11-68, B.O.E. de 27-12-68); el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 3275/1982 del 12-11-82, B.O.E. núm. 288 de 1-12-82 y Orden Ministerial de 6-7-84, B.O.E. 183 de 1-8-84); el Reglamento Electrotécnico de B.T. e Instrucciones Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20-9-73, B.O.E. de 9-10-73) y Orden Ministerial del 31-10-73. En cuanto a las características específicas de las instalaciones, se ajustarán a las Normas Técnicas para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1 (Orden de 20-12-91, D.O.G.V. 7-4-92, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana) y a los Proyectos Tipo de las Instalaciones de Distribución (Resolución de 12-5-94 de la Dirección General de Industria y Energía.).

Artículo 126. Para locales comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup> que se aumentará hasta 150 W/m<sup>2</sup> cuando el uso sea industrial.

Artículo 127. Por el dimensionamiento de los distintos servicios se considerará como mínimo el grado de electrificación media.

Artículo 128. Las conducciones serán subterráneas cuando transcurren en el interior de las zonas urbanizadas. A estos efectos el proyecto de urbanización incluirá el coste de subterранеización de todas aquellas líneas aéreas de media tensión existentes de forma que la ejecución de estas obras sea requisito fundamental para considerar acabada la urbanización.

Aprobado en el Ayuntamiento  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1ºA 03340 Albaterra (Alicante)





Artículo 129. Así mismo las conducciones se localizarán bajo aceras o espacios libres de forma que no existan servidumbres para su conservación.

Artículo 130. La red de media tensión será siempre de tipo subterránea, pudiendo admitir pequeños tramos aéreos para conexión con la infraestructura existente. Se ajustarán a los Proyectos tipo de Líneas subterráneas M.T. tipo SS (NT-IMBT 1451/0302/1). El tipo de cable a instalar será de "aislamiento seco" termoestable DHZ1 12/20 kV.

Artículo 131. Las modificaciones de la actual red aérea de M.T, propiedad de la Empresa suministradora, se realizarán de acuerdo con la legislación vigente, debiendo preverse las nuevas líneas de tipo subterráneo, excepto pequeños tramos de conexión en aéreo.

Artículo 132. La red subterránea de baja tensión será preferentemente subterránea, cuando no sea posible se instalará red trenzada posada, por fachada. Se ajustará al Proyecto Tipo de Red Subterránea de B.T.

SG (NT-IMBT 1451/0401/1)

BT.SD (NT-IMBT 1451/0402/1)

Artículo 133. En aquellos casos en que se produzcan cruzamientos o paralelismos con bienes o servicios dependientes de Organismos Oficiales o particulares tales como: Carreteras, Ferrocarriles, Ríos, Líneas Telefónicas o Telegráficas, etc., deberán cumplirse con las legislaciones y condiciones vigentes.

Artículo 134. Si en el desarrollo de la urbanización hubieran varios centros de transformación, estos deberán unirse mediante una conducción de media tensión.

Artículo 135 Los centros de transformación en local o edificio independiente se ajustarán al Proyecto tipo de Centro de transformación,

S-121-C (NT-IMBT 1451/0601/1)

S-131-C (NT-IMBT 1451/0602/1)

S-232-C (NT-IMBT 1451/0604/1)

Con la salvedad que el aparellaje de M.T. estará constituido por conjuntos compactos o celdas modulares en SF6.

Los transformadores deberán cumplir con la Norma Iberdrola 72.30.00 en la que se recoge que los transformadores deben tener la regulación de  $\pm 10\%$  sobre 420V.

Las potencias trafo serán 160, 250, 400 y 630 kVA.

Artículo 136. Los Centros de transformación se ubicarán en locales de planta baja de edificaciones lindantes con la vía pública y con acceso directo a la misma. En caso de edificaciones aisladas, singulares y centradas en parcelas, se situarán en zonas colindantes con la vía pública y con acceso directo a la misma, en zonas destinadas a servicios (aparcamientos cubiertos, etc)

Artículo 137. Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública con camiones de hasta 3,50 T de carga.

Artículo 138. Asimismo deberán estar aislados y quedar por encima de los niveles máximos de las escorrentías.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1º A 03340 Albaterra (Alicante)





**Sección 6ª. Condiciones del servicio de alumbrado público**

Artículo 139 Los niveles de iluminación medios mínimos establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

LUGAR	NIVEL ILUMINACION	COEF. UNIFORM.
En toda la vía pública	15 lux	0,25
Intersecciones	20 lux	0,40

Artículo 140 La altura mínima del punto de luz será de 6 metros. La relación entre separación y altura de montaje para tramos rectos no será inferior a 3, en tramos curvos este valor se reducirá a 2.

