

**PLAN PARCIAL DE MEJORA  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
(VILLAJLOYOSA)**

**PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA  
UNIDAD UE-1**

**MEMORIA**

## ÍNDICE

### 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PROGRAMA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y SUS DETERMINACIONES

- 1.1.- Antecedentes y Justificación
- 1.2.- Objetivos del Programa
- 1.3.- Gestión del Programa
- 1.4.- Documentación del Programa

### 2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

- 2.1.- Delimitación de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial
- 2.2.- Suelos adscritos al Sector
- 2.3.- Delimitación del ámbito de la Actuación Integrada UE-1
- 2.4.- Relación de Propietarios

### 3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 3.1.- Conexiones a las redes de infraestructuras
- 3.2.- Urbanización del ámbito

### 4.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

**ANEXO 1** Estatuto y acuerdos sociales de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº1 del Plan Parcial Sector PP-7 Barberes Sud 2 de Villajoyosa

### PLANOS

- 1.- Situación de la Ordenación Urbanística: Modelo Territorial
- 2.- Ámbito de la Actuación: Calificación y Delimitación
- 3.- Condiciones de Conexión e Integración: Conexiones a las redes de servicios.



## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PROGRAMA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

### 1.1.- Antecedentes y Justificación

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa (aprobado definitivamente el 7 de abril de 1999 y publicado en el D.O.G.V. de fecha 30 de julio de 1999) clasifica como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que incorpora al desarrollo urbanístico, diferenciando entre aquellos sectores sin ordenar pormenorizadamente de aquellos otros que el Plan ordena pormenorizadamente. En particular para la zona de Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano, como es nuestro caso, los suelos urbanizables de gestión avanzada, o desarrollo prioritario, se incorporan con ordenación pormenorizada, lo que permite su desarrollo en unidades de ejecución de tamaño apropiado por la iniciativa privada mediante programas de actuación integrada -PAI-. (Ver Memoria Justificativa, apartado 1.3. *División del territorio en zonas de ordenación urbanística*).

Sin embargo, el Plan General no piensa que la ordenación pormenorizada realizada por el mismo sea la única posible, ya que como se dice en el apartado 1.7.- *Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General*,

*El Plan define los objetivos básicos a alcanzar para cada clase de suelo, y además para cada zona en que divide el territorio, de tal manera que la redacción del planeamiento de desarrollo no sea una correspondencia biunívoca con aquellos, sino que las ordenaciones pormenorizadas sean las más adecuadas, dentro del marco fijado por estos objetivos, a las condiciones existentes en el momento que se programen y ejecuten las actuaciones integradas, por lo que se podrán alcanzar aquellos con distintas soluciones en el planeamiento diferido, o modificar las incluidas en el propio Plan General.*

Este mismo criterio se repite en la Documentación Normativa. Así, en las Normas Urbanísticas, el artículo 63 sobre *Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. Ámbito y régimen urbanístico*, dice:

*Constituye esta clase de suelo los 18 sectores delimitados gráficamente en los planos de la ordenación pormenorizada, cuantitativamente, en los cuadros de magnitudes estadísticas, y normativamente en las Fichas de Planeamiento.*



*Estas fichas precisan los objetivos a alcanzar con la ordenación pormenorizada, y por tanto, las directrices a seguir para la redacción de Planes Parciales modificativos, distinguiendo las determinaciones estructurales de las pormenorizadas.*

Respecto a la *Secuencia Lógica para el desarrollo territorial de las Unidades de Ejecución. Condiciones y prioridades para el desarrollo de las actuaciones integradas y su programación* (ver Memoria Justificativa, apartado 1.10), el Plan General establece unas determinadas Unidades de Ejecución como prioritarias, añadiendo al final:

*No obstante, en cualquier momento, ateniéndonos a la metodología de la LRAU, cualquier suelo urbanizable pormenorizado será susceptible de desarrollo, para lo que se ha previsto en las correspondientes fichas de planeamiento, los criterios para que los propios Programas sean los que delimiten las Unidades de Ejecución, con las adecuadas condiciones de conexión e integración, que se precisarán en el momento de solicitar la correspondiente cédula de urbanización.*

En conclusión, el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa ordena pormenorizadamente los suelos urbanizables que considera de desarrollo prioritario, con la convicción de que la ordenación realizada por él mismo no es la única posible, sino que, teniendo en cuenta las condiciones existentes en el momento de la programación y ejecución de las actuaciones integrales, podrán plantearse soluciones distintas que modifiquen las incluidas en el Plan General, siempre dentro del marco fijado en la Ficha de Planeamiento como objetivos a conseguir por la ordenación pormenorizada.

En septiembre del año 2001 se presentó ante el Ayuntamiento de Villajoyosa una Alternativa Técnica para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1. El Pleno del Ayuntamiento, en junio del año 2002, adoptó el acuerdo de no programar esta Unidad de Ejecución sobre la base de la Alternativa Técnica presentada, aduciendo que en ella se eludía modificar la ordenación prevista en el Plan General en el núcleo de población existente, circunstancia ésta que no se consideraba adecuada en función de las alegaciones presentadas y de las reuniones mantenidas con los propietarios.

En los momentos presentes, cuando se quiere acometer de nuevo la programación del sector, se ha analizado la ordenación pormenorizada realizada por el Plan General para comprobar si era la adecuada a las condiciones existentes, tanto de la ordenación urbanística como de la viabilidad



de gestión para su desarrollo y ejecución, y se han introducido las consideraciones que motivaron la adopción del acuerdo del Ayuntamiento de no admitir el Programa anterior.

Del análisis efectuado (ver Memoria Justificativa del Plan Parcial de Mejora, Capítulo 1 *Antecedentes y justificación de la reforma pretendida*) se saca, en síntesis, la siguiente conclusión:

- La tipología y usos previstos en las manzanas situadas al nordeste del sector (edificaciones en dos plantas con uso exclusivamente terciario) son contraproducentes para configurar esta pieza urbana en el acceso a la ciudad.
- La proporción entre los usos residenciales y terciarios no parece adecuada, ya que resulta desproporcionado el aprovechamiento terciario asignado al sector, tanto para cubrir sus propias necesidades como de los sectores inmediatos o, incluso, del conjunto urbano.
- La localización espacial de las dotaciones públicas debe realizarse de forma equilibrada a lo largo de todo el sector y jugar un papel de articulación entre los diversos usos previstos para el ámbito. Las reservas de suelo dotacional también deben servir para minorar los déficit existentes en el núcleo urbano consolidado, para lo que es preciso aumentar la reserva de suelo escolar, ya que la superficie prevista en el Plan General es inútil para un centro docente, por no llegar a los mínimos exigidos por la Consellería de Educación.
- La concepción general planteada por la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General resulta muy difícil, por no decir imposible, de desarrollar a corto o medio plazo. La idea de situar los usos residenciales en la parte occidental del sector, remodelando totalmente el núcleo tradicional existente de Barberes, y de localizar exclusivamente usos terciarios en la parte oriental, que tampoco son necesarios a corto plazo cuando está en desarrollo el sector PP-35 adyacente, que albergará principalmente estos usos, impide la gestión del Plan Parcial en los momentos presentes.
- La ordenación pormenorizada, en definitiva, debe posibilitar el desarrollo del Plan General, permitiendo la delimitación de Unidades de Ejecución que hagan posible su programación y ejecución, realizando las cesiones proporcionales al aprovechamiento de la unidad que se desarrolle y urbanizando su ámbito, conectándolo a las redes generales de servicios.



Por ello se formula un Plan Parcial de Mejora que modifica la ordenación pormenorizada prevista por el Plan General, sin modificar las determinaciones y criterios básicos de la ordenación estructural, mejorando la configuración y significado del sector en el conjunto urbano; planteando un sistema de dotaciones públicas que vertebrará los usos previstos para el sector, aumentando las reservas inicialmente previstas; y viabilizando el desarrollo del sector, ya que la programación de la parte oriental en estos momentos dinamizará a medio plazo las posibles actuaciones de la parte occidental.

Así pues, mientras que el Plan Parcial de Mejora es el instrumento adecuado para diseñar la ordenación pormenorizada de acuerdo a los criterios básicos establecidos por el Plan General, los Programas de Actuación Integrada son los instrumentos que establecen las condiciones de desarrollo del sector para ejecutar esa ordenación pormenorizada, tanto desde el punto de vista técnico (anteproyecto de urbanización) como de las relaciones entre los agentes afectados (proposición jurídico-económica).

El presente Programa de la Unidad de Ejecución UE-1, redactado por encargo de la *Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial del Sector PP-7 Barberes Sud 2 de Villajoyosa*, pretende iniciar el desarrollo del sector. Queda, por tanto, suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad del desarrollo y ejecución de esta Unidad de Ejecución, para lo cual es preciso la redacción del presente Programa de Actuación Integrada.

## **1.2.- Objetivos del Programa**

Los objetivos generales de un Programa, según quedan definidos en el artículo 30 de la LRAU, son:

- Urbanizar el ámbito de la actuación
- Realizar la conexión e integración de la nueva urbanización a las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes.
- Suplementar las infraestructuras y reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar las capacidades del servicio existente ni los niveles de calidad.
- Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos y del exceso de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente le corresponda con destino al patrimonio público del suelo.



Estos objetivos imprescindibles del Programa se concretan en el artículo 29.2 de la LRAU, en donde se define el Objeto del Programa, que debe ser:

- Identificar el ámbito de la Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- Programar los plazos para su ejecución.
- Establecer las bases técnicas y económicas para su gestión.
- Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador respecto a la Administración y propietarios afectados.
- Fijar las garantías de cumplimiento y sanciones por incumplimiento.

El presente Programa cumple con la totalidad de los objetivos enunciados, ya que el Proyecto de Urbanización garantiza la urbanización del ámbito y las conexiones del sector, y la proposición jurídico-económica contiene los compromisos que adquiere el Urbanizador para llevar a cabo la ejecución de la actuación y presentar un Proyecto de Reparcelación, que implica la asignación de los aprovechamientos a los propietarios de suelo, tanto de la Unidad de Ejecución como de la Red Adscrita y la obtención de los suelos dotacionales por el Ayuntamiento.

### **1.3.- Gestión del Programa**

El presente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-1 del sector PP-7 Barberes Sud 2, en el término municipal de Villajoyosa, se redacta en base a lo contenido en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), que reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas (art. 2.5 y 44), así como la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico (art. 5.3).

Así pues, para el desarrollo de la presente Actuación Integrada se prevé la Gestión Indirecta, es decir, la delegación por parte de la Administración Pública de la condición de Agente Urbanizador en favor de una iniciativa privada empresarial, seleccionada en pública competencia. El presente Programa se promueve por iniciativa de la *Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial del Sector PP-7 Barberes Sud 2 de Villajoyosa*.



#### **1.4.- Documentación del Programa**

La documentación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas viene definida en el art. 32 de la LRAU y consta de dos documentos: La alternativa técnica y la proposición jurídico- económica.

**A) La alternativa técnica** del programa tiene el contenido siguiente:

- Cédula de Urbanización
- Anteproyecto de Urbanización

Por lo que se refiere a la Cédula de Urbanización, ésta no es necesaria al tramitarse el presente Programa conjuntamente con un Plan Parcial de Mejora de aprobación autonómica, ya que modifica parámetros que tienen la consideración de ordenación estructural, por lo que no podrían obtener la cédula de urbanización.

En lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, se ha redactado directamente el Proyecto de Urbanización, ya que se solicita del Ayuntamiento el régimen de Adjudicación Preferente, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.2 B) de la L.R.A.U., que, además de presentar una Alternativa Técnica del Programa propia y original, establece la obligatoriedad de redactar el Proyecto de Urbanización suscrito por una Agrupación de Interés Urbanístico. Al tratarse de un Proyecto de Urbanización, su contenido cumple holgadamente con lo establecido como mínimo en el art. 29.2 de la L.R.A.U. sobre la descripción de las obras de urbanización y sus costes.

**B) La proposición jurídico-económica** tiene el contenido siguiente:

- Convenio urbanístico en el que se hagan constar: compromisos y plazos, garantías y penalizaciones.
- Proposición económico-financiera en la que figurarán los aspectos: Relación entre el Urbanizador y los propietarios, estimación de los costes de la obra urbanizadora y retribución del urbanizador, indicando la proporción de solares o retribución en metálico.

Dado que las proposiciones jurídico-económicas se han de presentar en plica cerrada durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo para presentar alegaciones u otras alternativas técnicas (art. 46 de la LRAU), el presente documento se refiere únicamente a la alternativa técnica, y, en su momento, se presentará la proposición jurídico-económica.



## 2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

### 2.1.- Delimitación de las Unidades de Ejecución en el Plan Parcial de Mejora

En la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. de La Vila Joiosa se establecen, en las determinaciones de la ordenación estructural y en las determinaciones de la ordenación pormenorizada, los criterios que deben cumplir las Unidades de Ejecución. (Ver *Ficha de Planeamiento del Desarrollo y Unidades de Ejecución*). Por otra parte, el R.P.C.V. en el Título Tercero, Capítulo III *Unidades de Ejecución*, establece el concepto y las reglas que deben seguirse en la delimitación de las Unidades de Ejecución (arts. 114 y 115).

El Plan Parcial de Mejora delimita, en principio, dos unidades de Ejecución: la número 1, que se emplaza en la parte oriental del sector, cuyo ámbito corresponde al de este Programa de Actuación Integrada, y la número 2, la parte occidental, cuyo ámbito es el resto del sector. Ello no implica que esta segunda unidad de ejecución no pueda subdividirse en el futuro en dos o más unidades, en función de nuevas delimitaciones que se establezcan en los futuros PAI para desarrollar nuevos suelos, siempre que cumplan los criterios establecidos por el Plan General en la Ficha de Planeamiento.

En concreto, la Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) está delimitada al norte por la carretera nacional N-332, al este y sur, por la carretera de Bajada al Puerto y al oeste, por la calle transversal que, en la parte central del sector, une perpendicularmente ambas. La Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) es el resto del sector, estando delimitada al norte por la N-332, al este por la calle transversal anteriormente referida, al sur por la carretera de Bajada al Puerto y por una calle en proyecto, y al oeste por la avenida que separa el suelo urbano (ARH-8) del sector.

Así, las unidades delimitadas cumplen las determinaciones establecidas por el Plan General en la Ficha de Planeamiento: Se delimitan por manzanas, comenzando por las más próximas a la N-332 y engloban viarios funcionalmente completos; se ceden los suelos dotacionales correspondientes al ámbito de las Actuaciones de manera proporcional al aprovechamiento lucrativo de las Unidades de Ejecución; las manzanas más próximas al PP-14 forman una unidad conexas; y se garantizan las condiciones de conexión e integración, como veremos en el capítulo siguiente.

Igualmente se cumplen las reglas de delimitación del R.P.C.V. , ya que



las unidades pueden ser autónomas; incluye manzanas completas, no dejando parcelas inedificables; se incluyen los suelos dotacionales proporcionales al aprovechamiento de cada una de las unidades; y la delimitación de las unidades permite iniciar el desarrollo del sector mediante la iniciativa de una agrupación de interés urbanístico que pretende urbanizar su ámbito de actuación, realizando las conexiones a las redes de infraestructuras de modo que quede garantizada su integración.

Así pues, queda plenamente justificado que la delimitación de las unidades de ejecución realizada cumple con las condiciones del R.P.C.V. y del Plan General.

## **2.2.- Suelos adscritos al sector**

En la Ficha de Planeamiento se establecen los suelos adscritos a este sector PP-7 Barberes Sud, cuya superficie bruta es de 112.937 m<sup>2</sup>. Estos suelos adscritos son de dos clases: los Sistemas Estructurales Adscritos, suelos dotacionales perfectamente determinados, que en nuestro caso se trata de una Red Primaria-Administrativa (PAD-2), a la que debe contribuir el sector con la cesión de 4.528 m<sup>2</sup>, y los Sistemas Estructurales Externos, cuya localización espacial es indeterminada, pero a los que el sector debe contribuir con la cesión de 25.172 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento total del sector (64.606 m<sup>2</sup>c) dividido entre la suma de todas las superficies descritas, nos da el aprovechamiento tipo del sector (0'4529 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>).

El Plan Parcial de Mejora, en la delimitación de las Unidades de Ejecución, ya tuvo en cuenta que los propietarios del Sistema Estructural Adscrito debían ejercer sus derechos de aprovechamiento en el sector, por lo que, a fin de lograr el equilibrio de beneficios y cargas entre las unidades de ejecución, vinculó la totalidad de la cesión del suelo dotacional adscrito a la Unidad de Ejecución UE-1, por lo que los 4.528 m<sup>2</sup> de esta red adscrita al sector forman parte del ámbito de Actuación de este Programa de Actuación Integrada.

## **2.3.- Delimitación del ámbito de la Actuación Integrada UE-1**

El Plan Parcial de Mejora mantiene la delimitación del Sector fijada por el Plan General, a fin de no modificar esta determinación de la ordenación estructural ni introducir variaciones en un parámetro que afectaría al



aprovechamiento tipo del sector e incluso al equilibrio intersectorial establecido por el Plan General.

Esta delimitación sectorial se realiza por el eje de los viarios de la Red Primaria que circundan y definen el sector. Sin embargo, a la hora de urbanizar el sector, no puede realizarse la mitad de un viario, por lo que el ámbito de la Actuación debe incluir la totalidad del viario que se ejecute en primer lugar.

En el caso concreto que nos ocupa, hay que tener en cuenta que la ejecución del viario de Bajada al Puerto y las rotondas que conlleva (en el Club de Tennis y en la intersección con la N-332), se encuentra adjudicada al sector PP-13, "Almadraba", si bien en el acuerdo de programación se preveía que el Agente Urbanizador presentase para su tramitación una Ordenanza que regulase el canon de urbanización a repercutir en los sectores que se sirven de dicho viario. Consecuencia de ello es que debe excluirse de la presente Actuación el ancho total del vial de Bajada al Puerto, con una superficie de 3.112 m<sup>2</sup>, si bien debe tenerse en cuenta que el ámbito de la Actuación presente está condicionado a la efectiva ejecución de dicho viario por la Actuación colindante, por lo que en el cuadro de Cargas se prevé una cantidad provisional a tal efecto, que será objeto de retasación según se establezca en la ordenanza que deberá aprobarse. Además, se urbanizará adecuadamente el viario de la carretera, en la medida de lo posible en su margen norte, pero alcanzando como mínimo el asfaltado por su parte sur (968 m<sup>2</sup>).

En base a lo expuesto en los apartados anteriores y a la consideración precedente, el ámbito del presente Programa de Actuación Integrada, que tiene una superficie de 39.749 m<sup>2</sup> y cuya representación gráfica puede verse en el plano PAI-2 *Calificación y ámbito de Actuación*, está compuesto por:

a) Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1).

Su ámbito es el definido por el Plan Parcial de Mejora, cuya justificación de la delimitación y del cumplimiento de la Ficha de Planeamiento y del R.P.C.V. se han realizado en el apartado 2.1, modificado con arreglo a la consideración realizada anteriormente. La superficie es de 41.893 m<sup>2</sup>.

b) Sistema Estructural Adscrito (PAD-2)

En el apartado 2.2 anterior hemos visto que el Plan Parcial de Mejora adscribe la totalidad de esta Red Primaria Adscrita al desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1. Su superficie es de 4.528 m<sup>2</sup>.

c) Sistema Estructural Externo Predeterminado

Urbanización de la margen sur del viario de la carretera N-332. La



superficie es de 968 m<sup>2</sup>.

d) Sistema Estructural Externo

La Unidad de Ejecución UE-1 más el Sistema Estructural Adscrito representa el 39.52 % de la Superficie Computable del Sector, por lo que le corresponde este mismo porcentaje de aprovechamiento (25.532 m<sup>2</sup>c) y de los Sistemas Estructurales Externos, es decir, 9.948 m<sup>2</sup>. Si para la urbanización de la Actuación Integrada UE-1 fuesen precisos suelos no incluidos en la Unidad de Ejecución UE-1, éstos se vincularán a la gestión del ámbito de esta Actuación, dentro de las cesiones que es preciso realizar como Sistema Estructural Externo, como es el caso del punto c) anterior, de forma que los propietarios puedan ejercer sus derechos de aprovechamiento en ella, sin afectar a los derechos subjetivos de los propietarios del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-1.

Así pues, la Actuación Integrada UE-1 cumple con las reglas establecidas en el art. 115 *Delimitación de las Unidades de Ejecución*, en lo referente a garantizar la cesión y urbanización de los suelos dotacionales, y con el art. 30.1 *Objetivos imprescindibles y complementarios de los Programas*, en cuanto que no se producen desequilibrios entre la generación de nuevas edificaciones y las dotaciones públicas e infraestructuras.

## 2.4.- Relación de Propietarios

Los titulares de las propiedades comprendidas en la Actuación Integrada se relacionan a continuación, incluyendo los propietarios de suelos pertenecientes a la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan Parcial de Mejora y del suelo perteneciente al Sistema Estructural Adscrito (PAD-2), a fin de que todos ellos tengan conocimiento de su posible afección por la presente iniciativa, pudiendo adherirse como asociados a la Agrupación de Interés Urbanístico constituida al efecto.



### PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS DE LA UNIDAD UE-1 Y DEL SISTEMA ESTRUCTURAL ADSCRITO

PARCELA REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	
	NOMBRE	DOMICILIO
28677 / 01	FLORENTINO MARTÍNEZ PONS	Pd. Barberes Sur, 125 Villajoyosa
28677 / 02	GASPAR GALIANA NOGUEROLES	Pd. Barberes Sur, 125 Villajoyosa
28677 / 03	FRANCISCO ZARAGOZA	Pd. Barberes Sur, 111 Villajoyosa
28677 / 04	GASPAR GALIANA NOGUEROLES	Pd. Barberes Sur, 125 Villajoyosa
30673 / 01	DANIEL GALDÓN ORTIZ	c/ Relleu, 16 Villajoyosa
30673 / 02	ANTONIA ARAGONÉS URRÍOS	Pz. Montanyeta, 7 Alicante
30673 / 03	ANTONIO Y JACINTO COSTA ALDEGUER	Av. País Valencià, 27 Villajoyosa
30673 / 04	PROMOCIONES DEPORTIVAS VILLAJOYOSA, S.A.	Pd. Torres Villajoyosa
30673 / 05	ANTONIO COSTA ALDEGUER	Av. País Valencià, 27 Villajoyosa
28655 / 03	SIN FICHA	
28655 / 04	MARÍA GALIANA CLIMENT	Pd. Barberes Sur, 126 Villajoyosa
28655 / 05	ABEL INMOBILIARIA, S.A.	Av. Puerto, 16 Villajoyosa
P8 / 1	PÉREZ PASCUAL, S.L.	Avda. Alfonso Puchades, 25 Benidorm
P8 / 2	ANTONIO COSTA ALDEGUER	Av. País Valencià, 27 Villajoyosa



### **3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Entre los documentos que debe contener el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada está el Anteproyecto de Urbanización -que, como hemos dicho en el apartado 1 de esta Memoria, en nuestro caso se ha redactado el Proyecto de Urbanización-, por lo que será en este documento donde se expliquen con detalle las obras de urbanización que son objeto del presente Programa. No obstante, a continuación estableceremos una relación de las obras a ejecutar, a fin de demostrar el cumplimiento de los objetivos imprescindibles de los Programas establecidos en la LRAU en el art. 30, es decir, la obligación de conexión e integración a las redes de infraestructuras existentes y de urbanización completa del ámbito de la Actuación. (Ver plano PAI-3 *Conexiones a las Redes de Servicio.*)

#### **3.1.- Conexiones a las redes de infraestructuras**

##### *A) Conexiones a la red Viaria*

La conexión del sector PP-7 con el sistema viario existente se realiza apoyándose en la actual carretera nacional N-332 que, una vez ejecutada la circunvalación, se convertirá en una travesía urbana. Los accesos principales, de entrada y salida, se sitúan en los encuentros de los viarios de la red primaria que delimita el sector con la carretera nacional.

La conexión viaria de esta Unidad de Ejecución UE-1 se realiza en el principal de estos encuentros, situado al nordeste del sector, en la rotonda de enlace de la carretera N-332 con la Vía Parque. El inicio del tramo de esta vía o acceso al Puerto, que coincide básicamente con el actual, deberá llevarse a cabo con el desarrollo de esta Unidad de Ejecución.

El segundo de los accesos referidos, situado al noroeste del sector, deberá ejecutarse por la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2), que también tendrá que realizar el siguiente tramo de la carretera de Bajada al Puerto, así como el resto del viario de la Red Primaria.

Es preciso hacer una observación respecto a la conexión del viario propuesto en este Plan Parcial de Mejora con la actual carretera nacional N-332, ya que la hipótesis de partida es que cuando se urbanice el mismo estará ejecutada y en funcionamiento la circunvalación, por lo que la actual carretera será un viario urbano, pues el Ayuntamiento de Villajoyosa se ha comprometido



con el Ministerio de Fomento a asumir su propiedad y gestión. En caso contrario, los viarios del Plan Parcial acometerán a una vía de servicio de la carretera nacional, a fin de no acceder directamente a la misma.

#### *B) Conexiones a la red de Agua potable*

La conexión de la red de agua potable proyectada para el sector se ha previsto que se realice a la tubería general de distribución (250 mm. de fibrocemento) situada junto a la carretera nacional N-332, ya que la misma recorre la totalidad de este viario a lo largo de toda la longitud del sector, por lo que es posible acometer a esta red en todas las uniones del viario de ambas Unidades de Ejecución a la carretera nacional. Esta tubería será renovada en aquellos tramos que discurren por parcelas edificables, a fin de trasladarla a viario público.

En concreto, las conexiones de la Unidad de Ejecución UE-1 a la red general son los tres entronques que figuran grafiados en el plano PAI-3 *Conexiones a las Redes de Servicios*.

#### *C) Conexiones a la red de Saneamiento*

El esquema general de saneamiento del sector consiste en proyectar una red de colectores que recogen las aguas residuales propias, que serán conducidas al sur del sector. Por el viario que delimita el ámbito por el este y sur, la carretera de Bajada al Puerto, está proyectado (según las determinaciones previstas en el P.G.O.U.) un gran colector general de 600 mm, que recogerá tanto las aguas residuales propias del sector como las provenientes de otros desarrollos futuros del municipio.

La conexión a la Red de Saneamiento de la Unidad de Ejecución UE-1, ante la imposibilidad material de poder ejecutar este colector general en las partes situadas fuera del ámbito de la unidad e incluso del sector, en tanto no se desarrollen los sectores adyacentes, se plantea como solución provisional la instalación de una estación de bombeo, situada en el extremo suroeste de la unidad, a la que llegarán las aguas residuales de la parte del colector general ejecutado, que las impulsará a la red existente al norte del sector, que discurre por diversos caminos públicos hacia el colector situado en el Camino Viejo de Valencia.



*D) Otras condiciones de conexión e integración*

Como no deben indicarse las condiciones de conexión a las redes de energía eléctrica y telefonía, basta decir que la dotación de este tipo de infraestructura en el término municipal está garantizada para las demandas futuras de suministro y potencia del sector.

Por otra parte, no es preciso indicar ninguna otra condición específica que pueda condicionar el desarrollo de la Actuación o posponer su Programación.

**3.2.- Urbanización del ámbito**

Toda la red viaria y las dotaciones incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-1 del sector, se urbanizarán en su totalidad con todos los servicios urbanos, con el trazado, dimensiones y calidades adecuados para el correcto funcionamiento del sector, según se detallará en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.





APROBADO por

16 OCT. 2003

**4.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

Como ya se ha dicho en el apartado 1.4 de esta Memoria, la Proposición jurídico-económica, que contendrá la documentación expresada en los apartados C y D del art. 32 de la LRAU, se presentará en pliegos cerrados en el plazo exigido, según lo establecido en el art. 46 de la citada ley. En ella se hará constar: Plazos de ejecución de las obras, compromisos y obligaciones del Urbanizador y las relaciones del Urbanizador con la Administración y con los propietarios afectados.

Villajoyosa, marzo de 2004

El arquitecto Director

Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo





**ANEXO: ESTATUTOS Y ACUERDOS SOCIALES DE LA AGRUPACIÓN DE  
INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1  
DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2 DE  
VILLAJLOYOSA**



Via Emilio Ortuño, 6  
Edif. "Charral", 1º-1ª  
Teléfs. 96 585 81 58 - 96 585 16 79  
Fax 96 680 64 70  
03500 BENIDORM





25

PTA

3T6850434



01012456

Escritura de CONSTITUCION AGRUPACION INTERES URBANISTICO

NUMERO DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS--

En Benidorm, mi residencia a tres de Agosto del año dos mil uno.-----

Ante mí, FERNANDO PLANELLES CHAPULI, Notario del Ilustre Colegio de Valencia,-----

≈≈≈ COMPARECEN ≈≈≈

Los esposos: DON ANTONIO COSTA BLASCO y DOÑA DOLORES ALDEGUER PEREZ, ambos mayores de edad, de nacionalidad española, casados en régimen de gananciales, vecinos de Villajoyosa/vila Joiosa (la), provincia de Alicante, con domicilio conyugal Calle Constitucion 3 1, con DD.NN.II. números 21.230.157-F y 21.229.712-E, respectivamente.-----

DON ANTONIO COSTA ALDEGUER, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, en régimen de gananciales, con Doña Maria-Jesus Zaragoza Nogueroles, vecino de Villajoyosa, provincia de Alicante, con domicilio conyugal en Avenida Pais Valencià, 27, 3º D 1, (3500), con D.N.I. número 21.317.869-C.-----

DON JOSE COSTA ALDEGUER, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, en régimen de gananciales, con Doña Ma-



ria-Jesus Moreno Castillo, vecino de Barcelona, con domicilio conyugal en Calle Diputacion 196, con D.N.I. número 21.365.332-B.-----

**Y DON ILDEFONSO COSTA ALDEGUER**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, en régimen de gananciales, con Doña Maria-Josefa Lloret Zaragoza, vecino de Villajoyosa/vila Joiosa (la), provincia de Alicante, con domicilio conyugal en Calle Constitucion 17, con D.N.I. número 21.396.047-K

**Intervienen** por su propio nombre y derecho, haciéndolo Don Antonio Costa, además, en nombre y representación de su hermano **DON JACINTO COSTA ALDEGUER**, mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, vecino de Villajoyosa/vila Joiosa (la), provincia de Alicante, domiciliado en Calle Constitucion 3 1º, con D.N.I. número 21.349.938-G, sin que me acredite documentalmente tal representación, por lo que yo, el Notario, advierto a los comparecientes que la eficacia jurídica de esta escritura queda subordinada a que Don Jacinto Costa la ratifique en legal forma.-----

Tienen a mi juicio los señores comparecientes la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **CONSTITUCION AGRUPACION INTERES URBANISTICO**, y a tal fin, -----

≈≈≈ **DICEN Y OTORGAN** ≈≈≈

Primero.- Que los comparecientes y representado son dueños, en la forma y proporción que se indicará, de las fincas que a continuación se describen, integradas en el ámbito de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial del Sector PP7, Barberes Sud 2, del





510000400

01012456

término municipal de Villajoyosa.-----

Segundo.- Que los titulares y fincas objeto de esta Agrupación son las siguientes: -----

A).- Los esposos Don Antonio Costa Blasco y Doña Dolores Aldeguez Pérez, son dueños, con carácter ganancial, de las siguientes fincas: -----

1º.- Una parcela de tierra huerta, con una cabida de cuarenta y dos áreas, veintisiete centiáreas, de las que son objeto de esta actuación solamente VEINTIUN AREAS, NOVENTA Y DOS CENTIAREAS, equivalentes a DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS.- Lindante: al Norte, herederos de Cayetano Aragonés, acequia enmedio; Sur, camino; Este, de Jacinto Cano; y Oeste, con la finca matriz. -----

TITULO: Compra a Doña Társila Pérez Viudes, mediante escritura otorgada en Guardamar del Segura, el día 22 de Agosto de 1.962, ante el Notario de Dolores Don José Fernández Ventura, con el núm. 909 de protocolo.-----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, al tomo 203, libro 61, folio 37, finca 8.579. -----

2º.- Un solar de seis metros de fachada por doce de fondo, o



sea setenta y dos metros cuadrados, aproximadamente.- Dentro de esta finca hay edificado un almacén, de planta baja.- Linda: por derecha entrando y frente, con camino viejo; izquierda, con terreno de la finca matriz; y por el fondo, finca urbana descrita en la finca matriz. -----

TITULO: El mismo de la finca anterior. -----

INSCRIPCION: Tomo 203, libro 61, folio 39, finca 8.581. -----

B/- Que **Don Antonio, Don Jacinto, Don José y Don Ildefonso Costa Aldeguer**, son dueños, por iguales cuartas partes indivisas entre los mismos y con carácter privativo, de la siguiente finca: -----

Finca labrantía plantada de algarrobos, almendros, olivos e higueras, con una cabida de una hectárea, cincuenta y un áreas y veintitrés centiáreas, hoy en realidad según reciente medición DOS HECTAREAS, VEINTISEIS AREAS y SESENTA CENTIAREAS, o sea VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS, con un pozo y derecho a dos horas de agua del riego de la Aixihuillis, al turno de doce días con una casita en estado ruinoso, hoy restaurada. Atraviesa esta finca de Norte a Sur, la Carretera del puerto; en término de Villajoyosa, partida de Torres y Barberes.- Linda: por el Norte, con la carretera de Valencia, casa y parcela vendidas a José e Ildefonso Costa, almacén de Antonio Costa y tierras de herederos de Cayetano Aragonés y camino enmedio; Sur, camino azagador y herederos de Bartolomé Galiana; Este, de herederos de Juan Urrios,





