

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DEL SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"

DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

ANEXO BORRADOR DE PLAN PARCIAL

INTERESADOS:

CAMPDEGUER, S.L.
D. GONZALO ÁVILA ROMÁ

Juan B. Aragonés Soler.

Arquitecto. 2497 COACV

Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto. 12.383 COACV



arquitectes
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

II. FORMULACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-24

III. DOCUMENTACIÓN

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CATÁLOGO DE PROTECCIONES (SIN INFLUENCIA)

PLANOS DE ORDENACIÓN

I. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 7 de Abril de 1999 (BOP 30-JUL-99). Califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-37 "MONTESOL 2", y prevé su desarrollo mediante actuaciones integradas. Debiendo completarse las determinaciones establecidas en el Plan General, mediante la definición de la ordenación pormenorizada.

Siendo pues, el objeto del Presente Borrador la propuesta de ordenación pormenorizada del referido Sector PP-37 del P.G.O.U. de la Vila Joiosa; y de acuerdo con el Artículo 35 de la LOTUP contendrá:

- La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

- La delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por el Sector, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

- La red secundaria de dotaciones públicas y estándares de calidad urbana.

- La regulación detallada de los usos del suelo y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación.

- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

- La fijación de alineaciones y rasantes.

- El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

- La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

- La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

- La identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Anexo IV (LOTUP). Y no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que determina el Plan General para este sector de referencia.

II. FORMULACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-24 DEL P.G.O.U.

El promotor del presente Borrador del Plan Parcial del Sector PP-37 del P.G.O.U. son la mercantil **CAMPDEGUER, S.L.**, con C.I.F. N° B-53550406, representada por **D^a NIEVES DELGADO BERENGUER**, con DNI: 48.760.348-A y domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Mediterráneo, N° 1, Puerta 47, 03503 Benidorm, y **D. GONZALO ÁVILA ROMÁ**, con DNI: 21.320.876-Z y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. del Puerto, nº 9, 7°C, 03570 La Vila Joiosa.

Que encarga su redacción a la mercantil **JARS ARQUITECTOS, S.L.P.**, con C.I.F. N° B-54386560, representada por el Arquitecto D. Juan B. Aragón Soler, Col. N° 2497 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en el Colegio de Alicante, con despacho profesional en la calle Pizarro, nº 2, 3º B de la Vila Joiosa. Colaborando en la redacción el Arquitecto D. Joan Aragón Llinares, Col. N° 12.383.

III. DOCUMENTACIÓN.

El presente Borrador, como se manifiesta anteriormente, tiene por objeto la definición de la Ordenación Pormenorizada en el ámbito territorial delimitado por el Plan General para el referido Sector de planeamiento. Delimitando una única Unidad de Ejecución para su desarrollo mediante Actuación Integrada, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General y fijando las condiciones de urbanización.

Conteniendo los siguientes documentos, según el Artículo 40.3 de la LOTUP:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1. Memorias informativa y justificativa.
2. Estudio de integración paisajística. Este documento se desarrollará en la redacción del Plan Parcial, en el Documento Inicial Estratégico que acompaña a este borrador se identifican las unidades de Paisaje y recursos paisajísticos existentes.
3. Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
4. Inventario de edificaciones existentes.
5. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica. Este documento se desarrollará en la redacción del Plan Parcial

b) Documentos con eficacia normativa:

1. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
3. Respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Condiciones Geográficas

a) Características naturales del territorio.

Los terrenos objeto del presente Borrador del Plan Parcial se ubican en el ámbito del denominado Sector PP-37, y forman parte de la franja al Norte de la futura circunvalación junto a la carretera de la Vila Joiosa a Finestrat. (AP-1742)

Presentando en su parte Norte y Este una topografía ligeramente accidentada que, conforme avanza hacia el Sur se suaviza.

Su linde Oeste lo configura la rotonda de conexión en la carretera de la Vila Joiosa a Finestrat, ya ejecutada.

b) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes.

El terreno se halla en su totalidad baldío .

Cuenta con acceso rodado desde de la carretera comarcal localizándose en la misma las conducciones municipales de agua potable y alcantarillado. Dicho acceso sirve para las viviendas existentes de la urbanización Montesol.

c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

El terreno se encuentra en la actualidad baldío, sin ningún cultivo.

1.1.2. Condiciones institucionales.

a) Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General.

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO:	Uso Núcleos Periféricos
SUPERFICIE BRUTA:	92.424 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	0 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	92.424 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.21 m ² c/m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL:	19.409'04 m ² c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.21 m ² c/m ²
DENSIDAD:	20 Viv. / Ha

Y de acuerdo con los Cuadros de Gestión del Plan General, los índices de edificabilidad del Sector son:

Residencial IER = 0,20 m²c/m²

Terciario IET = 0,01 m²c/m²

Siendo sus límites:

Norte: Norte: Suelo No Urbanizable

Sur : Actual Urbanización Montesol y Suelo No Urbanizable.

Este : Suelo No Urbanizable

Oeste: Rotonda de conexión y Suelo No Urbanizable.

b) **Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.**

En la actualidad no existe en el área de influencia del Sector ningún tipo de obras públicas programadas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se prevén las afecciones recogidas en las Normativas de obligado cumplimiento.

1) Área arqueológica.

No existe en el presente Sector ninguna área de estudio ni ficha del Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos.

2) Vía pecuaria.

No discurre por el Sector ninguna la vía pecuaria denominada, ni afecciones.

3) PATIVEL.

De acuerdo con el Capítulo III del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, los terrenos incluidos en el Sector PP-37 les corresponde el régimen urbanístico del suelo común del litoral. (Artículo 13):

Suelo en situación básica rural en la franja comprendida entre los 1.000 metros y 2.00 metros (1.540 m), medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes (suelos no urbanizables de protección del litoral – dígito 1-, y no urbanizables de refuerzo del litoral – dígito 2-) y no tiene un programa de actuación aprobado.

Y con carácter general, se regirá por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, clasificado como Suelo Urbanizable.

Siendo un desarrollo contiguo a los tejidos urbanos existentes, y colindante al menos en un 35 % de su perímetro, con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

4) CARRETERA COMARCAL.

Por el linde Este del Sector PP-37 discurre la AP-1742. Debiendo observarse lo dispuesto por la Ley nº 6, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V. - 5 Abril nº 1516).

A tal efecto, tendremos presente las siguientes consideraciones en el desarrollo pormenorizado del Sector PP-37.

— Zona de dominio público.

Franja de terreno a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación a 3 m.

— Zona de servidumbre.

Franja de terreno a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la explanación de 18 m.

— Zona de reserva.

Conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección..

El presente Plan Parcial respeta las disposiciones anteriores, habiéndose ya ejecutado por parte de las Administración la correspondiente rotonda de conexión. No incluyendo en el computo de la edificabilidad del Sector las zonas de dominio público de la referida carretera.

5) PATRICOVA.

En el ámbito del Sector PP-37 no se incluye envolvente de peligrosidad por inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

6) Precisión de límites.

De acuerdo con lo determinado en el art. 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

“La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el Plan General puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el Plan General y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 10%. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará mediante Plan Parcial de aprobación municipal”.

La superficie del presente Sector se ha ajustado a los límites del suelo de la Red Primaria ya ejecutada, que corresponde con la carretera de la Vila Joiosa a Finestrat. (AP-1742), ajustando la superficie computable del Sector a 92.424 m².

Cumpliendo con lo determinado en el Apartado IV del Anexo IV de la LOTUP puntos 1.2 y 4.1, en lo referente a la red primaria que no se ejecuta a cargo de la actuación al estar ya ejecutada y el cómputo de las zonas de protección de la Legislación sectorial.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Alternativa propuesta. Como unidad funcional integrada y conectada con las áreas colindantes.

Dentro de los posibles desarrollos pormenorizados del Sector PP-37, el presente Borrador del Plan Parcial ha adoptado, siguiendo los objetivos propuestos en el Plan General; por una Ordenación Pormenorizada que sin menoscabo de la calidad ambiental y el respeto a los elementos paisajísticos, se estructura mediante una trama urbana ordenada, con un viario con aparcamientos que descongestionen el núcleo urbano adyacente de la Urbanización Montesol. Ubicando los Suelos Dotacionales de tal manera, que sean elementos vertebradores de la estructura urbana y caracterización de la ciudad.

A tal objeto, se ordena una trama urbana adaptada al terreno con las siguientes características:

- Se mantiene la red estructural viaria propuesta por el Plan General, facilitando la conexión con la AP-1742.
- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, con viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o adosadas.
- Ubicación de los suelos dotacionales, sobre los espacios centrales; favoreciendo el recorrido peatonal y la inclusión de un "carril bici".
- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial.

1.2.2. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

- La ordenación pormenorizada propuesta, se adecua a la ordenación estructural que el P.G.O.U. establece para este Sector, cumpliendo con las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Y especialmente en su función territorial que el P.G.O.U. establece de la siguiente manera:

Se diseñará un tejido de características análogas a las existentes, de baja densidad, integrando la trama de suelo urbano.

El presente Borrador propone la integración mediante Suelos Dotacionales que corrijan las carencias existentes de las áreas colindantes.

1.2.3. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el Sector.

De acuerdo con las directrices de P.G.O.U. el presente Borrador de Plan Parcial propone una ordenación pormenorizada con los siguientes criterios.