Artículo 141 Se establecerá un alumbrado reducido que mantenga iluminadas las intersecciones y en todo caso los encuentros entre las redes estructurales y pormenorizadas.

Artículo 142. En las intersecciones el número mínimo de luminarias será de tres. En los encuentros de la red viaria con la complementaria se estará a lo dispuesto por los organismos que las tutelan.

Artículo 143. Las conducciones serán subterráneas salvo en el caso de que la instalación sea a base de brazos murales.

Artículo 144 El suministro eléctrico a la instalación se realizará de forma independiente de forma que se pueda manipular y medir desde casetas o armarios situados en la vía pública.

Artículo 145 La localización de estos armarios o casetas no reducirá el ancho de las aceras.

**Sección 7ª. Condiciones de las redes de telecomunicaciones**

Artículo 146 Requerimientos de las instalaciones:

Los proyectos de urbanización que desarrollen las nuevas implantaciones urbanas justificarán las conducciones subterráneas oportunas para alojar las canalizaciones precisas de teléfonos y antenas colectivas de TV.

A efectos del párrafo anterior se establece un mínimo de 2 líneas por vivienda para teléfonos y una antena colectiva de TV por fase de la urbanización.

**Sección 8ª. Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres.**

Artículo 147. Pavimentaciones: A efectos de normalización, el Ayuntamiento establecerá las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización en un Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que podrá modificar los contenidos aquí expuestos.

Aprobado Pleno:  
En Sesión Pleno de  
6 de 62 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1ºA 03340 Albufera (Alicante)



**Artículo 148 Rasantes:** las rasantes de las vías se adaptarán, en la medida de lo posible a la forma del terreno a fin de evitar grandes movimientos de tierras.

La pendiente máxima será del 10,00% y la mínima del 0,50%.

**Artículo 149. Firmes:** El firme de todas las vías, salvo justificación contraria será de 45 centímetros y compuesto por las siguientes capas:

Espesor (cm)	Capa	Material
20	Sub-base granular	Material granular
15	Base granular	Zahorras artificiales
6	Binder	Aglomerado asfáltico en caliente
4	Rodadura	Aglomerado asfáltico en caliente

**Artículo 150 Aceras:** Las aceras estarán pavimentadas, y en general, a distinto nivel que la calzada. En aquellas que su ancho sea igual o superior a 2,50 metros, dispondrán de alcorques para arbolado viario de dimensiones mínimas 0,80x0,80 m<sup>2</sup>.

**Artículo 151. Prefabricados:** Los bordillos prefabricados de hormigón se ejecutarán con hormigón H-200 o superior. Las baldosas de terrazo, pastillas hidráulicas y adoquines a emplear en la pavimentación de la acera deberán estar homologadas por el Ayuntamiento.

**Artículo 152 Mobiliario Urbano:** Todos aquellos elementos destinados a la ornamentación y adecuación del uso de las vías públicas deberán estar, también homologados por el Ayuntamiento.

## Sección 9ª. Condiciones de accesibilidad urbanística

**Artículo 153.** Las zonas de los espacios peatonales de uso público, sean de titularidad pública o privada, destinadas al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida o limitación sensorial y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En todo caso, los desniveles de las destinadas al tránsito en los espacios peatonales de uso público se salvarán mediante rampas. No se recomienda que las rampas alcancen grados de inclinación superiores al 8% tanto en sentido longitudinal como en sentido transversal. En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles se deberán rebajar las aceras al nivel del pavimento de calzada o levantar la calzada a la altura de los bordillos enrasando la acera con la calzada a cota  $\pm 0.00$ . La pendiente máxima longitudinal de dichos rebajes de aceras no superará el 12%. La anchura mínima de los espacios peatonales de uso público será de 1,20 metros, incrementándose hasta 1,50 metros en las zonas de cruce. En las zonas de las aceras no destinadas al cruce de peatones, no obstante, la altura máxima de los bordillos no deberá superar los 15 centímetros.

**Artículo 154** Los pavimentos de los espacios peatonales de uso público serán duros, antideslizantes y sin resaltos. Frente a los cruces peatonales de calzada, el pavimento deberá tener diferente color y textura al resto del itinerario peatonal al objeto de advertir de ello a las personas deficientes visuales.