01012456

hoy también de Antonio Costa, y Francisco Pérez Galiana; y Oeste, camino y herederos dde Bartolomé Galiana. -----

TITULO: Les pertenece por compra, en estado de solteros, a Doña Társila Pérez Viudes, mediante escritura otorgada en Dolores, ante el Notario Don José Fernández Ventura, el día 28 de Febrero de 1.967, y en escritura autorizada a mi fé en el día de hoy.-----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, al tomo 86, libro 31, folio 35, finca 5.977.-----

**C/-** Que **Don José y Don Ildefonso Costa Aldeguer, son dueños, por iguales partes indivisas entre los mismos y con carácter privativo, de las siguientes fincas:** -----

1º.- Casa habitación, compuesta de dos naves, piso bajo y alto, corral, cisterna y demás dependencias, sita en Villajoyosa, partida de Torres y Barberes, número 388 de policía y con entrada de carruajes desde la carretera.- Tiene doce metros de fachada por doce de fondo, o sea ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, de los que treinta corresponden al patio.- Linda por el Sur o frente, con la parcela que se describe a continuación, servicio de entrada enmedio; derecha entrando, con almacén de Antonio Costa Blasco; izquierda, con la finca matriz, camino de entrada enmedio; y por el



Norte, con tierra de herederos de Cayetano Aragonés, acequia y camino de entrada enmedio.-----

TITULO: Compra, en estado de solteros, a Doña Társila Pérez Viudes, mediante escritura otorgada en Dolores, el día 28 de Febrero de 1.967, ante el Notario Don José Fernández Ventura, con el núm. 405 de protocolo.-----

INSCRIPCION: Inscrita al tomo 203, libro 61 de Villajoyosa, folio 41, finca 8.583.-----

2º.- Parcela de tierra labrantía de doce áreas, sita en término de Villajoyosa, partida de Torres y Barberes, que linda: Norte, con la casa anteriormente descrita y almacén de Antonio Costa, camino de servicio enmedio; Sur y Oeste, con la finca matriz; y Este, carretera de entrada al Puerto.-----

TITULO: El mismo de la finca anterior.-----

INSCRIPCION: Tomo 203, libro 61 de Villajoyosa, folio 43, finca 8.585.-----

Tercero.- Los señores comparecientes constituyen en este acto una **AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO**, con la denominación de **AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL BARBERES SUD 2**, cuyo objeto será el promover un Programa de Actuación Integrada para la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial del sector PP 7, Barberes Sud 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, aspirando a constituirse en





01012456

agente urbanizador de la misma, en competencia, en su caso, con cualquier otra alternativa que pudiera presentarse sobre ese ámbito.

La duración es indefinida y dará comienzo a sus operaciones sociales el día de hoy. -----

El domicilio de la Agrupación se establece en Villajoyosa, Avenida del Pais Valenci'a, 27, 3º, D1. -----

Y se registrá por los Estatutos que me entregan en este acto, cuyo contenido declaran conocer, aprueban y elevan a documento público; van extendidos en seis folios de papel común, firmados por los comparecientes y que previo requerimiento al efecto, dejo incorporados a esta escritura matriz. -----

Tercero.- La estructura del Organo de Administración es pluripersonal, con la denominación de Consejo Rector, compuesto por cinco miembros, Un Presidente, Un Secretario y tres vocales. -----

Los fundadores, por unanimidad, proceden a nombrar el Consejo Rector de esta Agrupación que queda compuesto por las siguientes personas y cargos: -----

Presidente: DON ANTONIO COSTA ALDEGUER. -----

Secretario: DON JOSE COSTA ALDEGUER. -----

Tesorero: DON ILDEFONSO COSTA ALDEGUER. -----



Vocal: DON JACINTO COSTA ALDEGUER.-----

Dichos Señores, estando presentes o representados en este acto de otorgamiento aceptan el cargo para el que respectivamente han sido nombrados, que prometen desempeñar fiel y lealmente, y manifiestan que no están incurso en ninguna de las prohibiciones, limitaciones e incompatibilidades establecidas en la legislación vigente, que declaran conocer.-----

Cuarto.- Los señores comparecientes, según intervienen, afectan las fincas descritas en el expositivo a la constiuida Agrupación de Interés Urbanístico, garantizando con ellas las obligaciones sociales.-----

Y al efecto manifiestan que la superficie total de la Unidad de Ejecución del Sector PP 7 Barberes Sud 2, de Villajoyosa, es de CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS DOCE METROS CUADRADOS más CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS de red primaria adscrita al Sector y a la Unidad de Ejecución núm. 1, quedando un total de CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS, de lo que corresponden a los integrantes en esta Unidad de Ejecución VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS que suponen el 56'81 por ciento.-----

Igualmente hacen constar que su porcentaje de superficie, exceptuando les metros cuadrados de red primaria adscrita, es del 52'12 por ciento.-----





01012456

Quinto.- Se reconoce a los demás propietarios de superficie afectada por la Actuación Integrada el derecho a adherirse como asociados, en las mismas condiciones y con los mismos derechos que los fundadores. -----

Sexto.- Se solicita que esta Agrupación adquiriera personalidad jurídica pública, así como la aplicación de los beneficios y exenciones fiscales correspondientes. -----

Hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de índole fiscal y de modo expreso las contempladas en el artículo 114.2 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, obligaciones tributarias en sus aspectos formal, material y sancionador, y responsabilidades caso de incumplimiento. -----

Leo esta escritura a los comparecientes, por su opción; se ratifican en su contenido y firman conmigo, el Notario, que doy fe de haberles identificado conforme al apartado c) del artículo 23 de la Ley de Notariado y en general y en cuanto proceda de todo lo consignado en este instrumento público, extendido en cuatro folios de papel timbrado para documentos notariales, serie y números el del presente y los tres anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, doy



fé.-----

DOCUMENTO SIN CUANTÍA CON PERCEPCIÓN ARANCELARIA NO SUJETA A LA  
LEY DE TASAS 8/89

Siguen las firmas de los comparecientes.-Signado: Fernando  
Planelles.-Rubricados y sellado con el de la Notaría.-----

DILIGENCIA.- Siendo las doce horas y cuarenta minutos del  
día siete del corriente mes de Agosto 2.001, se persona en mi Estu-  
dio **DON JACINTO COSTA ALDEGUER**, mayor de edad, de nacio-  
nalidad española, soltero, vecino de Villajoyosa/vila Joiosa (la), pro-  
vincia de Alicante, domiciliado en Calle Constitucion 3 1º, con D.N.I.  
número 21.349.938-G, a quien identifico por su D.N.I. reseñado que  
me exhibe y devuelvo.-----

Le leo integramente la escritura que precede, (núm. 2.456 de 3  
Agosto 2.001), manifestándome al respecto que la aprueba y ratifi-  
ca en todo su contenido, dotando a la referida escritura de la pleni-  
tud de efectos jurídicos, tal y como si hubiese sido otorgada con su  
intervención directa y personal.-----

Con lo cual doy por terminada la presente diligencia, que leo al  
compareciente, quien la encuentra conforme y firma conmigo.-----

De todo lo contenido en esta diligencia, extendida en el presen-  
te único folio de papel timbrado de uso notarial, yo, el Notario, doy  
fé.-----

Está la firma de Don Jacinto Costa Aldeguer.-Signado: Fernan-  
do Planelles.-----

& DOCUMENTOS UNIDOS &

21365

21396

2122

2123







***ESTATUTOS DE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO  
DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 1 DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP 7, BARBERES SUD 2 DE VILLAJYOYA.-----***

Artículo 1. Denominación. -----

Esta entidad se denomina Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Barberes Sud 2 . ----

La Agrupación se regirá por los presentes Estatutos, por la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística (L.R.A.U. en lo sucesivo) , por la restante legislación urbanística y, como normativa subsidiaria para la regulación del funcionamiento interno de la Agrupación, por los artículos del Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3.288/1978) que regulan el funcionamiento de las Juntas de Compensación, y por la normativa que rige el funcionamiento de las sociedades anónimas. -----,

Artículo 2. Naturaleza.

La presente Agrupación de Interés Urbanístico tendrá personalidad jurídica pública, que solicitará expresamente en el momento de su inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. -----

Con independencia de lo anterior, la Agrupación tendrá personalidad jurídica y dará comienzo a sus actuaciones en el mismo acto del otorgamiento de la escritura de constitución. -----





01012456

Artículo 3. Domicilio.-----

Se establece el domicilio social en Villajoyosa, Avenida del Pais Valencià, 27, 3º, D1.-----

Podrá cambiarse el domicilio por acuerdo de la Asamblea General, comunicando dicha circunstancia a los miembros de la Agrupación, al Ayuntamiento de Villajoyosa y al Servicio Territorial de Urbanismo de la C.O.P.U.T., para su constancia en el Registro indicado en el artículo 2, sin que tal cambio entrañe modificación de los Estatutos. -----

Artículo 4. Objeto.-----

Constituye el objeto de esta Agrupación de Interés Urbanístico el promover un Programa de Actuación Integrada para la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial del sector PP 7, Barberes Sud 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, aspirando a constituirse en agente urbanizador de la misma, en competencia, en su caso, con cualquier otra alternativa que pudiera presentarse sobre ese ámbito. -----

Artículo 5. Capacidad y fines.-----



La Agrupación tiene plena capacidad para el cumplimiento de sus fines que, en aras de la satisfacción de su objeto social, son los siguientes: -----

a) Encargar a Técnico o técnicos competentes la redacción del Plan Parcial del sector y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y, si fuere preciso, de cualquier instrumento urbanístico complementario de los citados que se precise para el cumplimiento del objeto de la Agrupación. -----

b) Confeccionar, con los asesoramientos necesarios, una Proposición Jurídico-Económica del Programa, con el contenido establecido al efecto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, donde se plasme una propuesta de costes de la actuación, de retribución del resto de propietarios y de relaciones con el Ayuntamiento, en orden a la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución. -----

c) Presentar en el Ayuntamiento los documentos indicados en los apartados precedentes para optar a la adjudicación del Programa propio y a la correspondiente designación como urbanizador, realizando todas las actuaciones administrativas tendentes a ese fin.

d) Una vez que la Agrupación fuese designada urbanizador, contratar con una empresa de capacidad y solvencia profesional suficiente, la realización de la urbanización íntegra de la Unidad de Ejecución, designando a la vez un supervisor técnico propio de la





01012456

Agrupación, para el debido control, asesoramiento e información a ésta de los pormenores del proceso de urbanización. -----

e) Costear en primera instancia todos los gastos de urbanización y actividades conexas (honorarios técnicos, asesoramiento, etc.) establecidas en el Programa, repercutiendo la parte correspondiente de estos gastos a los restantes propietarios no integrados en la Agrupación, bien en metálico, bien en aprovechamiento, según lo establecido en el Programa que se apruebe, que se concretará en el proyecto de Reparcelación correspondiente. -----

f) Entregar la urbanización, una vez realizada a satisfacción, al Ayuntamiento de Villajoyosa, para que entre a formar parte de las infraestructuras urbanísticas públicas del municipio. -----

g) Cualesquiera otras actividades necesarias para el buen fin de las actuaciones expresadas en los apartados precedentes y, en definitiva, para el correcto cumplimiento del objeto social de la Agrupación. -----

h) Si la Agrupación no fuese designada urbanizador, su misión sería velar por los intereses de sus miembros durante todo el proceso de gestión indicado, adoptando las acciones necesarias ante el