Suelos de aprovechamiento lucrativo:

Ubicados en manzanas de dimensiones suficientes para poder implantar los usos permitidos por el Plan: Residencial Unifamiliar y Terciario.

Con tipología edificatoria de Edificación Abierta, y las siguientes magnitudes:

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS			
	Superficie (m²)	m²t/m²	TOTAL
RUA	28.125,00	0,2	5.625,00
RUH	32.149,00	0,4	12.859,60
TER	3.080,00	0,3	924,00
APROV. TOTAL			19.408,60
APROV. RESIDENCIAL			18.484,60
APROV. TERCARIO			924,00
PGOU	92.424	0,21	19.409,04

Suelos Dotacionales públicos no viarios:

En los que distinguiremos dos clasificaciones, Zonas Verdes y Suelo destinado a Equipamientos.

- Zonas Verdes y espacios libres.

Los espacios libres de uso público, jardines SVJ, se han dispuesto de manera que cumplan con las condiciones de calidad exigidas por el Anexo IV LOTUP. Siendo su ubicación la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios. Ocupando la parte más elevada del Sector.

Uso del suelo	Clave	Manzana N°	Superficie m2	Superficie Computable m2
Verde público	SVJ	2	4.174	3.826
TOTAL				3.826

- Equipamientos.

El suelo destinado a equipamiento, se ha dispuesto en la manzana, cuyas características la hacen idónea para responder a las demandas planteadas.

Uso del suelo	Clave	Manzana N°	Superficie (m2)
Equipamiento	SQM	7	3.697
TOTAL			3.697

- Total Suelos Dotacionales Públicos no viarios.

Uso del suelo	Total Superficie (m2)
Verde público	3.826
Equipamiento	3.697
TOTAL	7.523

Suelos Dotacionales Públicos de red viaria - Comunicaciones.

Los suelos destinados a la Red Viaria están integrados por la Red Viaria Estructural y la Red Viaria Pormenorizada.

Distinguiéndose entre:

- Vía de comunicación para el tránsito de vehículos (CVT).
- Red viaria prioridad peatonal (CVP)

Vía de comunicación peatonal (peatonal, servicios, carril bici,...).

- Aparcamientos (CA)

Las áreas anexas o separadas de la Red Viaria, pero que admiten el movimiento del vehículo para estacionar.

El presente borrador del Plan Parcial:

- Se ordena el Sector mediante una trama urbana que se adapta al terreno, integrándola con la red primaria de la rotonda de conexión.

- Los tipos de vía y secciones se ajustan a las disposiciones de la Normativa del Plan General; grafiándose en los Planos de Ordenación las características de la misma.

- Las magnitudes de estos Suelos Dotacionales son las siguientes:

	SUPERFICIE
Red Viaria Tránsito	20.303 m ²
Red Viaria Prioridad Peatonal	896 m ²
Total Suelo Dotacional Viario	21.199 m²

Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.2.a del Apartado III del Anexo IV de la LOTUP.

- Se ordena una red de vías ciclistas de 2 m de anchura.

1.2.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares de la ordenación pormenorizada.

La reserva de Suelo Dotacional para atender las necesidades de la población, así como sus condiciones funcionales y de calidad se establecen de acuerdo con lo determinado en el artículo 36 y en el Anexo IV de la LOTUP.

1.2.4. I) Definición y condiciones funcionales y dimensionales.

Zonas verdes y espacios libres.

- El Jardín (JV): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos. En la presente propuesta se ubica en la zona más elevada del Sector.

Equipamientos.

El Suelo Dotacional está clasificado como Dotacional Múltiple (QM).

Dotacional de Uso Múltiple (QM): comprende aquellos Suelos Dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

Red Viaria - Comunicaciones.

La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, están clasificadas como:

Red viaria de tránsito (CVT)

Red viaria de prioridad peatonal (CVP)

Aparcamiento (CA)

a) Se cumplen las dimensiones establecidas por el Anexo IV de la LOTUP para los elementos de la red viaria. Y se ajustan a las siguientes dimensiones:

Anchura mínima de los viales		Vial sentido único	Vial doble sentido
Residencial	IEB < 0,30m ² /m ²	10 metros	12 metros

b) Los viales peatonales, tienen una anchura de 5 metros.

c) En este Sector se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento, a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) Las aceras tienen una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura incorporan arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura disponen siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tienen una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril-bici tienen una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tienen unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tienen unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de

aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

1.2.4. II) Cómputo de los estándares funcionales y de calidad.

La ordenación propuesta cumple con los estándares mínimos de calidad urbanística determinados en el Anexo IV LOTUP.

a) La edificabilidad residencial no supera el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del Sector, siendo el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del referido Sector de 0'21 m²c/m².

b) El presente Sector, cuyo uso característico es el residencial, la reserva de suelo con destino Dotacional Público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.

En el presente planeamiento el total de edificabilidad residencial es de 18.484'60 m²c. Por lo que la reserva establecida será como mínimo de 6.469'61 m², de Dotacional Público.

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 m² de los 35 m² exigidos en el apartado b) anterior.

La zona verde del presente Sector, comprende una superficie de 3.826 m², Superior a los 15 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable de uso residencial y superior a la reserva adicional de 4 m² por cada 100 metros cuadrados de uso terciario.

Los suelos destinados a equipamientos del presente Sector comprenden una superficie de 3.697 m², superior a la exigida.

d) Tenderá a alcanzarse una proporción de al menos un árbol por cada 100 m² de techo edificable.

e) Reserva de plazas de aparcamientos.

La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

1.2.4. III) Justificación del emplazamiento de la parcela para SDM.

El presente Plan Parcial prevé una parcela de 3.697 m² destinada a equipamiento público, dando cumplimiento a los estándares determinados por el Anexo IV de la LOTUP para los sectores de uso residencial. Así como las recomendaciones del Plan General.

Está ubicada junto a la rotonda de conexión, constituyendo la Manzana nº 7 de la ordenación pormenorizada del Sector. Destinada a corregir las carencias dotacionales de los enclaves de suelo urbano consolidado de la zona.

1.2.4. IV) Cuadro resumen justificación del cumplimiento de estándares.

Superficie Computable PP-37 (SCS)	92.424 m ²
Total Edificabilidad Residencial Sector	18.484'60 m ² c
Total Edificabilidad Terciario Sector	924'00 m ² c

ESTÁNDAR RESERVA SUELO ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
> 35% Total Edificabilidad Residencial Sector	> 6.469'61 m ²

ESTÁNDAR RESERVA SUELO ZONAS VERDES PÚBLICAS	
15% Total Edificabilidad Residencial Sector	2.772'69 m ²
Adicional 4% Total Edificabilidad Terciario Sector	36'96 m ²
> SUMA	> 2.809'65 m ²

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES			
SUELO DOTACIONAL	CLAVE	ANEXO IV (m ²)	PROUESTA (m ²)
Equipamiento	SQM	3.659'96	3.697
Zonas Verdes	SJV	2.809'65	3.826
Total dotaciones no viario		6.469'61	7.523
Red viaria y aparc.	CV + CA	----	21.199

1.2.5. Delimitación de las unidades de ejecución.

Se delimita una única Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del Sector.

1.2.6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de Estudio de Detalle.

Será admisible la redacción de Estudios de Detalle en los supuestos que se evidencie la conveniencia y oportunidad, de que los cambios propuestos en la ordenación urbanística quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO PP-37 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

1.2.7. Cuadro Estadístico.

SUELO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SUPERFICIE (m2)	m2t/m2	APROVECHAMIENTO (m2c)
M-1 - RUA	7.625	0,2	1.525,00
M-1 - RUH	3.680	0,4	1.472,00
M-3- RUA	11.967	0,2	2.393,40
M-3- RUH	4.092	0,4	1.636,80
M-4 - RUA	5.004	0,2	1.000,80
M-4 - RUH	13.827	0,4	5.530,80
M-5 - RUA	3.529	0,2	705,80
M-5 - RUH	10.550	0,4	4.220,00
M-6 - TER	3.080	0,3	924,00
TOTAL SUELO LUCRATIVO	63.354		19.408,60

SUELO NO LUCRATIVO	SUPERFICIE (m2)	m2t/m2	APROVECHAMIENTO (m2c)
Zonas verdes	4.174	0,02	83,48
Equipamiento	3.697	0,3	1.109,10
Red viaria	21.199		
TOTAL SUELO NO LUCRATIVO	29.070		

TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	92.424
------------------------------------	---------------

La Vila Joiosa, noviembre de 2020

Arquitectos:

D. Juan B. Aragonés Soler
(Colegiado nº 2497)D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 1. Campo de aplicación y alcance

La presente propuesta de normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-37 "MONTESOL 2" del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Artículo 2. Usos específicos.

Usos Globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

Usos Incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.

En el presente Sector PP-37 parte de la edificabilidad destinada al uso terciario es compatible con el uso turístico.

Y se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

2.1. Suelo destinado a Uso Residencial.

- Residencial Unifamiliar

- Entendiendo por tal la edificación que se destina a una vivienda con accesos independientes.

2.2. Suelo destinado a Uso Terciario.

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público; distinguiendo los siguientes:

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

2.2.1 Suelo destinado a Uso Turístico.

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 la regulación establecida en el presente Plan, únicamente el 50% del aprovechamiento Terciario puede destinarse a este uso turístico.