Aprobado Provisionalmente

En Sesión Pleno

6 de 02 de 2003

**PAYBOT CONSULTING S.L.**

Ctra. Del Hondón, 16 1º A 03340 Albaterra (Alicante)





Artículo 155. Las rejas y los registros situados en los espacios peatonales de uso público estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. No dispondrán de ningún hueco o resquicio que permita el paso de una esfera de 2 centímetros de diámetro.

Artículo 156. Los árboles que se sitúen en los espacios peatonales de uso público deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados el pavimento circundante.

Artículo 157 Los elementos del mobiliario urbano, entendiendo por tales el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, soles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles a todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal y, en especial, para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Artículo 158 Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos no será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento, prefiriéndose su situación en las paredes al objeto de reducir al máximo el número de postes en la vía pública.

Artículo 159. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz y realizarán los cambios de señales con tiempo suficiente para permitir cruzar con seguridad a personas con movilidad reducida o limitación sensorial. En los semáforos dotados de pulsador para cruce de peatones, dicho pulsador se situará a una altura no superior a 1,00 metro desde el pavimento, al objeto de facilitar su accionamiento por personas en silla de ruedas.

Artículo 160. Cualesquiera elementos que sobresalgan de las alineaciones que interfieran en un espacio público peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos nunca será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento.

Artículo 161. En las zonas de estacionamiento de vehículos de las calles de nueva urbanización deberá reservarse, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas de aparcamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

Artículo 162 Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada cincuenta o fracción.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 102 de 2003

## CAPÍTULO XV ORDENANZAS ESTÉTICAS

Artículo 163 Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo a los usos a que se destinen.

Artículo 164 En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

Artículo 165. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Artículo 166. los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Artículo 167º. Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003



**CAPITULO XVI. CONCLUSIÓN**

Artículo 168. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación única y exclusiva en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP-28 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 y, en último término, a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Albatera, Febrero de 2003



Fdo: Fernando Paton Quiles  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003





Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003



PROMOTOR		
INFRANOSTRUM, S.L.		
DESIGNACION		
REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL SECTOR PP-28 "CALA 2"		
SITUACION		
VILLAJYOYOSA		
PLANO		
SITUACION		
ESCALA	FECHA	Nº DE PLANO
1/15.000	FEBRERO 2.003	PI-01
CARTA DEL HONDON, Nº18 1A OP 0340 (ALBATERA) ALICANTE		
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo		
Ing de Caminos, Canales y Puertos		
PAYBOT CONSULTING, S.L.		
Fernando Paton Quiles		



CESIONES	m²s	%	m² Real	Dominio
ESPACIOS LIBRES	12.388	7,55	247	Publico
Jardines Públicos (SJL)	7.388	4,50	147	
Parque Litoral (POL)	5.000	3,05	100	
EQUIPAMIENTOS	10.713	6,53	3.214	Publico
Recreativo-Deportivo (SRD)	10.713	6,53	3.214	
RED VIARIA	35.787	21,80		Publico
Vialio de circulación (SRV+PRV)	31.129	18,96		
Aparcamientos (SAV+PAV)	4.658	2,84		
SIST. ESTRUCTURALES ADSCRITOS	50.000	30,47		Publico

\*Tantos por cien respecto a la superficie computable del Sector

- Superficie Computable del Sector 164.113 m²s

- Superficie Red Primaria (PRV + PAV) 11.741 m²s

LEYENDA

Equipamiento Recreativo-Deportivo (SRD)

Espacios Libres (PQL+SJL)

Vialio (RV + AV)

Red Primaria Vialia (PRV + PAV)

Límite del Sector

Recorrido de las Aguas Superficiales

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
6 de 02 de 2003

PROMOTOR

INFRANOSTRUM, S.L.

DESIGNACIÓN

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

SITUACIÓN

VILLAJOSYA

PLANO

DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO  
DOTACIONAL PÚBLICO

ESCALA

1/1.000

FECHA

FEBRERO 2.003

Nº DE PLANO

PO-

CRTA DEL HONDON, Nº16 1A  
CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE

TF.965489234

Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo

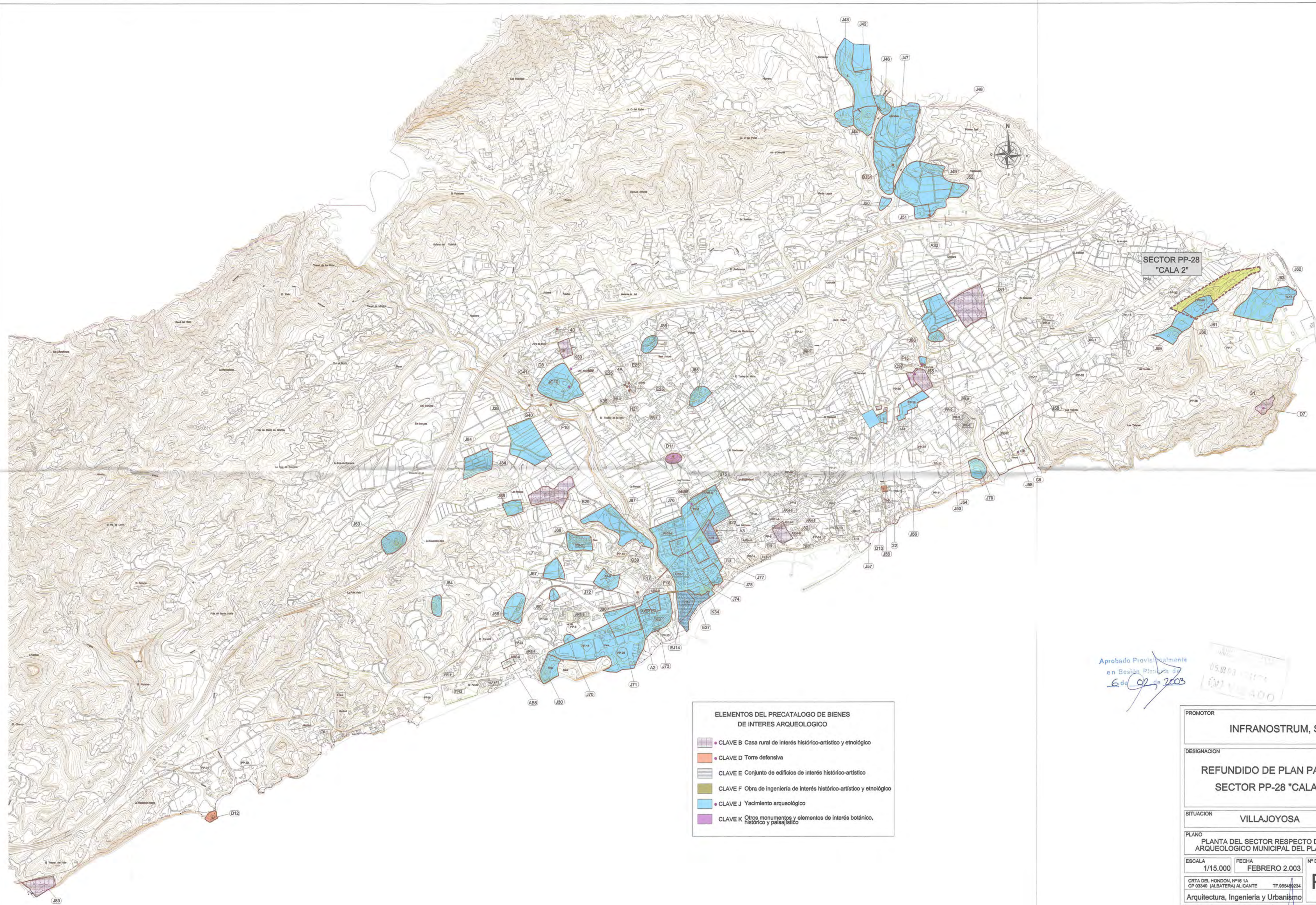
PAYBOT

Ing de Caminos, Canales y

CONSULTING, S.L.

Fernando Paton Quile



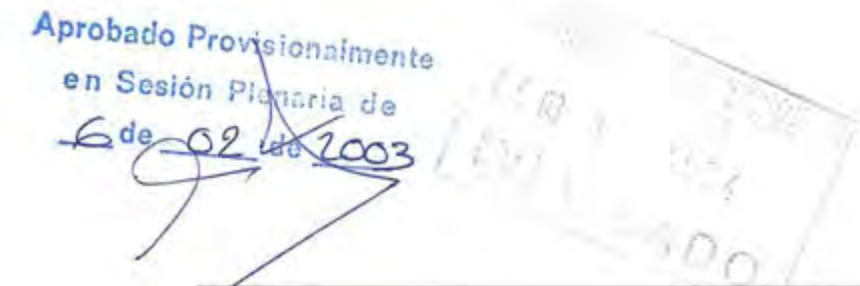


Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 02 de 2003

PROMOTOR	INFRANOSTRUM, S.L.		
DESIGNACION	REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL SECTOR PP-28 "CALA 2"		
SITUACION	VILLAJYOYA		
PLANO	PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DEL PLANO ARQUEOLOGICO MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL		
ESCALA	1/15.000	FECHA	FEBRERO 2.003
CRTA DEL HONDON, Nº18 1A CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE		TF.985482234	
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo			
<b>PAYBOT</b> CONSULTING, S.L.		Ing. de Caminos, Canales y Puertos Fernando Patón Quiles	