Ayuntamiento y el urbanizador para el correcto desarrollo de dicho proceso.-----

Artículo 6. Duración.-----

La Agrupación tendrá una duración hasta el cumplimiento del objeto social para lo que ha sido constituida, disolviéndose cuando concorra alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 17 de estos Estatutos. -----

Artículo 7. Miembros. -----

1. Formarán parte de la Agrupación: -----

a) Los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Barberes Sud 2 que se relacionan como firmantes de este documento, que representan el 56'81% de la propiedad total del ámbito de actuación, lo que supone más del 51% de la totalidad de la Unidad de Ejecución, cumpliéndose así el requisito exigido al respecto por el artículo 49.3.B) de la L.R.A.U. -----

b) Los demás propietarios de fincas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, que soliciten su ingreso en la Agrupación a partir de la fecha de su constitución. La incorporación supondrá aceptar los presentes Estatutos así como ponerse al corriente de los gastos devengados, en su caso, por los restantes miembros hasta la fecha. Cumplidos esos requisitos, el nuevo miembro tendrá igualdad de derechos en la Agrupación que los miembros fundacionales o adheridos previamente. -----





01012456

2. En el supuesto de existencia de usufructo o cualquier otro derecho real sobre alguna parcela, la cualidad de miembro de la Agrupación reside en el nudo propietario. -----

3. Los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de miembros de la Agrupación y responderán solidariamente frente a ésta en cuantas obligaciones deriven de la condición de miembros. Hasta que se produzca esa designación, las comunicaciones se dirigirán a quien o quienes consten como titulares catastrales de la finca. -----

4. La representación de las personas jurídicas en los órganos de la Agrupación se realizará según lo que establezca la normativa de funcionamiento de las mismas. La representación o delegación de las personas físicas se efectuará mediante poder notarial si se delega en persona no perteneciente a la Agrupación, o mediante simple escrito firmado por el autorizante si la representación recae en un miembro de la Agrupación. -----

Artículo 8. Derechos de los miembros. -----

Los miembros de la Agrupación tendrán los siguientes derechos: -----



a) Participar, con voz y con voto, en las Asambleas Generales.

El voto de cada miembro o cuota de participación, se computará en relación proporcional a su aportación de suelo bruto, asignándose 1 voto por cada 1.000 m<sup>2</sup> de suelo bruto o fracción. -----

b) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ellos. -----

c) Presentar proposiciones y sugerencias. -----

d) Ejercer las facultades que, con arreglo a derecho, tengan los miembros de la Agrupación sobre las respectivas parcelas, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes y por el planeamiento vigente, quedando subrogado en caso de transmisión el nuevo adquirente en los mismos derechos y obligaciones del enajenante, con independencia de que la transmisión se opere a través de documento público o privado. -----

e) Participar en los beneficios que, en su caso, se produjesen como resultado de la gestión de la actuación o del reparto de los excedentes que pudieran resultar y fueran atribuibles a la Agrupación, en la proporción a los votos que ostente.-----

#### Artículo 9. Obligaciones de los miembros. -----

Todos los miembros que integren la Agrupación tienen las obligaciones siguientes: -----

a) Observar las prescripciones y normativas establecidas por el Ayuntamiento en el planeamiento urbanístico vigente en la zona. ----

b) Cumplir los acuerdos adoptados en forma por los órganos de gobierno de la Agrupación. -----





01012456

c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la mayor brevedad a la Secretaría de la Junta las variaciones que se produzcan. -----

d) Satisfacer las cuotas que acuerde la Asamblea General dentro de los plazos que se establezcan al efecto. -----

e) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados. -----

f) Afectar con carácter real las fincas aportadas a los fines y obligaciones inherentes a la acción pública urbanizadora, garantizando con los terrenos el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y permitiendo la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización y de las mediciones previas que se precisen. -----

Artículo 10. La Asamblea General. -----

1. Todos los miembros de la Agrupación constituidos en Asamblea General, debidamente convocada, decidirán por mayoría los asuntos propios de la competencia de dicho órgano. Todos los miembros, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General. Quedan a salvo los derechos de impugnación legalmente establecidos. -----



2. Corresponden a la Asamblea General las competencias siguientes: -----

a) La aprobación del Plan Parcial y su Expediente de Homologación, del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación y del Programa de Actuación Integrada previamente a su presentación al Ayuntamiento. -----

b) La modificación de los Estatutos. -----

c) El nombramiento y cese de la Junta Rectora de la Agrupación. -----

d) La aprobación de los presupuestos para hacer frente a los gastos que decida la propia Asamblea General. -----

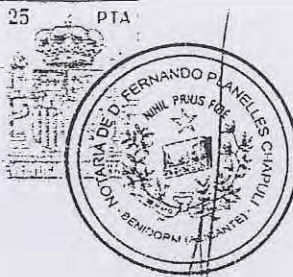
e) La aprobación de la propuesta de disolución de la Agrupación cuando se entienda cumplido su objetivo. -----

Artículo 11. Convocatoria y régimen de sesiones. -----

1. La Asamblea General celebrará sesión ordinaria anualmente, durante el mes de diciembre, previa convocatoria que será cursada por correo certificado y suscrita por el Presidente, con al menos 7 días naturales de antelación. En dicha convocatoria constará el orden del día y el borrador del acta de la sesión anterior. -----

2. Cuando el Presidente o un número de miembros de la Agrupación que reúna, al menos, la mitad de las cuotas de participación, lo considere necesario, se convocará sesión extraordinaria de la Asamblea General, con las mismas formalidades de convocatoria





01012456

que las sesiones ordinarias, salvo que la totalidad de los miembros se den expresamente por convocados en un plazo menor.-----

3. En la Asamblea General los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos. -----

4. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes el Presidente, el Secretario y representantes de la mitad más uno de los votos (computados los votos de los citados). En segunda convocatoria bastará con la asistencia del Presidente, el Secretario y un miembro más. -----

Artículo 12. El Presidente.-----

1. Es el órgano unipersonal de gestión de la Agrupación y el representante legal de la misma. Será elegido por primera vez en el acto constitutivo de la Agrupación y, terminado su primer mandato de dos años, podrá ser reelegido por la Asamblea General por periodos de la misma duración. -----

2. Corresponden al Presidente de la Agrupación las siguientes funciones: -----

a) Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Rectora. -----



b) Representar a la Agrupación ante la Administración y en las diferentes actuaciones administrativas o jurisdiccionales que la Agrupación pueda emprender en defensa de sus intereses y cumplimiento de sus fines. -----

c) Representar a la Agrupación en toda clase de negocios jurídicos, debidamente autorizado. -----

d) Ordenar los pagos de las cantidades previstas en el Presupuesto, firmando los cheques y demás documentos necesarios junto con el Tesorero de la Agrupación. -----

e) Ejecutar los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General de la Agrupación. -----

f) Cualesquiera otros asuntos de gestión y administración que no tenga expresamente atribuido ningún otro órgano de la Agrupación. -----

### Artículo 13. Organos de administración.-----

1. La Agrupación contará necesariamente con un Secretario, cuyas funciones serán las de redactar las actas de la Asamblea General, así como ocuparse de la actividad burocrática que genere la Agrupación y otras funciones que le encomiende el Presidente. -----

El cargo de Secretario será designado por primera vez, de entre los miembros de la Agrupación, en el acto constitutivo de la misma y, terminado su primer mandato de dos años, podrá ser reelegido por la Asamblea General por periodos de la misma duración. -----





01012456

2. Se designará un Tesorero de la misma forma que la indicada para el Secretario. Las funciones del mismo serán llevar la contabilidad de la Agrupación, firmar con el Presidente los documentos de pago y demás funciones propias de este cargo en las sociedades mercantiles.-----

El Presidente, Secretario, Tesorero y como máximo cuatro vocales elegidos de entre los miembros de la Agrupación, de la misma forma que el Secretario y Tesorero, formarán la Junta Rectora de la Agrupación, cuya misión será colaborar con el Presidente en los asuntos de gobierno y administración de la Agrupación, así como desempeñar las funciones que expresamente le deleguen el propio Presidente o la Asamblea General, citándose a título no exhaustivo las de aprobar el proyecto de Presupuesto a someter a la Asamblea General y sus variaciones menores, así como la Cuenta de Liquidación del mismo.-----

El régimen de sesiones de la Junta Rectora será acordado por la misma en la primera reunión que celebre. Los votos de sus miembros se computarán de forma proporcional, en la forma indicada en el artículo 8.a) de estos Estatutos.-----



Los miembros de la Junta Rectora no tendrán asignada retribución alguna por su pertenencia a la misma, pudiéndose no obstante acordar por la Asamblea General e incluir en el Presupuesto una partida para dietas por asistencia e indemnizaciones de gastos justificados. -----

Artículo 14. Régimen económico. -----

1. La Asamblea general en su sesión ordinaria aprobará un Presupuesto en el que se fijarán los ingresos y gastos previstos para el ejercicio siguiente. -----

Dicho Presupuesto establecerá en un Anexo las cuotas a satisfacer por cada propietario y los periodos de pago voluntario de las mismas, transcurridos los cuales se podrá solicitar por el Presidente al Ayuntamiento su exacción por la vía de apremio. -----

2. Las variaciones presupuestarias que no excedan del 20% del importe del mismo (tope conjunto para todas las variaciones que se produzcan durante el mismo año) podrán ser decididas por la Junta Rectora de la Agrupación, sometiéndolas posteriormente a la aprobación de la Asamblea General en la Cuenta de Liquidación del Presupuesto. -----

Las variaciones presupuestarias que excedan del porcentaje indicado habrán de ser aprobadas por la Asamblea General. -----

3. La Asamblea General que apruebe el Presupuesto para el ejercicio siguiente, aprobará asimismo la Cuenta de Liquidación del





01012456

Presupuesto vencido, donde se expondrá el estado de ingresos y gastos del ejercicio económico anterior.-----

4. La Agrupación llevará la contabilidad de sus ingresos y gastos mediante los soportes documentales habituales en las empresas mercantiles, siendo responsable de ello en primera instancia el Tesorero.-----

Las facturas de gastos serán aprobadas por la Junta Rectora, correspondiendo al Presidente y Tesorero conjuntamente la firma de los cheques que se extiendan contra la cuenta bancaria de la Agrupación.-----

Artículo 15. Recursos.-----

1. Los miembros de la Agrupación podrán interponer recurso de reposición interno ante la Asamblea General, contra los acuerdos que adopte ésta, en el plazo de 15 días desde la notificación de los mismos, que se practicará a continuación de cada sesión de la Asamblea. Dichos recursos se entenderán desestimados si transcurre un mes desde su interposición sin que se produzca notificación expresa de la resolución de los mismos.-----

2. Sin perjuicio del mencionado recurso de reposición, que tiene carácter potestativo, los acuerdos de la Asamblea General serán



susceptibles de recurso ordinario ante el Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa, que podrá interponerse dentro del plazo de un mes desde la notificación de tales acuerdos.-----

Artículo 16. Interdictos.-----

Los miembros de la Agrupación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión de los terrenos afectados por la actuación, frente a resoluciones de la Agrupación adoptadas en acuerdo con el procedimiento establecido en los presentes Estatutos.-----