2.3. Suelo destinado a 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 (CVT) (CVP) (CA)
- Zonas Verdes (VP) (VJ)
- Educativo- Cultural (QE)
- Asistencial (QS)
- Recreativo-deportivo (QD)
- Administrativo (QA)
- Infraestructuras y Servicios Urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (QI)
- Dotacional Residencial (QR)
- Dotacional Múltiple (QM)

Artículo 3. Ordenación de volúmenes y determinaciones definitivas de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

3.1.-Tipología de la edificación.

Se corresponde con la de edificación abierta reflejada en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Tipología aislada, pareada o adosada.

3.2. Normas para el Suelo Residencial / Terciario/Turístico.

El presente Plan Parcial establece tres códigos para los suelos de Uso Residencial / Terciario. Siendo el Uso Turístico compatible en las parcelas de aprovechamiento terciario, distinguiendo:

3.2.1.- Residencial Unifamiliar Aislado- - Código RUA -

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento.

Uso global: Residencial Unifamiliar aislada ó pareada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 800 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Retranqueos: a todos los lindes: 3 m.

Coefficiente de edificabilidad: 0'20m²c/m², aproximado, se especificará su valor definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Coefficiente de ocupación: 30%

Nº de plantas: PB + 1

3.2.2.- Residencial Unifamiliar en Hilera - Código RUH -

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de Ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento

Uso global: Residencial Unifamiliar en hilera.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO PP-37 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1500 m².

Frente mínimo de parcela: 30 m

Círculo inscrito mínimo: 20 m

Retranqueos: a todos los lindes: 3 m-

Separación entre edificios : 6 m

Coefficiente de edificabilidad: 0'4 m²c/m², aproximado, se especificará su valor definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Coefficiente de ocupación: 40%

Nº de plantas :PB + 1

3.2.3.- Terciario -TER-

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de Ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento

USOS:

Uso global: Terciario

Uso dominante: Terciario.

Usos compatibles: Dotacional y Turístico

Uso incompatible: Industrial, residencial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1000 m².

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Retranqueos: a todos los lindes: 3m

Separación entre edificios: 6 m

Coefficiente de edificabilidad: 0'30 m²c/m², aproximado, se especificará su valor definitivo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Coefficiente de ocupación: 70%

Nº de plantas: PB + 1

3.3.- Coeficiente de Homogenización.

Al existir una única área de reparto de aprovechamiento con usos tipológicamente diferenciados, la adjudicación de las fincas de resultado del correspondiente Proyecto de Reparcelación será corregida atendiendo a la adecuada ponderación, según el Coeficiente Homogenización.

Se proponen los siguientes Coeficientes de Homogenización:

Parcelas de Uso Residencial, coeficiente = 1

Parcelas de Uso Terciario/Turístico, coeficiente = 0'90

Los anteriores coeficientes de homogeneización podrán ser ajustados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 4.- Elementos y reservas de Suelo Dotacional propio de la red secundaria.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como:

- Espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave VJs.

Podrán autorizarse la ubicación de kioscos e instalaciones deportivas singulares, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²c/m², y una ocupación menor del 5 % de la parcela.

- La red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paso, la circulación o el transporte, así como los espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

- Parcela de Uso Dotacional (DM) pudiendo la Administración Pública destinarla al Uso Dotacional que convenga.

Con una edificabilidad similar a las parcelas de Uso Terciario.

La afección como Suelo Dotacional Público, atañe a la totalidad del inmueble, incluido el subsuelo, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que requiera.

Artículo 5.- Régimen urbanístico del suelo con relación a los ED y Proyecto de Urbanización.

Podrán formularse Estudios de Detalle, con la finalidad de segregar el Uso Terciario del Uso Turístico en parcelas independientes cuyo ámbito mínimo será la manzana, así como con la finalidad de transferir edificabilidad entre parcelas de la misma manzana o unidad urbana equivalente para poder agrupar la edificabilidad terciaria en una parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUP.

Con arreglo a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan General - Disposición Adicional Quinta y Sexta, se formulará el Proyecto de Urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y jardinería.

Puesto que la presente Propuesta establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización. La superficie computable del Sector PP-24 es 92.424 m².

Artículo 6.- Normas de Urbanización.

Se atenderá a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del PGOU, y recomendaciones de los Servicios Técnicos municipales, quedarán reflejadas en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 7.- Normas para la protección del Paisaje.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la LOTUP el Plan Parcial incorporará el correspondiente estudio de integración paisajística como instrumento de paisaje, que valorará los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecerá medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de la LOTUP.

La implantación de usos en el Sector preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual de acuerdo con los criterios generales establecidos en el Artículo 8 de la LOTUP.

Artículo 8.- Normas para la protección de Bienes.

El presente Borrador identifica los Bienes que se consideran de interés artístico, histórico y arqueológico, de acuerdo con las Fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa. No teniendo incidencia en el presente Sector.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO PP-37 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**CUADRO NORMATIVO DEL USO DEL SUELO:
RESIDENCIAL/TERCIARIO**

CÓDIGO	SUP. (m2)	m2t/m2	APROV. (m2c)	ALT.	RETRAN. (m)	OCUP. MÁX.	PARCELA MÍNIMA	COEF. HOMOG.
M-1 - RUA	7.625	0,2	1.525,00	II	3	30%	800	1
M-1 - RUH	3.680	0,4	1.472,00	II	3	40%	1.500	1
M-3- RUA	11.967	0,2	2.393,40	II	3	30%	800	1
M-3- RUH	4.092	0,4	1.636,80	II	3	40%	1.500	1
M-4 - RUA	5.004	0,2	1.000,80	II	3	30%	800	1
M-4 - RUH	13.827	0,4	5.530,80	II	3	40%	1.500	1
M-5 - RUA	3.529	0,2	705,80	II	3	30%	800	1
M-5 - RUH	10.550	0,4	4.220,00	II	3	40%	1.500	1
M-6 - TER	3.080	0,3	924,00	II	3	70%	1.000	0,9
TOTAL	63.354		19.408,60					

La Vila Joiosa, noviembre de 2020

Arquitectos:

D. Juan B. Aragonés Soler
(Colegiado nº 2497)D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DEL SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

ANEXO BORRADOR DE PLAN PARCIAL

PLANOS

INTERESADOS:

CAMPDEGUER, S.L.
D. GONZALO ÁVILA ROMÁ

Juan B. Aragonés Soler.
Arquitecto. 2497 COACV

Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV



PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

arquitectes
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

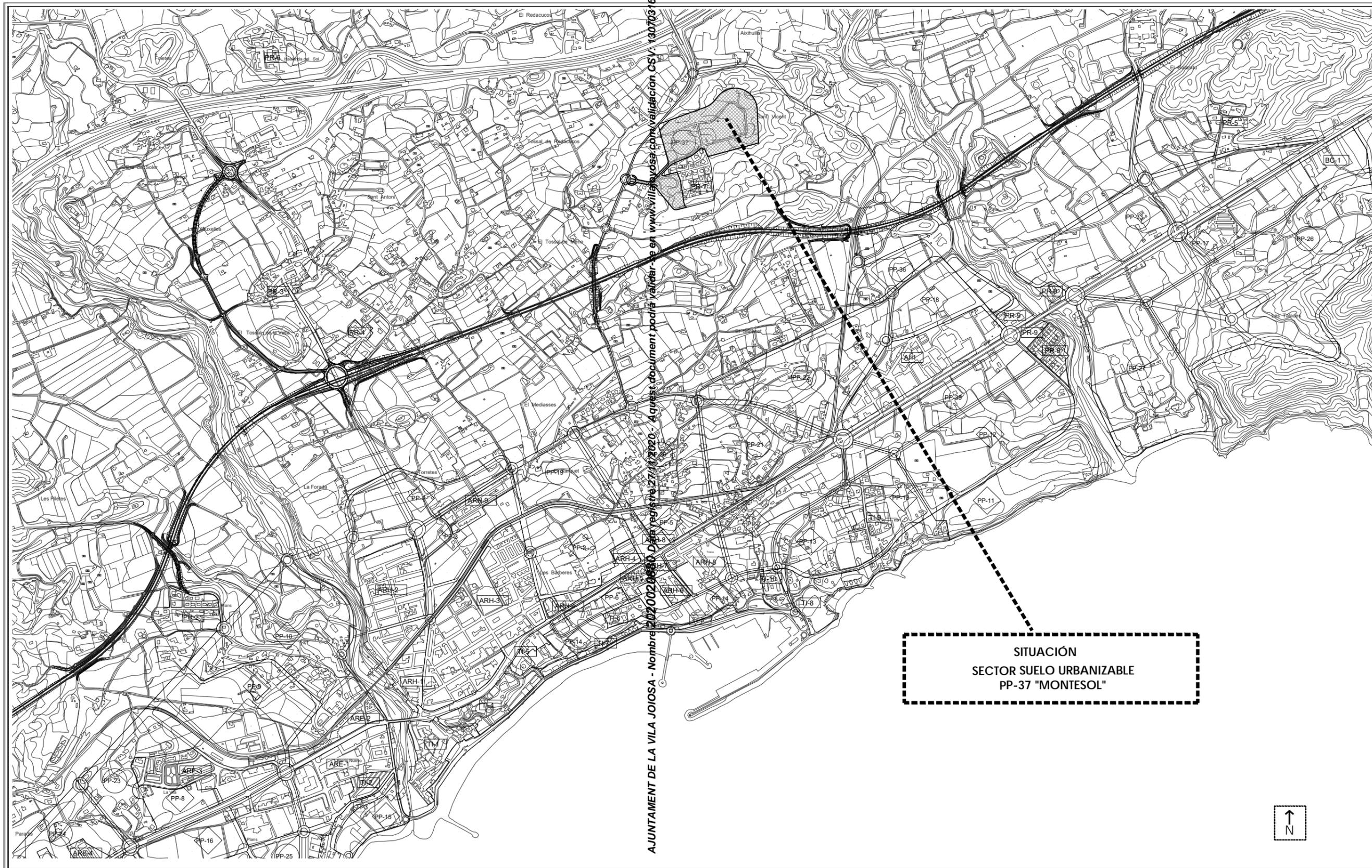
ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL
2. SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO
3. PLANO TOPOGRÁFICO
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES. INFRAESTRUCTURAS Y REDES GENERALES DE SERVICIOS.