PI-02





DESIGNACION

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

PLANO PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

CRTA DEL HONDON, Nº16 1A  
CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE TF.9654892

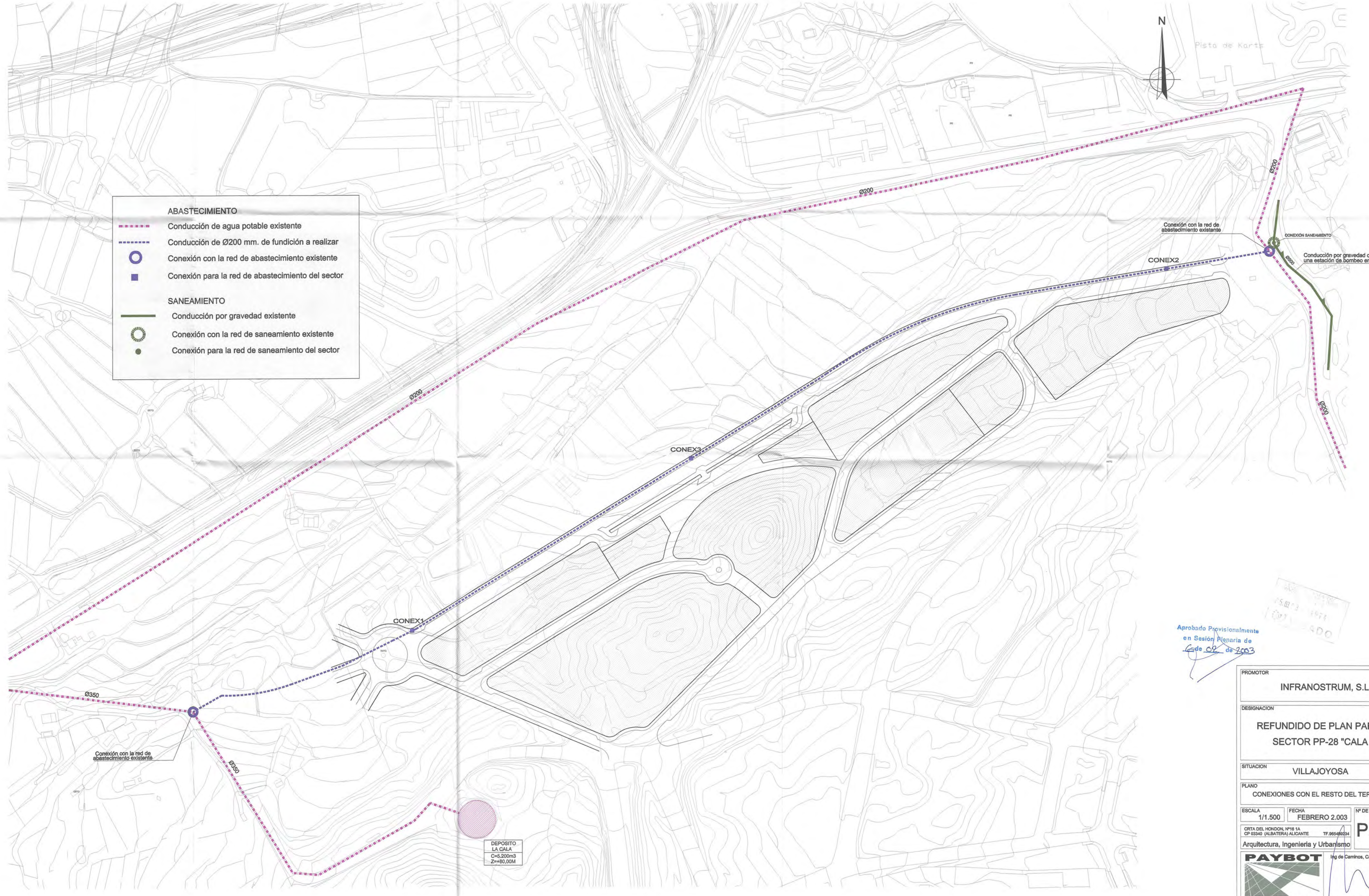
PI-03



**PAYBOT**  
CONSULTING, S.L.

Fernando Paton Quiles





ABASTECIMIENTO

Conducción de agua potable existente

Conducción de Ø200 mm. de fundición a realizar

Conexión con la red de abastecimiento existente

Conexión para la red de abastecimiento del sector

SANEAMIENTO

Conducción por gravedad existente

Conexión con la red de saneamiento existente

Conexión para la red de saneamiento del sector

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
del 02 de 2003

PROMOTOR

INFRASTRUM, S.L.