Artículo 17. Derecho a recibir información.-----

Los miembros de la Agrupación tendrán derecho a recibir información debidamente documentada respecto al estado del procedimiento aprobatorio de los instrumentos urbanísticos para el desarrollo del sector, a la cuantía y características de la retribución al Urbanizador, a la ejecución de las obras de urbanización y al estado económico de la Agrupación. Para ello se dirigirán por escrito al Presidente de la misma, expresando los aspectos sobre los que se solicita información, que le será proporcionada por éste en plazo no superior a 15 días.-----

Artículo 18. Disolución.-----

1. La Agrupación se disolverá cuando se hayan ejecutado y recibido por el Ayuntamiento las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución que constituye su ámbito.-----





01012456

2. El acuerdo de disolución habrá de ser adoptado por la Asamblea General y se comunicará al Ayuntamiento de Villajoyosa y al Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.-----

Artículo 19. Liquidación. -----

En el acuerdo de disolución de la Agrupación se dispondrá el destino a otorgar al patrimonio que, en su caso, posea la misma, destino que normalmente será el reparto entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.-----

Una comisión liquidadora nombrada al efecto por la Asamblea General ostentará la representación de la Agrupación hasta tanto no se extingan todas las obligaciones pecuniarias derivadas de la existencia y funcionamiento de la Agrupación. -----

Villajoyosa, a tres de Agosto del año dos mil uno. -----

Hay cinco firmas ilegibles y rubricadas. -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



ES PRIMERA COPIA de su matriz con la que concuerda obrante en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio indicado en donde queda anotada. Y a solicitud de *los comparecientes, según intervienen*, la expido en CATORCE FOLIOS, el presente y los trece anteriores, correlativos en orden ascendente y de la misma serie, -y el siguiente correlativo de la misma serie, que añadido a los solos efectos previstos en el artículo 241 del Reglamento Notarial-, dejando nota en su original. En BENIDORM, el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.-



#### OFICINA LIQUIDADORA DE VILLAJEYOSA

El presente documento se formula el ~~interese~~ <sup>haber</sup> alegado que el acto o contrato que contiene está ~~no es~~ <sup>no es</sup> ~~el~~ <sup>el</sup> ~~presente~~ <sup>presente</sup>. Ha presentado copia que se conserva en la ~~Oficina~~ <sup>Oficina</sup> para la ~~liquidación~~ <sup>liquidación</sup> de la ~~extinción~~ <sup>extinción</sup> ~~no extinción~~ <sup>no extinción</sup> alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso, procedieren patrimonialmente.



- 8 AGO. 2001 -

El Liquidador,

*[Signature]*





25 PTA

3T6850448



01012456

= ART. 241 R.N. =  
FOLIO EN BLANCO SOLO PARA  
INSCRIPCIONES O NOTAS  
Protocolo: 2.456





GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I OCUPACIÓ  
SERVEIS TERRITORIALS D'ECONOMIA I HISENDA DE

CENTRE GESTOR / CENTRO GESTOR

VILLAJYOSA

IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS  
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

1 - ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS  
1 - ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

600

(2) SUBJECTE PASSIU / SUJETO PASIVO

Espai reservat per a l'etiqueta identificativa  
Espacio reservado para la etiqueta identificativa

600110023428 1

(1) CENTRE GESTOR / CENTRO GESTOR  
17171518

DIA MES ANY/ANO  
(3) MERITACIÓ/DEVENGO 3 8 01

NOMBRE DE SUBJECTES PASSIUS  
(4) NUMERO DE SUJETOS PASIVOS 6

COGNOMS I NOM O RAÓ SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL

COSTA BLASCO, ANTONIO Y OTROS

NIF/N.I.F.

21230157F

DOMICILI A EFECTES DE NOTIFICACIONS/DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

NUMERO/NUMERO

ESC.

PIS/PISO

PTA.

TELÈFON/TELEFONO

VIA PÚBLICA/VIA PÚBLICA CL CONSTITUCION 31

MUNICIPI/MUNICIPIO

VILLAJYOSA/VILA JOIOSA (LA)

PROVÍNCIA/PROVINCIA

ALICANTE

CODI POSTAL/CODIGO POSTAL

3570

(5) TRANSMISIÓN  
TRANSMISIÓN

NIF/N.I.F.

COGNOMS I NOM O RAÓ SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL

(6) N.º DE TRANSMISIONES/N.º DE TRANSMISIONES

10

VIA PÚBLICA I NÚMERO/VIA PÚBLICA Y NÚMERO

MUNICIPI/MUNICIPIO

COD. MUN.

PROVÍNCIA/PROVINCIA

CODI POSTAL/CODIGO POSTAL

3570

(7) PÚBLIC  
PÚBLIC

PRIVAT  
PRIVAT

(8) EXPRESSIÓ ABREVIADA  
EXPRESION ABREVIADA

IPN5

(9) CONCEPTE/CONCEPTO

CONSTITUCION AGRUPACION INTERES URBANISTICO

(10) NOTARI O FEDATARI/NOTARIO O FEDATARIO

FERNANDO PLANELLES CHAPULI

(11) N.º DE PROTOCOLO/N.º DE PROTOCOLO

2456

(12) IDENTIFICACIÓ DEL BÉ, OPERACIÓ O ACTE/IDENTIFICACION DEL BIEN OPERACION O ACTO

UNIDAD EJECUCION: 1 PLAN PARCIAL SECTOR PP 7 BARBERES SUD 2

(13) MUNICIPI/MUNICIPIO

VILLAJYOSA

COD. MUN.

PROVÍNCIA

ALICANTE

CODI POSTAL/CODIGO POSTAL

03570

(14) LIQUIDACIÓ/LIQUIDACION

(15) VALOR DECLARAT/VALOR DECLARADO

0

(16)

Exempt E/Exentos E No subjectes N/No sujetos N

(17) FONDAMENT DEL BENEFICI FISCAL O NO SUBJECCIÓ/FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUBJECCION

(18) LIQUIDACIÓ COMPLEMENTÀRIA/LIQUIDACION COMPLEMENTARIA

N.º PRIMERA LIQUIDACIÓ/N.º PRIMERA LIQUIDACION

DATA PRESENTACIÓ/FECHA PRESENTACION

Base Imposable/Base Imponible

Reducció/Reducción 2 0 %

Base liquidable 1 3

Tipus/Tipo

Quota/Cuota

Bonif. quota/Bonif. cuota 7 0 %

Ingressar/Ingresar 6 8

Sanció Recàrrec/Sanción Recargo

Interessos/Intereses

TOTAL A INGRESSAR/TOTAL A INGRESAR

0

(19) PRESENTADOR DEL DOCUMENT  
PRESENTADOR DEL DOCUMENT

NIF/N.I.F.

COGNOMS I NOM O RAÓ SOCIAL/APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL

TELÈFON/TELEFONO

CODI POSTAL/CODIGO POSTAL

COSTA BLASCO, ANTONIO Y OTROS

3570

VIA PÚBLICA/VIA PÚBLICA

NUMERO

ESC.

PIS/PISO

PTA.

MUNICIPI/MUNICIPIO

COD. MUN.

PROVÍNCIA/PROVINCIA

CL CONSTITUCION 31

VILLAJYOSA/VILA JOIOSA (

ALICANTE

El subjecte passiu o presentador declara sota la seua responsabilitat que, junt amb el document original, presenta una còpia simple que coincideix en tots els termes amb els d'aquell.  
El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquél.

Benidorm a

de 07 Ago 01

FIRMA DEL SUBJECTE PASSIU O PRESENTADOR DEL DOCUMENT  
FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

INGRES/INGRESO



Clau Oficina:  
Clave Oficina:

Data:  
Fecha:

Número:  
Número:

Import:  
Importe:

2416

- 8 AGO. 2001

ESTE DOCUMENT NO SERA VÁLID SI PORTA ESMENES, RASPADURES O MANCA D'ALGUNA DADA DE LES RESSENYADES EN ESTE QUADRE  
ESTE DOCUMENTO NO SERA VALIDO SI LLEVA ENMIENDAS, RASPADURAS O CARECE DE ALGUN DATO DE LOS RESEÑADOS EN ESTE RECUADRO

INTERESSAT/CARTA DE PAGAMENT - INTERESADO/CARTA DE PAGO

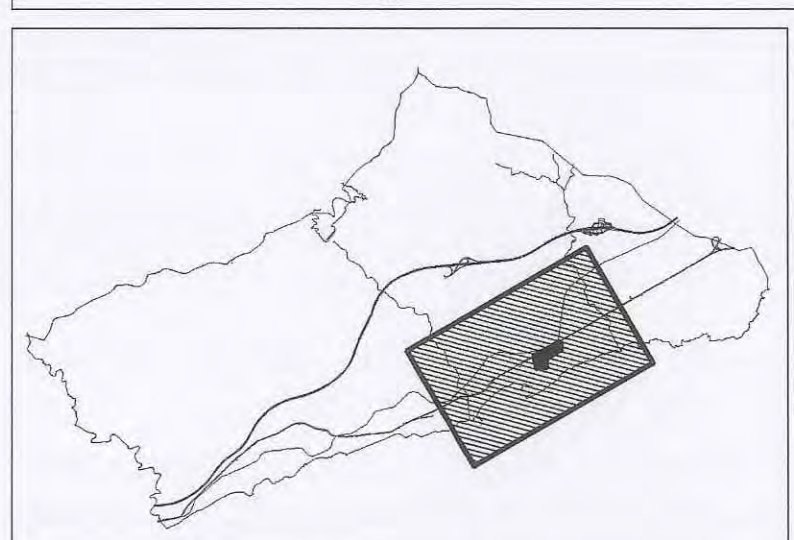
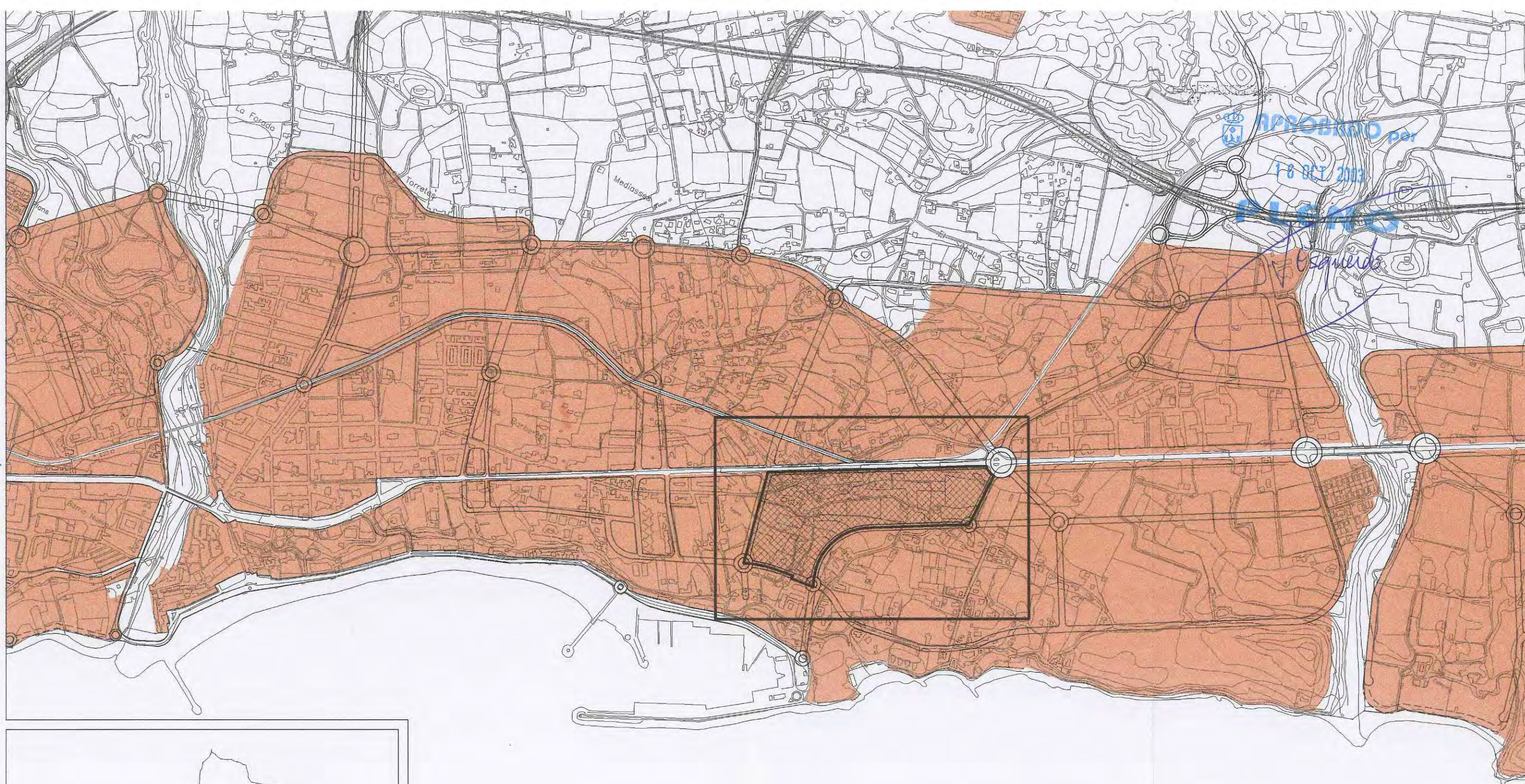