PLANOS DE ORDENACIÓN

6. PRECISIÓN DEL LÍMITE DEL SECTOR
7. CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS
8. RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
9. DETALLE ACCESOS Y DOTACIONAL
10. SECCIONES VIARIO



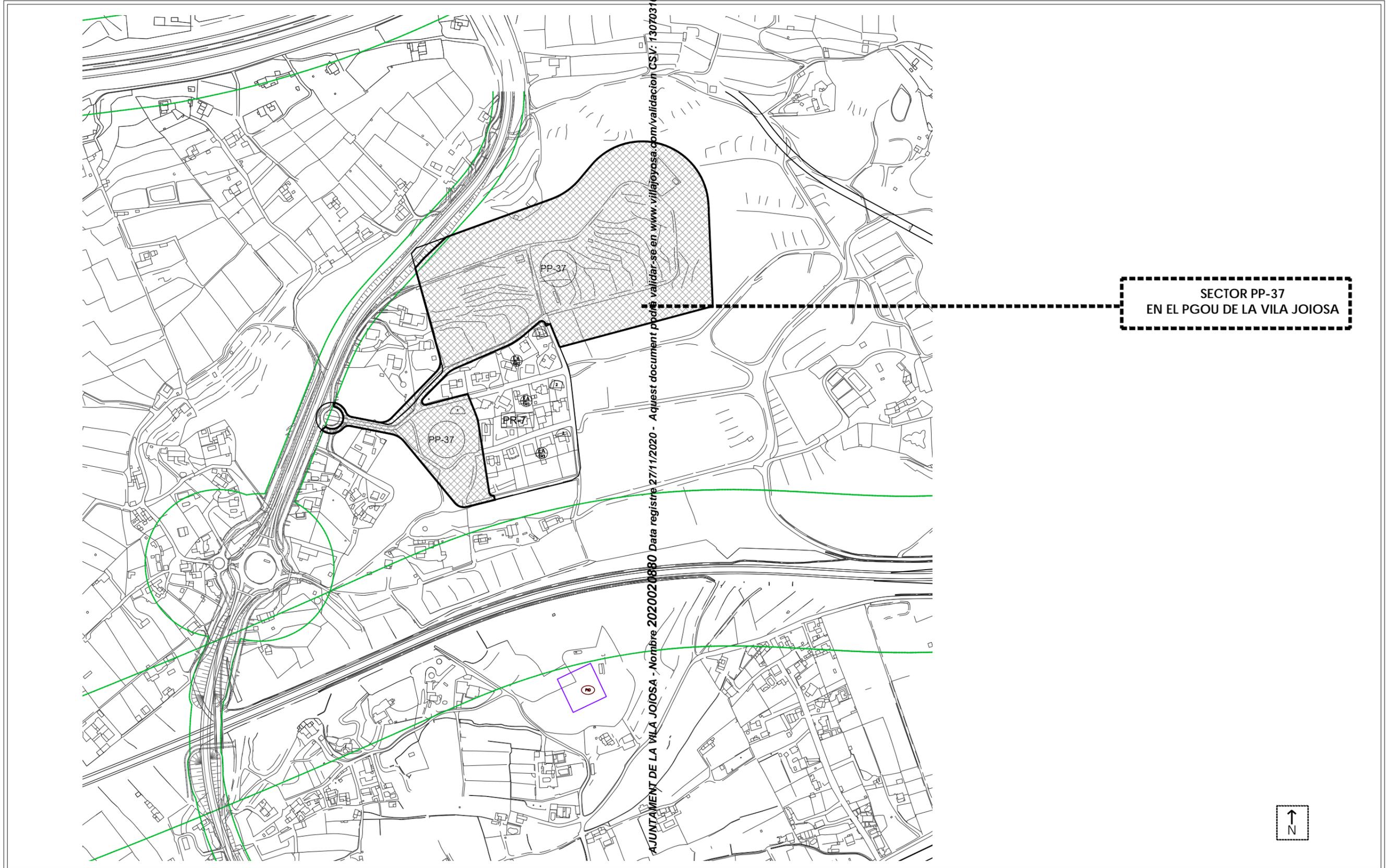
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre: 2020020630 - Data registre: 27/11/2020 - Aquest document podrà veure's en www.vilajoiosa.com/realidacion CSY: 13070316607131266517

SITUACIÓN
 SECTOR SUELO URBANIZABLE
 PP-37 "MONTESOL"



SOLICITANTES:
CAMPDEGUER S.L.
 +
GONZALO ÁVILA ROMÁ

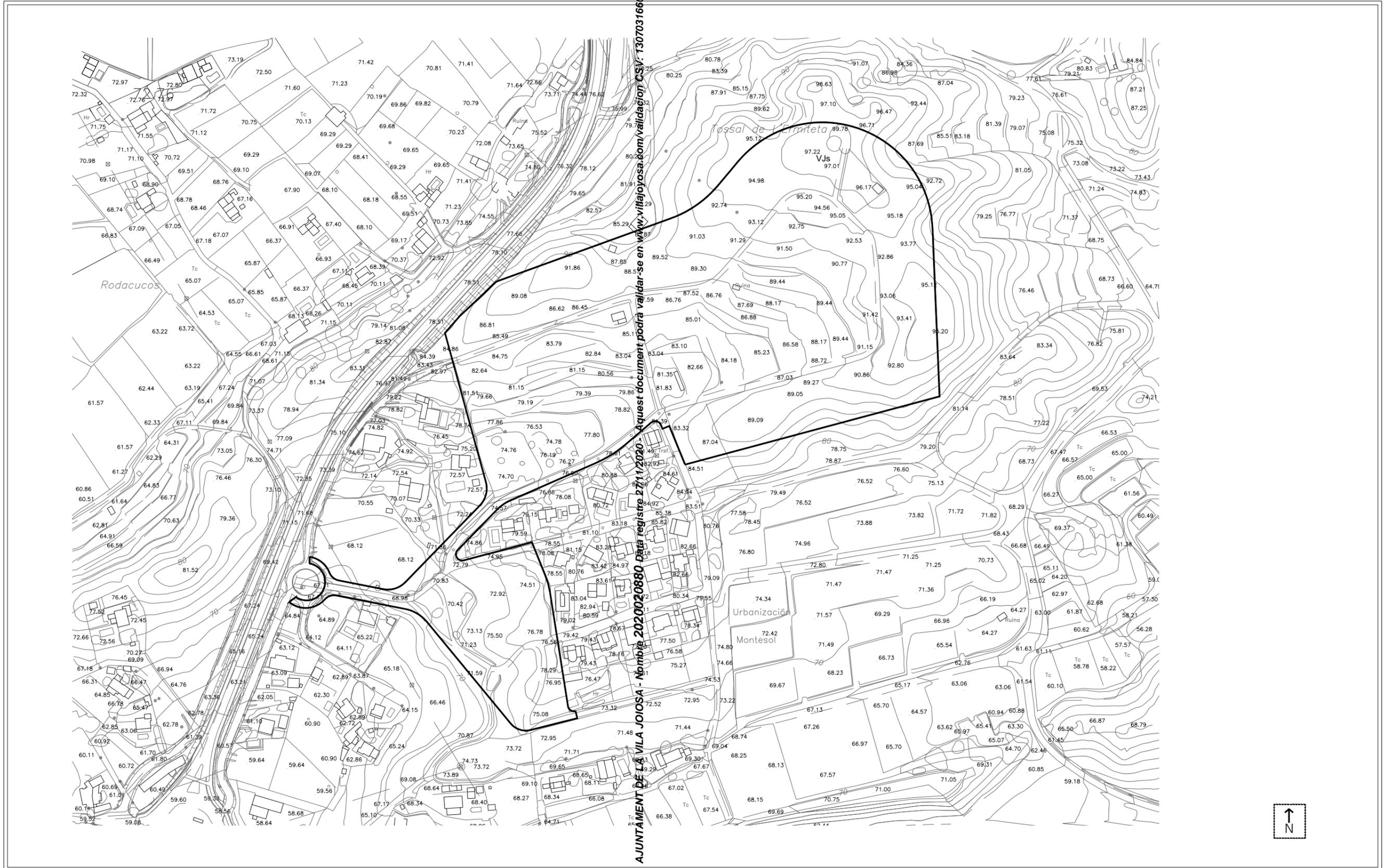
BORRADOR DE PLAN PARCIAL	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
ref: 7921	esc: 1:5.000
NOV 2020	ISO DIN-A3
PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO	PLANO Nº 02