DESIGNACION

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

SITUACION

VILLAJOYOSA

PLANO

CONEXIONES CON EL RESTO DEL TERRITORIO

ESCALA

1/1.500

FECHA

FEBRERO 2.003

Nº DE PLANO

PI-0

CRTA DEL HONDON, Nº18 1A  
CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE

TF.96546234

Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo

PAYBOT

CONSULTING, S.L.

Ing de Caminos, Canales y F

Fernando Paton Quile





REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO

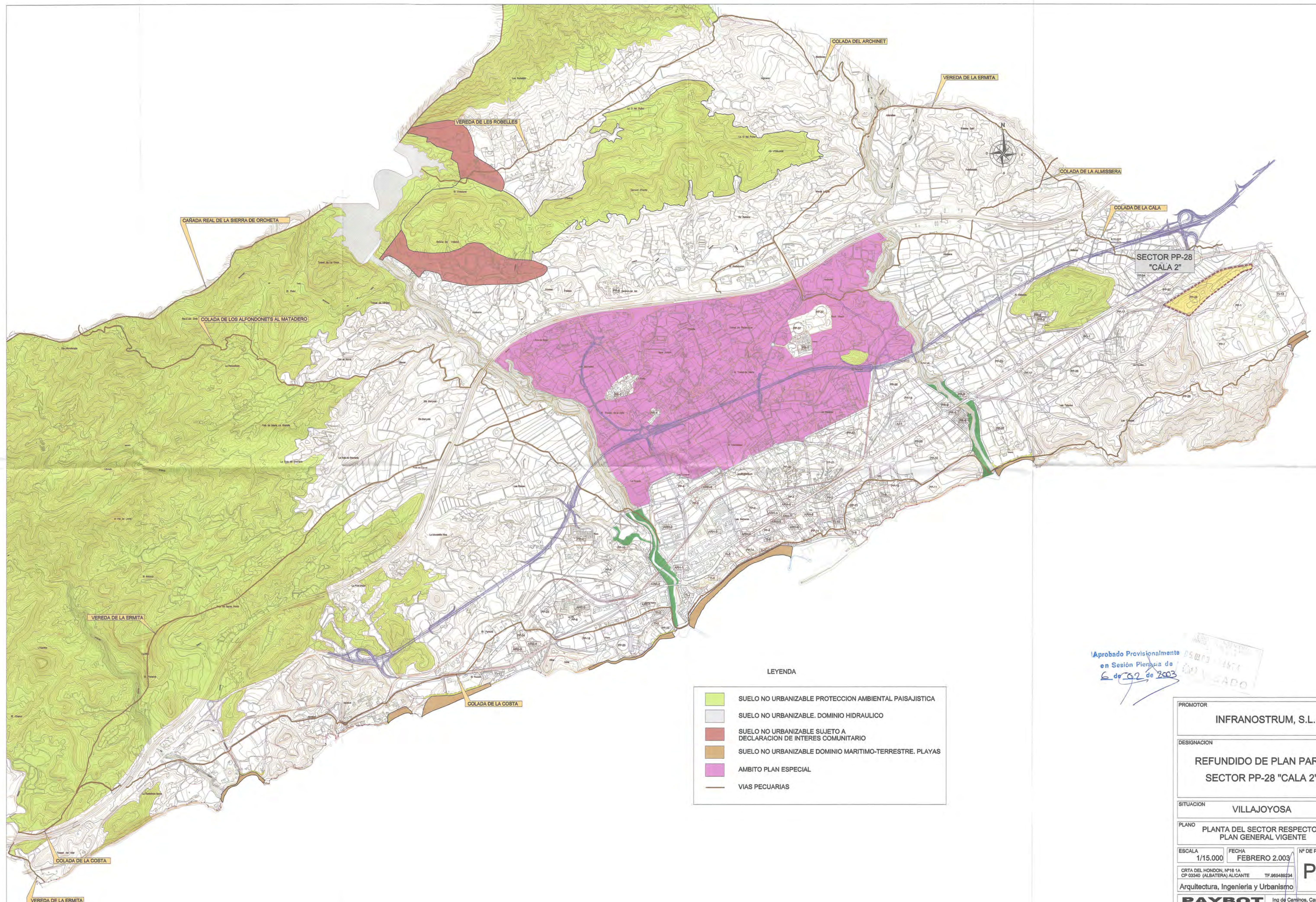
- ARH-8 SECTOR SUELO URBANO
- PP-7 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- PP-21 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO
- LIMITE DEL SECTOR