**PLAN PARCIAL DE MEJORA  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
(VILLAJLOYOSA)**

**PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA  
UNIDAD UE-1**

**PLANOS**





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**



PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA U.E. 1  
PLAN PARCIAL DE MEJORA  
DEL SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
VILLAJOYOSA

Promotor:  
Agrupación de Interés Urbanístico  
Unidad de Ejecución U.E.-1  
Sector PP-7 BARBERES SUD 2

Arquitecto Director:  
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO  
MARZO 2.004

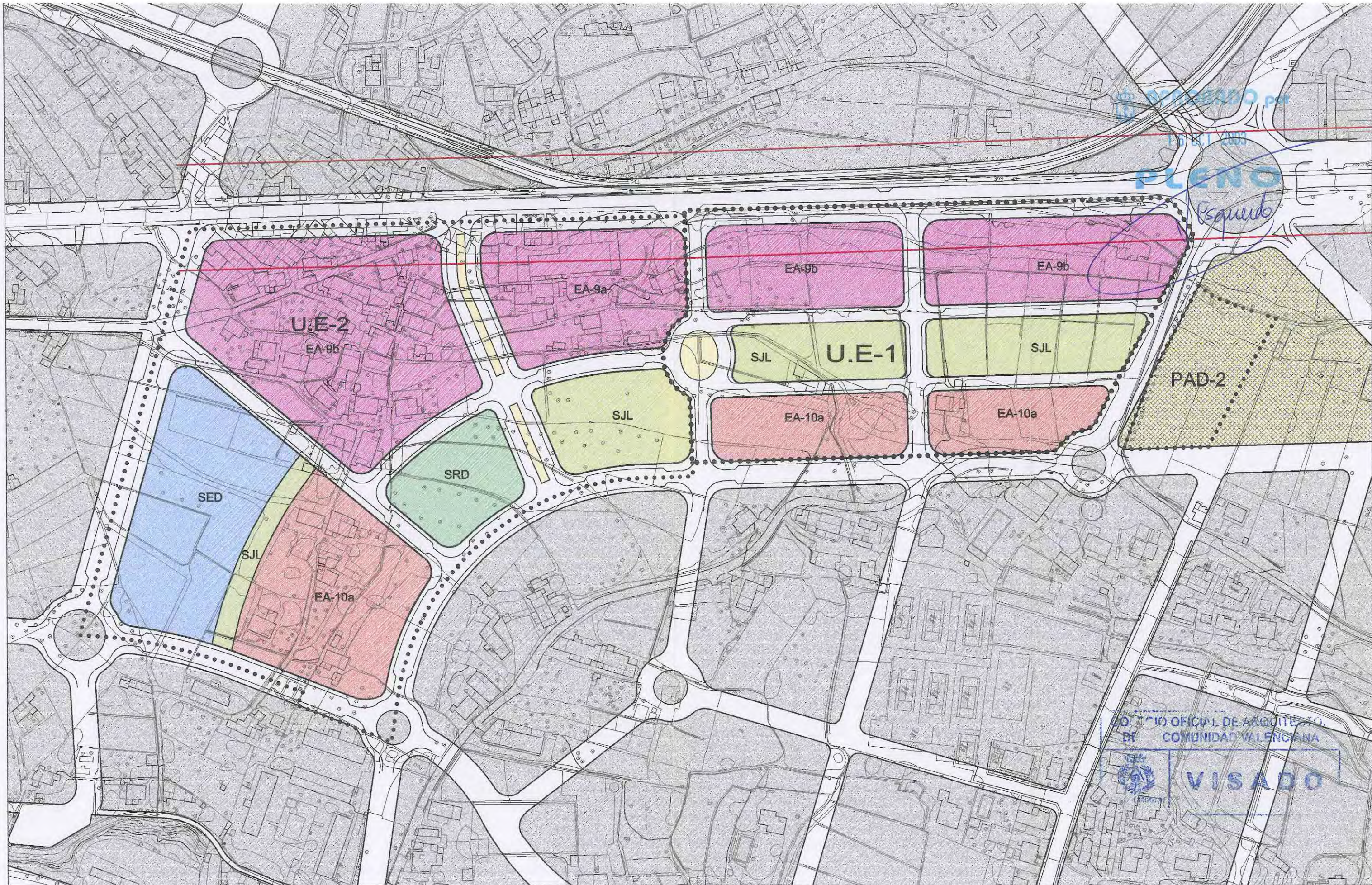
MODELO TERRITORIAL

- AREAS DE DESARROLLO
- ÁMBITO DEL SECTOR

Situación en la Ordenación Urbanística :  
MODELO TERRITORIAL  
**PAI - 1**

ESCALA: 0 50 100 150 200 250 1/10.000





PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA U.E. 1  
PLAN PARCIAL DE MEJORA  
DEL SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
VILLAJYOYOSA

Promotor:  
Agrupación de Interés Urbanístico  
Unidad de Ejecución U.E.-1  
Sector PP-7 BARBERES SUD 2  
*[Signature]*  
Arquitecto Director  
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO  
MARZO 2.004

USOS RESIDENCIAL  
RESID. / TERC. EA-10a  
EA-9b

USOS DOTACIONALES

SJL ESPACIOS LIBRES  
SRD EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
SED EQUIPAMIENTO DOCENTE

TIPOLOGIA  
EA EDIFICACIÓN ABIERTA  
LÍMITE EDIFICACIÓN  
LÍMITE SECTOR  
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Ámbito de la Actuación :  
CALIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN

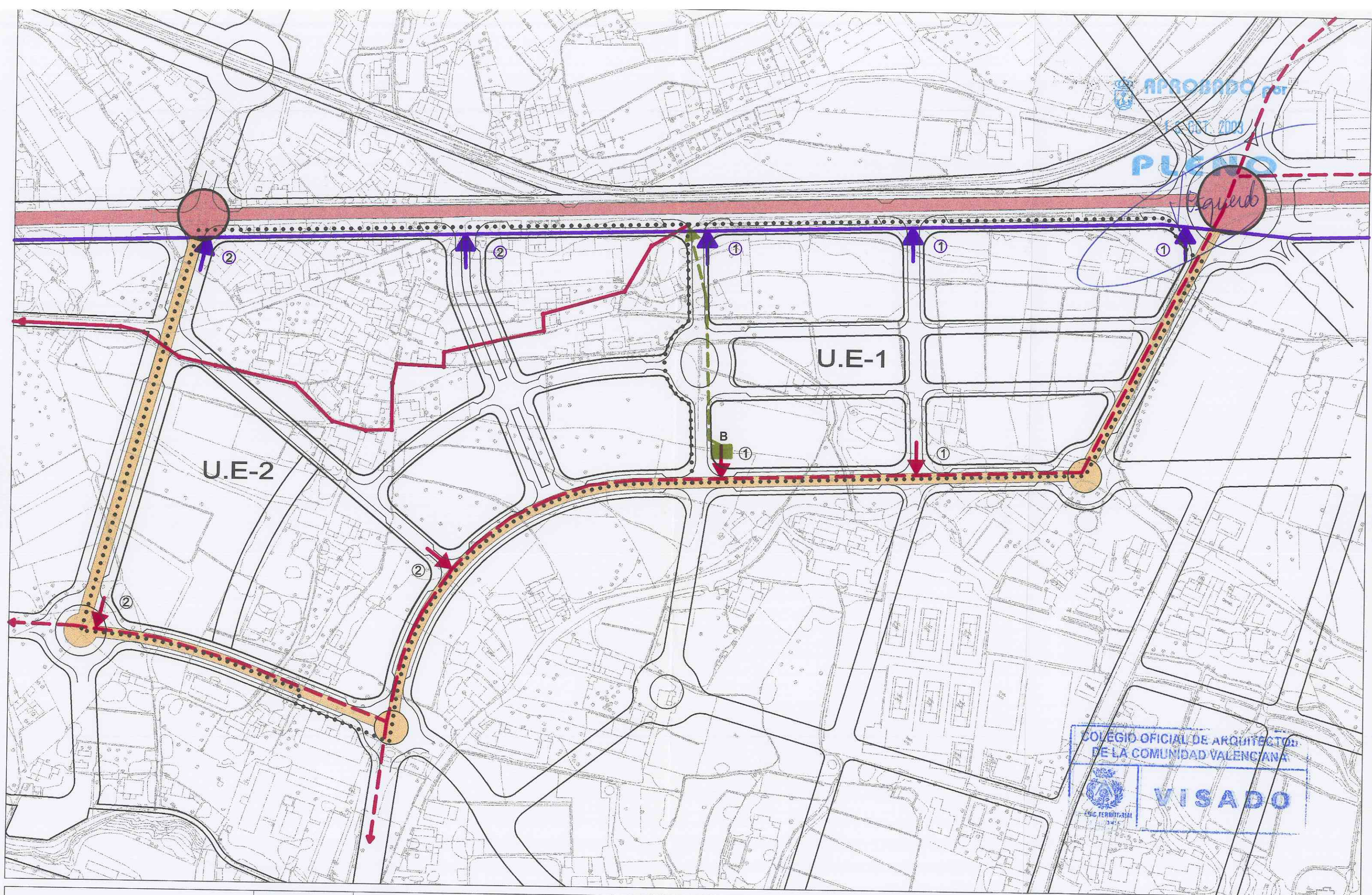


ESCALA: 0 5 10 20 30 40 50

1/2.000

PAI-2





PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA U.E. 1  
PLAN PARCIAL DE MEJORA  
DEL SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
VILLAJYOYOSA