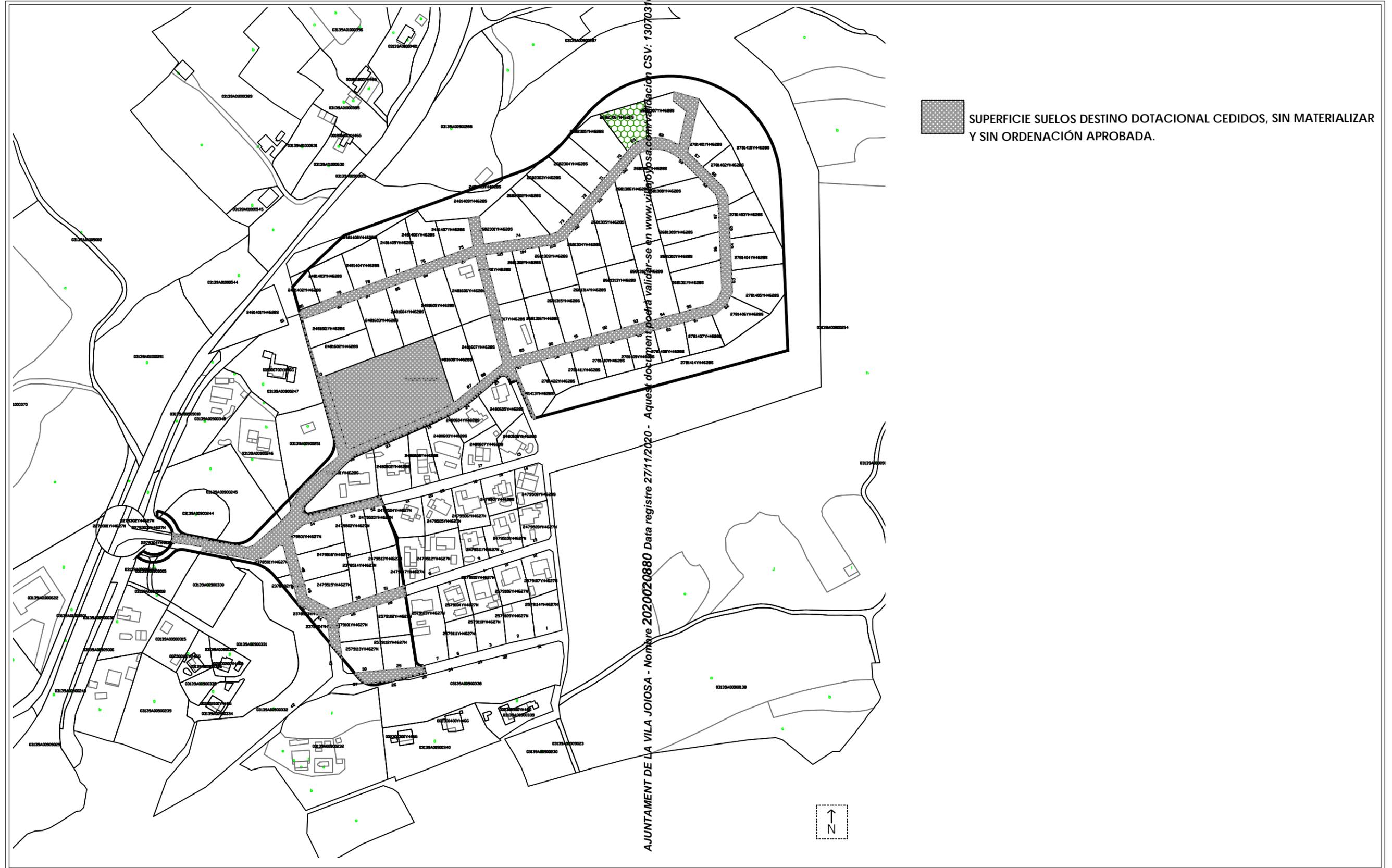


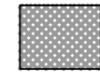
SECTOR PP-37
 EN EL PGOU DE LA VILA JOIOSA

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document pot no validar-se en www.vilajoiosa.com/validacion CSV: 13070316607131266517