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 07 de 2003



PROMOTOR		
INFRASTRUM, S.L.		
DESIGNACION		
REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL SECTOR PP-28 "CALA 2"		
SITUACION		
VILLAJOYOSA		
PLANO		
CLASIFICACIÓN DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE		
ESCALA	FECHA	Nº DE PLANO
1/2.000	FEBRERO 2.003	PI-06
CORTA DEL HONDON, Nº18 1A CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE		
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo		
Ing.de Caminos, Canales y Puertos		
PAYBOT CONSULTING, S.L.		
Fernando Paton Quiles		





Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
6 de 9 de 2003

PROMOTOR	INFRANOSTRUM, S.L.	
DESIGNACION	REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL SECTOR PP-28 "CALA 2"	
SITUACION	VILLAJOYOSA	
PLANO	PLANTA DEL SECTOR RESPECTO DEL PLAN GENERAL VIGENTE	
ESCALA	FECHA	Nº DE PLANO
1/15.000	FEBRERO 2.003	PI-04
CRTA DEL HONDON, Nº16 1A CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE TF.965489234		
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo		
<b>PAYBOT</b> CONSULTING, S.L.		Ing de Caminos, Canales y Puertos Fernando Paton Quiles





Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plenaria de  
Edu. 0.2 de 2003

PROMOTOR		
INFRAOSTRUM, S.L.		
DESIGNACION		
REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL		
SECTOR PP-28 "CALA 2"		
SITUACION		
VILLAJAYOSA		
PLANO		
PLANTA TOPOGRAFICA		
ESCALA	FECHA	Nº DE PLANO
1/1.000	FEBRERO 2.003	PI-0
CRTA DEL HONDON, Nº16 1A		
CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE		
TF.965492234		
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo		
Ing. de Caminos, Canales y F.		
Ing. Fernando Patón Quile		



CUADRO RESUMEN DEL SECTOR						
	m²s	%	m² Resid.	m² Terc.	m² Real	m² Ponde.
LUCRATIVO	55.225	33,85	49.233	8.205	57.438	57.438
RESIDENCIAL	48.239	29,39	49.233	49.233	49.233	Privado
Residencial R1	22.536	13,73	23.001	23.001	23.001	
Residencial R2	8.893	5,42	9.076	9.076	9.076	
Residencial R3	8.398	5,12	8.571	8.571	8.571	
Residencial R4	8.412	5,12	8.585	8.585	8.585	
TERCIARIO COMERCIAL	3.607	2,20		2.525	2.525	Privado
Terciario TC1	2.097	1,28		1.468	1.468	
Terciario TC2	1.510	0,92		1.057	1.057	
TERCIARIO HOTELERO	3.379	2,06		5.680	5.680	Privado
Terciario TH1	3.379	2,06		5.680	5.680	
CESIONES	108.898	66,35			3.461	
ESPACIOS LIBRES	12.388	7,55			247	Publico
Jardines Públicos (S.J.L.)	7.388	4,50			147	
Parque Litoral (P.Q.L.)	5.000	3,05			100	
EQUIPAMIENTOS	10.713	6,53			3.214	Publico
Recreativo-Deportivo (SRD)	10.713	6,53			3.214	
RED VIARIA	35.787	21,80				Publico
Vialio de circulación (SRV+PRV)	31.129	18,96				
Aparcamientos (SAV+PAV)	4.658	2,84				
SIST. ESTRUCTURALES ADSCRITOS	50.000	30,47				Publico
TOTAL	164.113	100,00	49.233	8.205	60.899	57.438

MAGNITUDES ESTADISTICAS DEL SECTOR

SUPERFICIE BRUTA: 114.113 m2  
SISTEMAS ESTRUCTURALES COMPUTABLES ADSCRITOS: 50.000 m2  
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 164.113 m2  
  
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0,35 m2/m2  
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER): 0,30 m2/m2  
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IET): 0,05 m2/m2  
APROVECHAMIENTO TOTAL: 57.440 m2  
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3116 m2/m2

DENSIDAD: 30 viv/Ha  
TIPOLOGÍA: Edificación Abierta



Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Planaria de  
6 de 07 de 2003

PROMOTOR

INFRAOSTRUM, S.L.