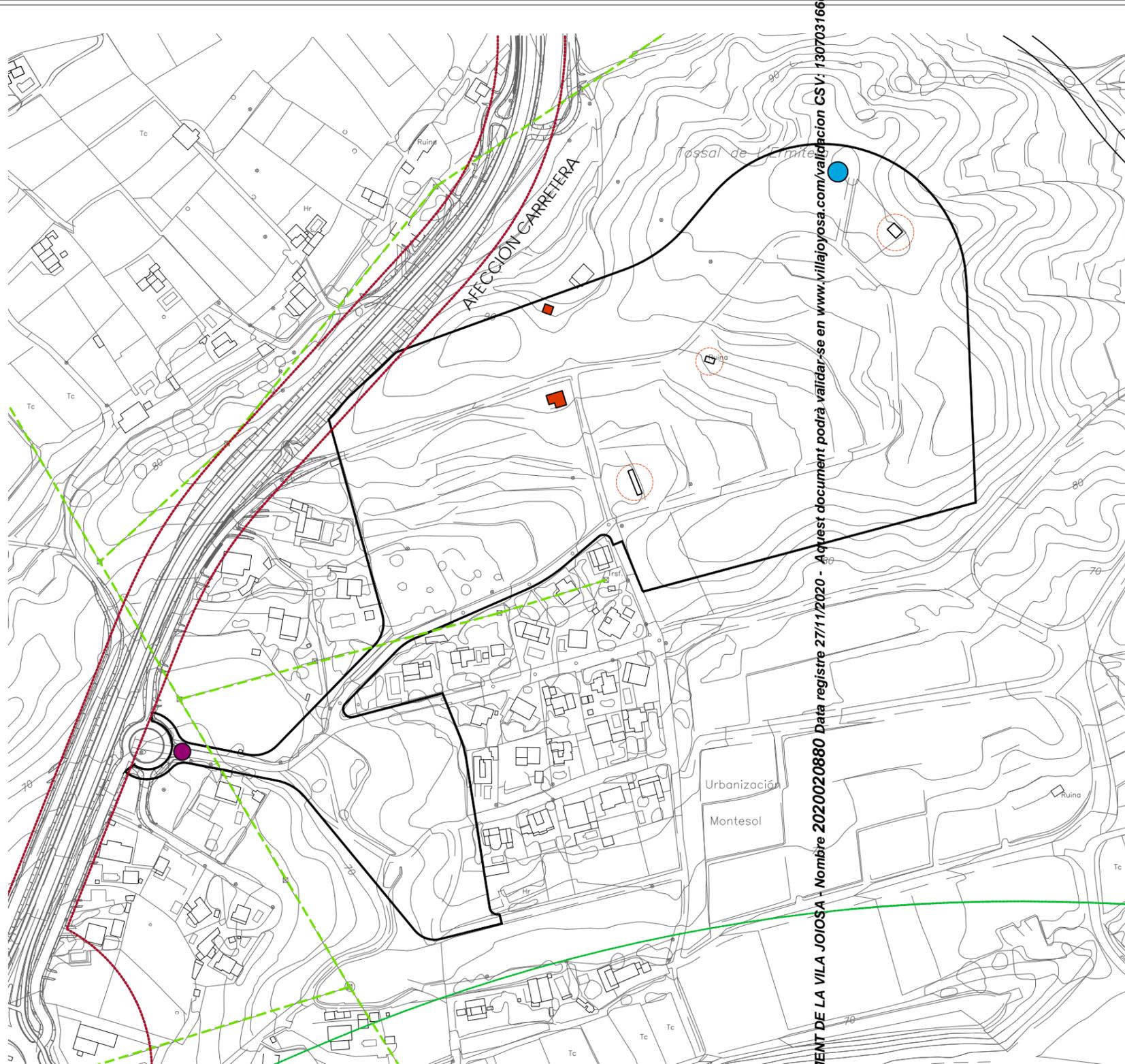






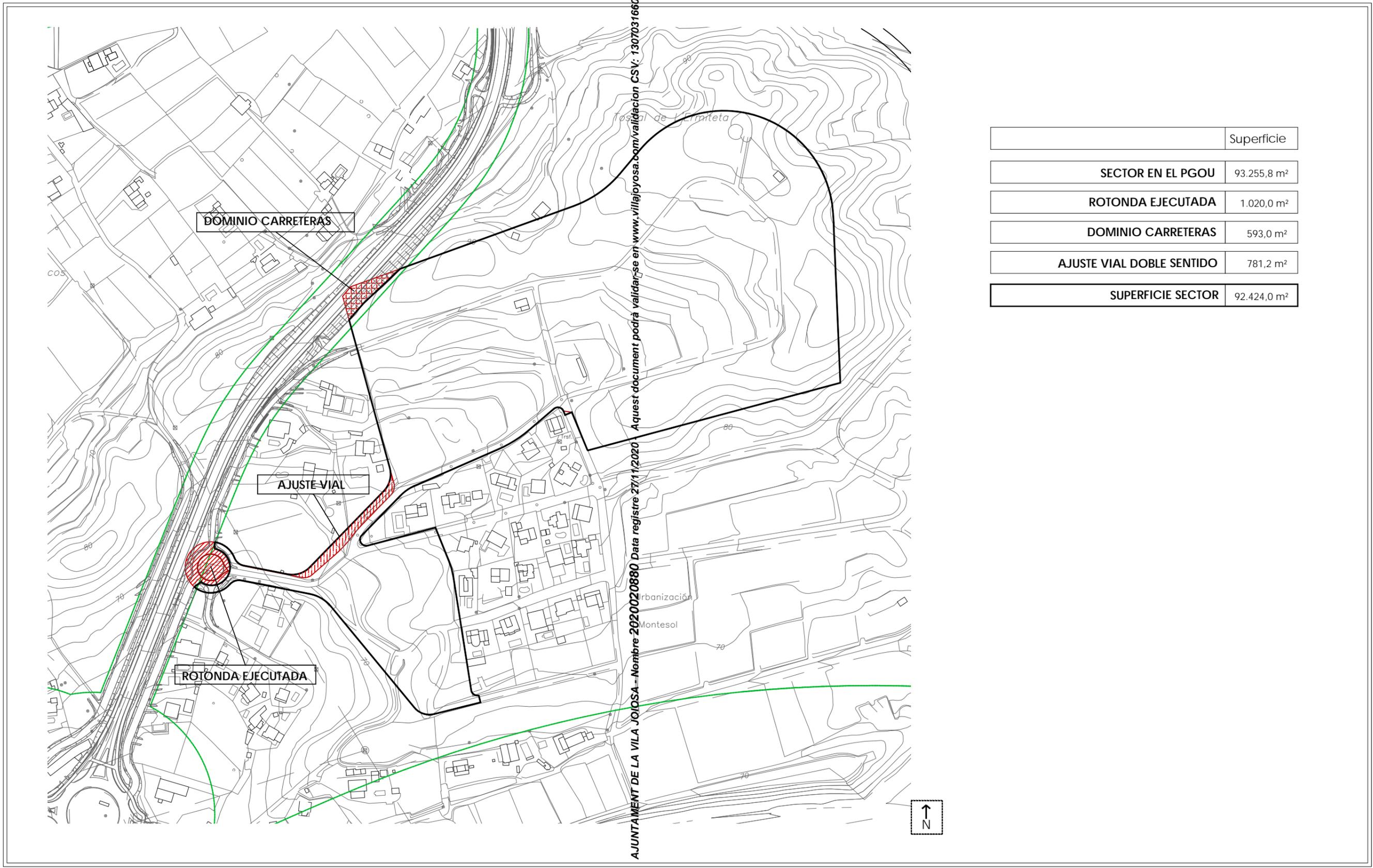
 SUPERFICIE SUELOS DESTINO DOTACIONAL CEDIDOS, SIN MATERIALIZAR Y SIN ORDENACIÓN APROBADA.

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nomre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà valer-se en www.vilajoiosa.com/informacion CSV: 13070316607130666517



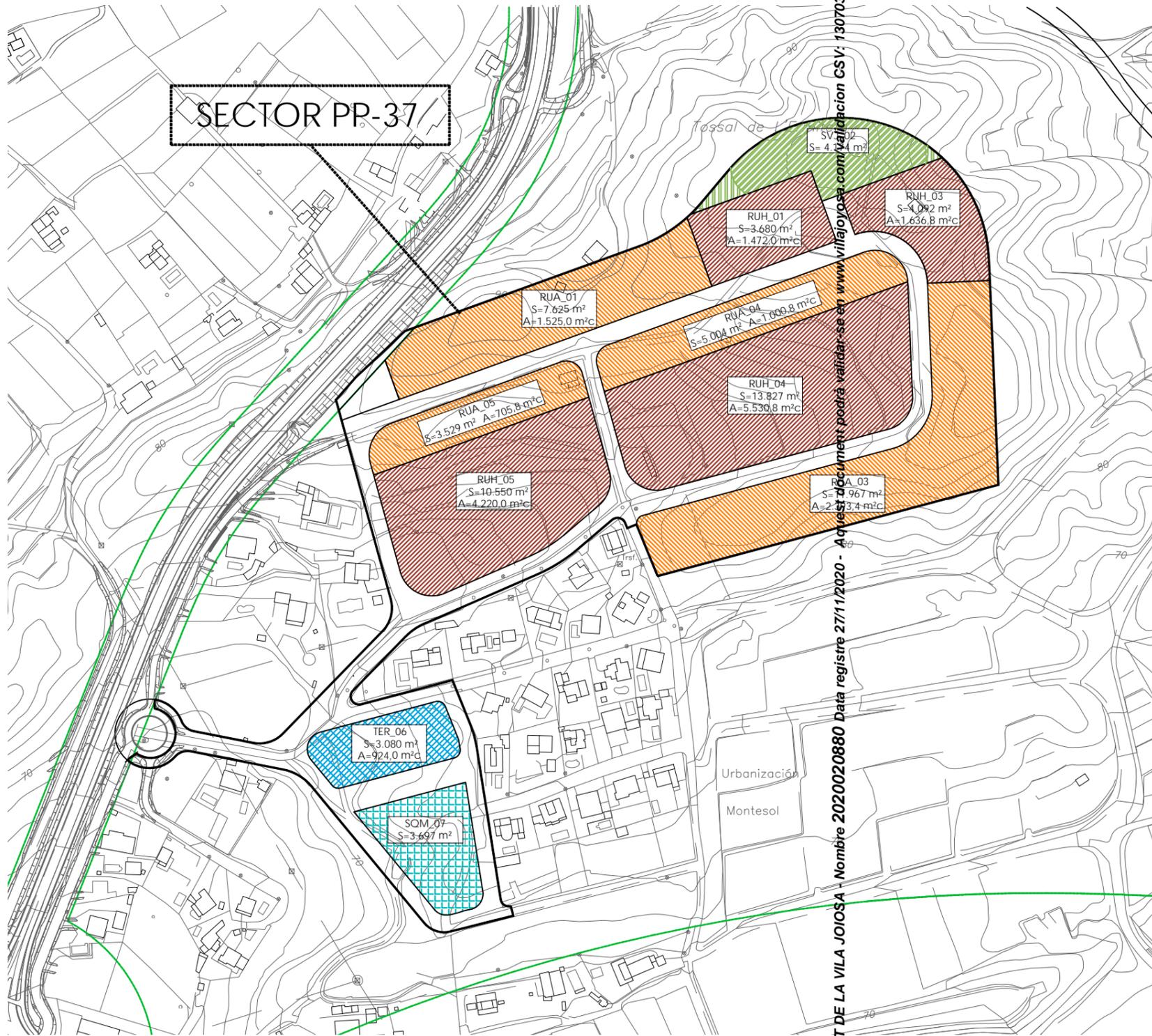
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.villajoyosa.com/validacion CSV: 1307031660713126817



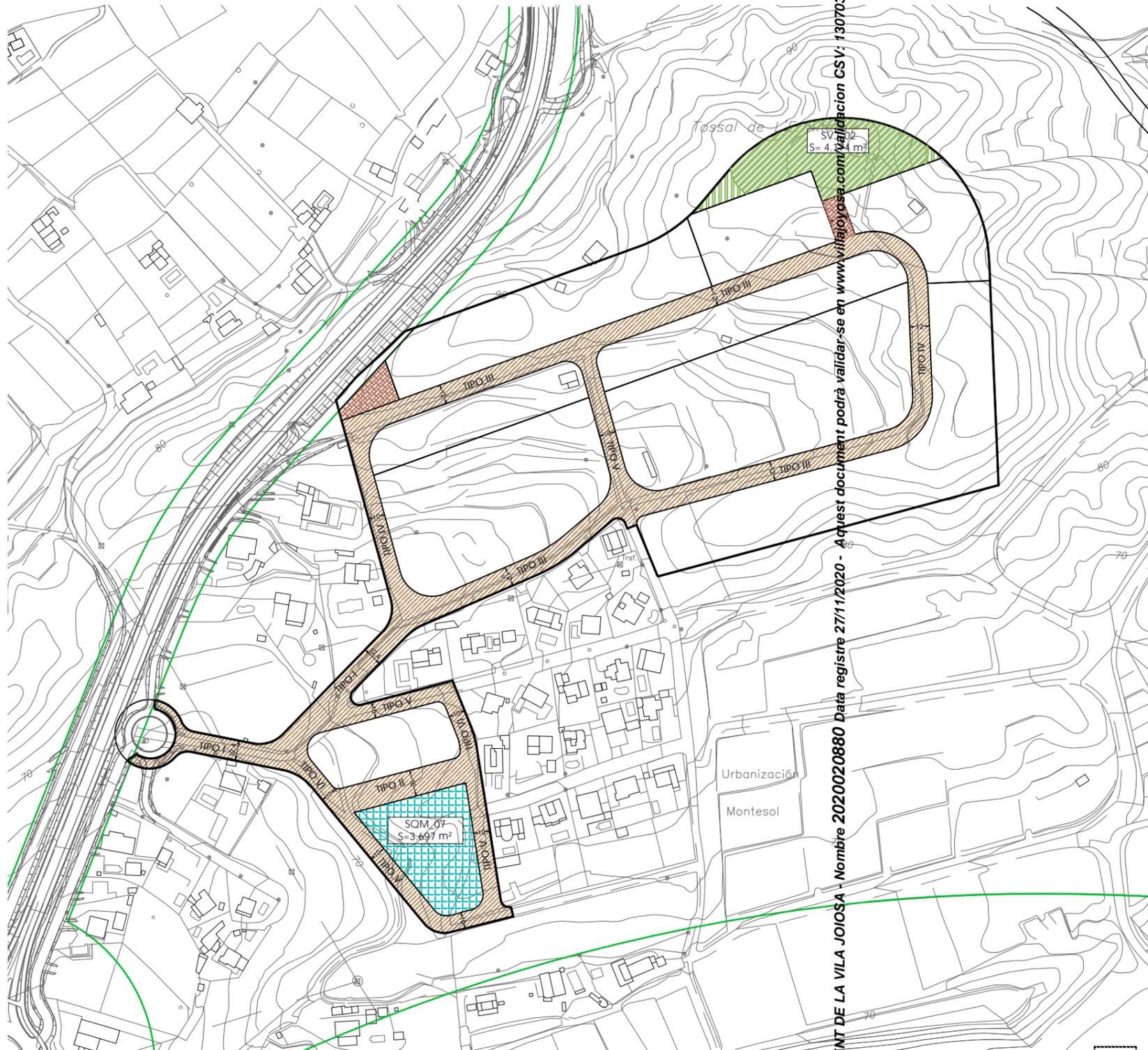


	Superficie
SECTOR EN EL PGOU	93.255,8 m ²
ROTONDA EJECUTADA	1.020,0 m ²
DOMINIO CARRETERAS	593,0 m ²
AJUSTE VIAL DOBLE SENTIDO	781,2 m ²
SUPERFICIE SECTOR	92.424,0 m ²

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 Aquest document podrà validar-se en www.vilajoyosa.com/validacion CSV: 1307031660713126817

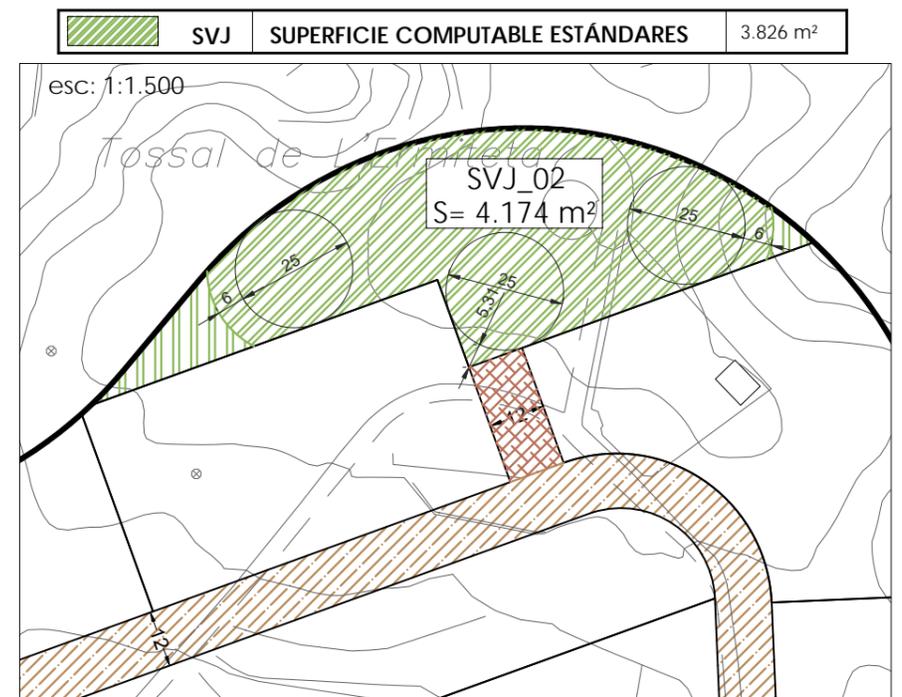


	RUA	Residencial unifamiliar aislado - pareado	Superficie
		RUA_01	7.625 m ²
		RUA_03	11.967 m ²
		RUA_04	5.004 m ²
		RUA_05	3.529 m ²
		TOTAL	28.125 m ²
	RUH	Residencial unifamiliar en hilera	Superficie
		RUH_01	3.680 m ²
		RUH_03	4.092 m ²
		RUH_04	13.827 m ²
		RUH_05	10.550 m ²
		TOTAL	32.149 m ²
	TER	Terciario comercial - turístico	Superficie
		TER_06	3.080 m ²
		TOTAL SUELO LUCRATIVO	63.354 m ²
	SQM	Dotacional múltiple	Superficie
		SQM_07	3.697 m ²
	SVJ	Verde jardín	Superficie
		SVJ_02	4.174 m ²
	VIARIO		21.199 m ²
		TOTAL SUELO NO LUCRATIVO	29.070 m ²
		TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	92.424 m ²



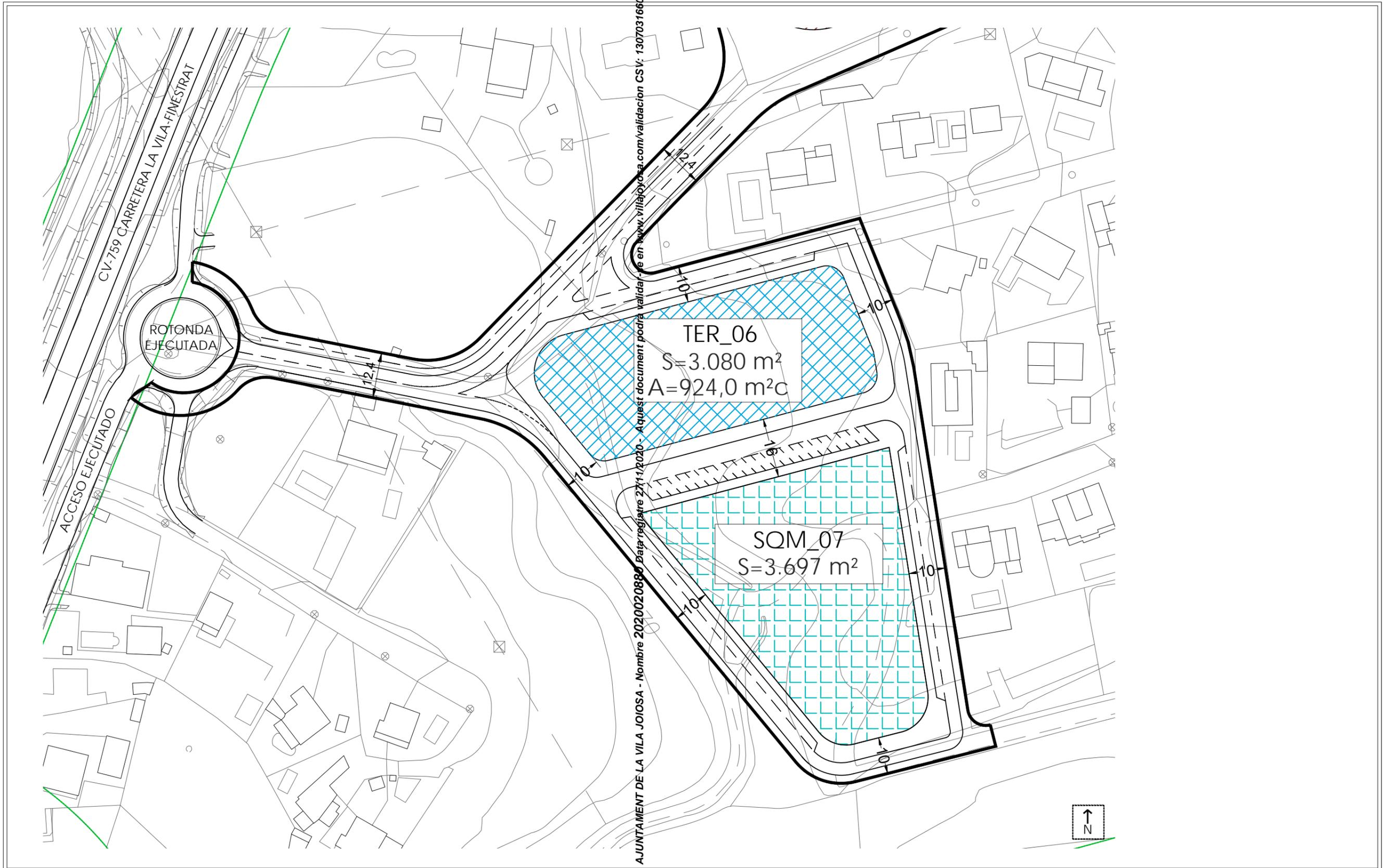
A.JUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.vilagiossa.cat / Validacion CSV: 13070316607131208817