DESIGNACION

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

SITUACION

VILLAJYOYA

PLANO

ORDENACION PORMENORIZADA Y USOS DEL SUELO

ESCALA

1/1.000

FECHA

FEBRERO 2.003

Nº DE PLANO

ORTA DEL HONDON, Nº18 1A

OP 03340 (ALBATERA) ALICANTE

TF. 965489234

Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo

PAYBOT

CONSULTING, S.L.

Ing de Caminos, Canales y Puertos

Fernando Patón Quiles



Superficie Bruta del Sector.....114.113 m2s  
Semivial norte en PP-32.....+8.870 m2s  
Semivial oeste (a deducir).....-2.698 m2s  
Rotonda nor-occidental.....+1.665 m2s  
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA .....121.950 m2s

#### MAGNITUDES ESTADÍSTICAS DEL SECTOR

SUPERFICIE BRUTA: 114.113 m2  
SISTEMAS ESTRUCTURALES COMPUTABLES ADSCRITOS: 50.000 m2  
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 164.113 m2

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0,35 m2c/m2  
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER): 0,30 m2c/m2  
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IET): 0,05 m2c/m2  
APROVECHAMIENTO TOTAL: 57.440 m2c  
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3116 m2c/m2

DENSIDAD: 30 viv/Ha  
TIPOLOGÍA: Edificación Abierta



- LEYENDA
- Residencial
  - Terciario Comercial
  - Terciario Hotelero
  - Equipamiento Recreativo-Deportivo
  - Espacios Libres
  - Límite del Sector
  - Límite del Ámbito de actuación de la Única Unidad de Ejecución

RESIDENCIAL R-2  
m²s m²t  
8.893 9.076

RESIDENCIAL R-1  
m²s m²t  
22.536 23.001

TERCIARIO COMERCIAL TC-1  
m²s m²t  
2.097 1.488

S.J.L. POL  
m²s m²s  
7.388 5.000

TERCIARIO COMERCIAL TC-2  
m²s m²t  
1.510 1.057

RESIDENCIAL R-4  
m²s m²t  
8.412 8.585

RESIDENCIAL R-3  
m²s m²t  
8.398 8.571

TERCIARIO HOTELERO TH-1  
m²s m²t  
3.379 5.680

SRD  
m²s  
10.713

CUADRO RESUMEN DEL SECTOR						
	m²s	%	m²t Resid.	m²t Terc.	m²t Real	m²t Ponder.
LUCRATIVO						
RESIDENCIAL	48.239	29,39	48.233	8.205	57.438	57.438
Residencial R1	22.536	13,73	23.001		23.001	23.001
Residencial R2	8.893	5,42	9.076		9.076	9.076
Residencial R3	8.398	5,12	8.571		8.571	8.571
Residencial R4	8.412	5,12	8.585		8.585	8.585
TERCIARIO COMERCIAL	3.807	2,20		2.526	2.526	2.526
Terciario TC1	2.097	1,26		1.488	1.488	1.488
Terciario TC2	1.510	0,92		1.057	1.057	1.057
TERCIARIO HOTELERO	3.379	2,06		5.680	5.680	5.680
Terciario TH1	3.379	2,06		5.680	5.680	5.680
CESIONES	108.888	80,35			3.461	
ESPACIOS LIBRES	12.388	7,56			247	Público
Jardines Públicos (S.L.)	7.388	4,50			147	
Parque Lineal (P.L.)	5.000	3,06			100	
EQUIPAMIENTOS	10.713	8,53			3.214	Público
Recreativo-Deportivo (SRD)	10.713	8,53			3.214	
RED VIARIA	35.787	21,80				Público
Vial de circulación (SRV+PRV)	31.129	18,96				
Aparcamientos (SAV+PAV)	4.658	2,84				
SIST. ESTRUCTURALES ADSCRITOS	50.000	30,47				Público
TOTAL	164.113	100,00	48.233	8.205	80.899	57.438

Aprobado Provisionalmente  
en Sesión Plena de  
E. de 02 de 2003

PROMOTOR

INFRAOSTRUM, S.L.

DISEÑACIÓN

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL  
SECTOR PP-28 "CALA 2"

SITUACIÓN

VILLAJAYOSA

PLANO

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

ESCALA  
1/1.000

FECHA  
FEBRERO 2.003

Nº DE PLANO

CRTA DEL HONOR. Nº18 1A  
CP 03340 (ALBATERA) ALICANTE

TF.965489234

Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo



Ing de Caminos, Caneles

Fernando-Paton Qui