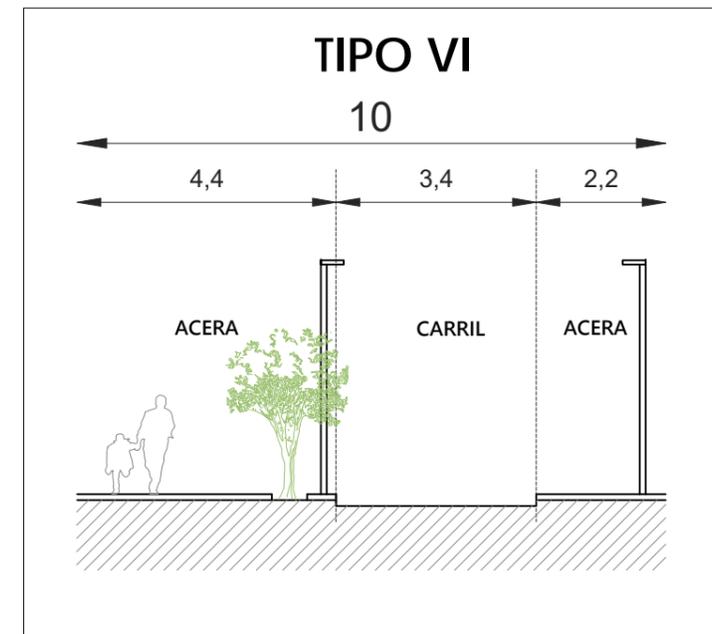
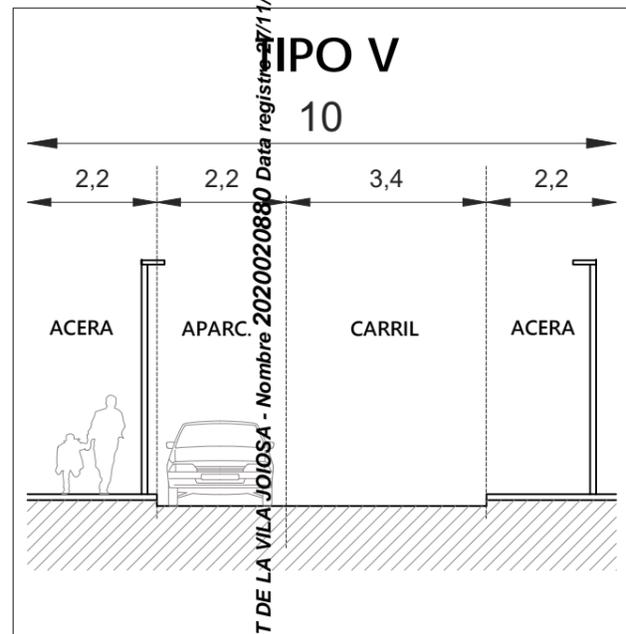
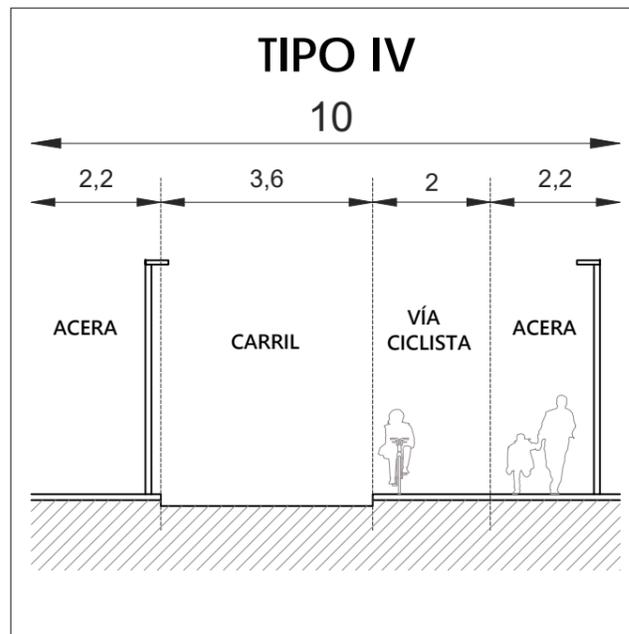
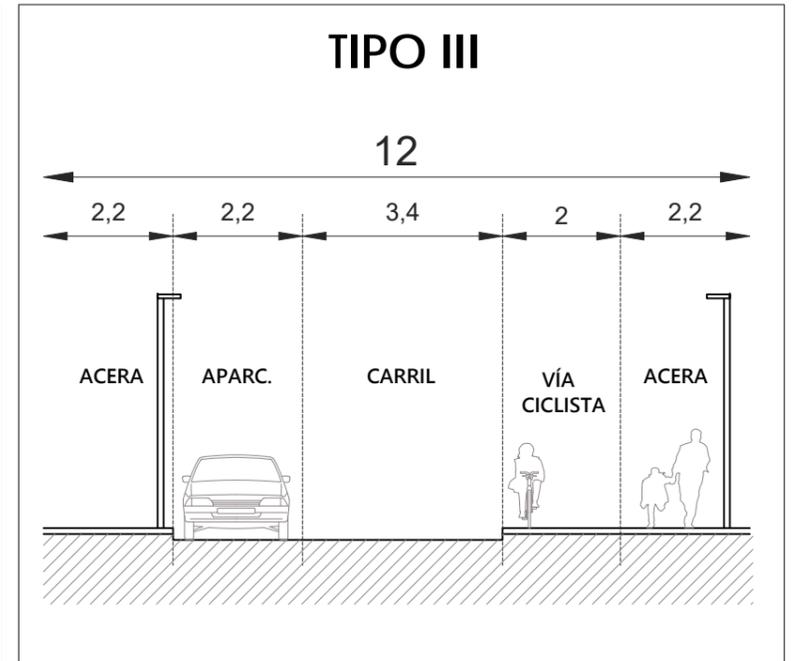
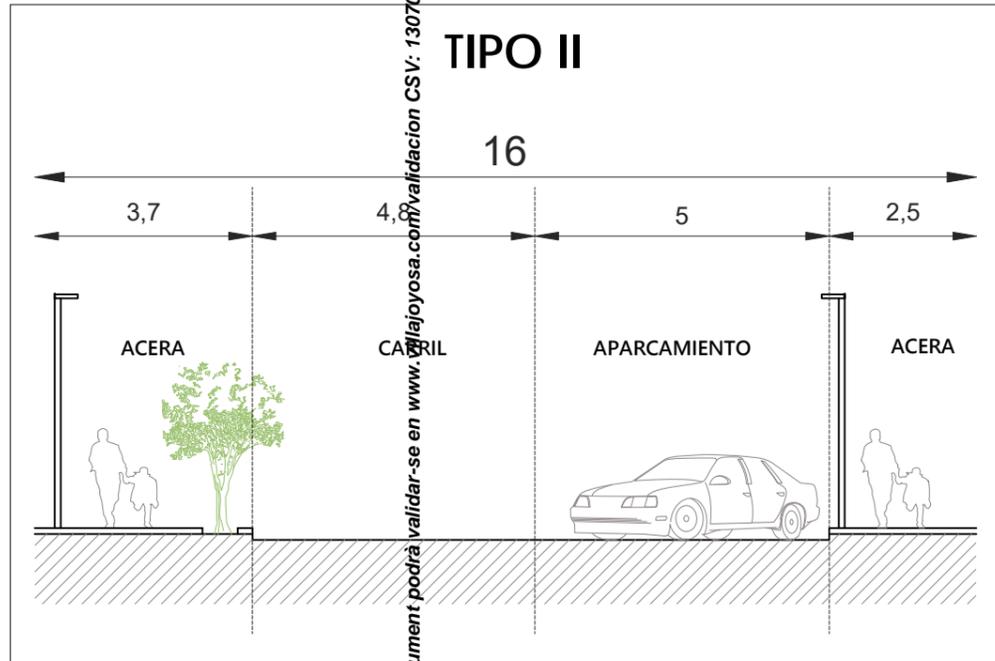
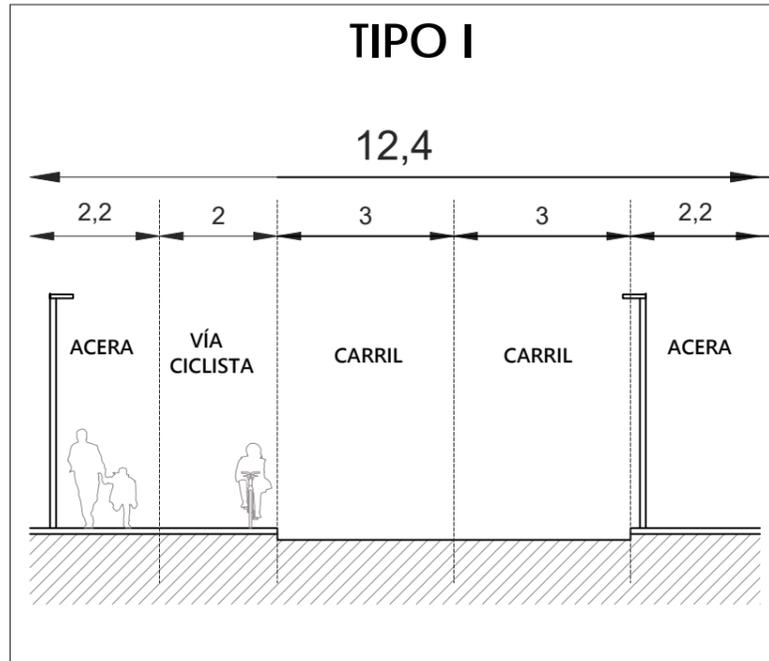
	SQM	Dotacional múltiple	Superficie
		SQM_07	3.697 m ²
	SVJ	Verde jardín	Superficie
		SVJ_02	4.174 m ²
	RED VIARIA (CV)		Superficie
		RED VIARIA TRÁNSITO	20.303 m ²
		RED VIARIA PRIORIDAD PEATONAL	896 m ²
		TOTAL	21.199 m ²
	TOTAL SUELO NO LUCRATIVO		29.070 m ²
	TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR		92.424 m ²



SOLICITANTES:
CAMPDEGUER S.L.
 +
GONZALO ÁVILA ROMÁ

ref: 792 NOV 2020		esc: 1:1000 ISO DIN-A3	BORRADOR DE PLAN PARCIAL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-37 "MONTESOL 2" DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
			PLANOS DE ORDENACIÓN	
			DETALLE ACCESOS Y DOTACIONAL	PLANO Nº 09





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020020880 Data registre 27/11/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.ajuntamentdejavilajojiosa.com/validacion CSV: 1307031660713120817