Promotor:  
Agrupación de Interés Urbanístico  
Unidad de Ejecución U.E.-1  
Sector PP-7 BARBERES SUD 2  
Arquitecto Director:  
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO  
MARZO 2.004

#### VIARIO

CONEXION RED PRIMARIA

#### ÁMBITO

..... LÍMITE DE LAS UNIDADES

#### AGUA POTABLE

TUBERIA RENOVADA

ENTRONQUE A LA RED RENOVADA

① UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### SANEAMIENTO

RED EXISTENTE PROVISIONAL

IMPULSIÓN PROVISIONAL

B ESTACIÓN BOMBEO PROVISIONAL

COLECTOR GENERAL PROYECTADO

ACOMETIDA

Condiciones de Conexión e Integración :  
CONEXIONES A LAS REDES DE SERVICIOS



ESCALA: 0 10 20 30 40 50 1/2.000

PAI-3



05/0911

12/02/05

3/3



AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA

DATA 10 AGO 2004

REGISTRE D'ENTRADA

NÚMERO 9.080

lle. 3.12.04/4069

# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA

(SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2)



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

el día

1 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado Provisionalmente

16 OCT 2003

EN SESIÓN PLENARIA

Esquedo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA



## ÍNDICE



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

el día

1 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- 1.1.- Antecedentes en el Plan General
- 1.2.- Modificación Puntual del Plan General en fichas. Fijación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan General en relación con el art. 2 del Anexo del R.P.C.V.
- 1.3.- Justificación de la necesidad de la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PRETENDIDA

- 2.1.- Ficha de Planeamiento del Sector PP-7 Barberes Sud 2
- 2.2.- Sector PP-5 Barberes Nord 2

### 3.- DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

#### ANEXO 1.- FICHAS DE PLANEAMIENTO VIGENTES

#### ANEXO 2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTAS

## PLANOS

### Información Urbanística

- I.1.- Situación en el Modelo Territorial
- I.2.- Ordenación Estructural. Calificación
- I.3.- Ordenación Pormenorizada vigente

### Modificación Puntual P.G.O.U.

- O.1.- Ordenación Pormenorizada Propuesta









## 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



### 1.1.- Antecedentes en el Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa (aprobado definitivamente el 7 de abril de 1999 y publicado en el D.O.G.V. de fecha 30 de julio de 1999) define en su Memoria Justificativa las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (apartado 1.1), estableciendo los "Objetivos territoriales prioritarios de la ordenación urbanística". Así, en el punto 13, *Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos, en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto, inserto en el contexto comarcal, provincial, autonómico, nacional y europeo al que pertenecemos, en una economía cada vez más globalizada, por lo que se medirá y parametrizará todo el Plan de tal manera que la actividad urbanizadora sea factible*, se dice:

*Los procesos históricos, dinámicos "per se", normalmente son pendulares, habiéndose sobrepasado, posiblemente el punto de equilibrio, siendo excesivos los estándares previstos en los cuerpos legales para los nuevos desarrollos, cuyo resultado ya empieza a poderse apreciar, una rigidez encorsetadora que propicia o barrios dormitorio o plácidos suburbios residenciales, pero que en muy pocas excepciones llega a alcanzar la riqueza de las interrelaciones que producen en la densa ciudad antigua.*

*Es por esto que se han previsto las máximas densidades permitidas en los suelos de borde del tejido urbano actual para la ciudad pueda acabarse con tramas similares a las existentes, pero con un nivel de dotaciones que paliará las carencias de aquellas.*

Además, en el punto 14, *Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población*, se dice:

*La documentación del Plan se fundamenta en el soporte gráfico digitalizado, pretendiendo ser el contrapunto de las planificaciones normativas, rápidamente obsoletas en el cambiante marco legal en el que*



*estamos inmersos, y que no es más que la vuelta a los orígenes del urbanismo clásico, el dibujado frente al escrito, el positivista que imagina soluciones espaciales, contra el texto coercitivo en clave negativa .*

*Es por esto, que además de ser "dibujado", el Plan ha sido "calculado", por lo que siguiendo el orden de prelación los guarismos ocupan una parte importante de la documentación.*

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que incorpora al desarrollo urbanístico, diferenciando entre aquellos sectores (19) sin ordenar pormenorizadamente de aquellos otros (18) que el Plan ordena pormenorizadamente, y divide el territorio ordenado en diferentes áreas (calificación del suelo) en función de los objetivos urbanísticos a alcanzar. En particular para la zona de Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano (ARH), como es nuestro caso (ver memoria Justificativa, apartado 1.3. *División del territorio en zonas de ordenación urbanística*), se dice:

*Los suelos urbanizables de gestión más avanzada, o desarrollo prioritario, se incorporan como suelos urbanizables con ordenación pormenorizada, lo que permitirá su desarrollo en unidades de ejecución de tamaño apropiado, por la iniciativa privada mediante los programas de actuación integrada (PAI). Estos sectores tendrán las máximas densidades admitidas en este suelo como garantía de creación de un tejido urbano de transición hacia los suelos periféricos (PP 2/7).*

Sin embargo, el Plan General no piensa que la ordenación pormenorizada realizada por el mismo sea la única posible, ya que como se dice en el apartado 1.7.- *Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General*,

*El Plan define los objetivos básicos a alcanzar para cada clase de suelo, y además para cada zona en que divide el territorio, de tal manera que la redacción del planeamiento de desarrollo no sea una correspondencia biunívoca con aquellos, sino que las ordenaciones pormenorizadas sean las más adecuadas, dentro del marco fijado por estos objetivos, a las condiciones existentes en el momento que se programen y ejecuten las actuaciones integradas, por lo que se podrán alcanzar aquellos con distintas soluciones en el planeamiento diferido, o modificar las incluidas en el propio Plan General.*

Este mismo criterio se repite en la Documentación Normativa. Así, en las Normas Urbanísticas, el artículo 63 sobre Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. *Ámbito y régimen urbanístico*, dice:





*Constituye esta clase de suelo los 18 sectores delimitados gráficamente en los planos de la ordenación pormenorizada, cuantitativamente, en los cuadros de magnitudes estadísticas, y normativamente en las Fichas de Planeamiento.*

*Estas fichas precisan los objetivos a alcanzar con la ordenación pormenorizada, y por tanto, las directrices a seguir para la redacción de Planes Parciales modificativos, distinguiendo las determinaciones estructurales de las pormenorizadas.*

### **1.2.- Modificación Puntual del Plan General en fichas. Fijación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan General en relación con el art. 2 del Anexo del R.P.C.V.**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2003, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General del epígrafe, siendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 16 de febrero de 2004.

Así pues, aunque las Fichas de Planeamiento vigentes en la fecha del acuerdo de aprobación provisional de la presente Modificación Puntual por el Pleno del Ayuntamiento (16 de octubre de 2003) eran las correspondientes al Plan General aprobado el 7 de abril de 1999, procede reproducir ahora como Fichas de Planeamiento vigentes las aprobadas definitivamente con posterioridad en la Modificación Puntual del Plan General en fichas (11 de diciembre de 2003).

### **1.3.- Justificación de la necesidad de la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana**

Como hemos visto en el apartado 1.1, las ordenaciones pormenorizadas deben ser las más adecuadas a las condiciones del momento en que se programe la ejecución de las actuaciones integradas, dentro de los objetivos y criterios fijados en las Fichas de Planeamiento para el sector.





## A) SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2

En los momentos presentes el desarrollo y ejecución del sector PP-7 Barberes Sud 2 presenta diversas dificultades con las determinaciones y la ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General.

Las Magnitudes Estadísticas fijadas en la Ficha de Planeamiento asignan al sector una baja densidad y, proporcionalmente, una excesiva superficie destinada a usos terciarios, ya que aún tratándose de una zona de Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano (ARH), le asigna 42 viv/ha, cuando todas las demás tiene 75 viv/ha, excepto el sector PP-6, que tiene 50 viv/ha. Por otra parte, mientras que se trata de un sector cuyo uso global es el residencial, el aprovechamiento terciario representa más de 1/3 del residencial.

La ordenación pormenorizada realizada por el Plan General prevé una localización de las dotaciones públicas que produce una situación de desequilibrio espacial respecto al ámbito del sector y una escasa relación respecto a la población a la que va dirigida, ya que están situadas en la parte sudoriental, en una zona destinada a suelo terciario, mientras que la totalidad de suelo residencial se emplaza en la parte noroccidental, a continuación del núcleo urbano consolidado, siendo aquí donde son más necesarios los equipamientos para cubrir los déficits existentes. Por otra parte, la dotación escolar de 5.545 m<sup>2</sup> es totalmente inútil en los momentos presentes, ya que no cumple con los mínimos exigidos por la Consellería de Educación para implantar cualquier tipo de centro escolar.

En esta situación es muy difícil la programación de una unidad de ejecución que inicie el desarrollo del sector, que, al tratarse de un suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, conlleva implícitamente la prioridad de su ejecución, según los criterios del Plan General.

En principio, el instrumento urbanístico más adecuado para modificar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General sería la formulación de un Plan Parcial de Mejora para la totalidad del sector, ya que según el artículo 82.3 *Alcance de los Planes de Mejora* del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, *"los Planes de Mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas por el Plan General para mejorarlas"* (art. 82.1), pudiendo *"modificar la Ordenación Pormenorizada"* (art. 82.3) y *"alterar la Ordenación Estructural"*, mediante aprobación autonómica, siempre que la división del territorio en zonas de ordenación urbanística no establezca ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas y/o aumente la proporción y calidad de las dotaciones públicas necesarias. (art. 82.2).



Sin embargo, los Planes Parciales de Mejora de aprobación autonómica no pueden modificar las determinaciones del apartado H) del art. 17.1 de la L.R.A.U., es decir, aquellos parámetros que puedan considerarse expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, entre los que se encuentran las densidades máximas.

En conclusión, vemos que se trata de un sector cuyo desarrollo debería priorizarse, tener una densidad suficiente para garantizar la transición del suelo urbano a los suelos periféricos y, a la vez, permitir cubrir los déficits de los suelos consolidados adyacentes. Sin embargo, la solución establecida por el Plan General tiene una densidad escasa, los usos terciarios tienen una excesiva importancia y la distribución espacial de los equipamientos no es la adecuada para los fines perseguidos.

La solución de todos estos problemas no es posible mediante un Plan Parcial de Mejora, por lo que es imprescindible abordar una modificación del Plan General, variando la Ficha de Planeamiento en aquellos aspectos que impiden el desarrollo y ejecución del sector, sin que ello suponga modificar los objetivos fijados en las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.

#### *B) SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2*

La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General para el Sector PP-7 Barberes Sud 2 tiene una correspondencia puntual en el Sector PP-5 Barberes Nord 2; en concreto, en las ordenaciones pormenorizadas del Plan General para estos sectores se contemplan dos edificios de 9 plantas, mediante la acumulación del aprovechamiento en sendas parcelas situadas simétricamente respecto a la carretera N-332, a fin de crear una "potente puerta a la ciudad".

Si bien, como hemos explicado en el punto anterior, la Modificación Pormenorizada del Sector PP-7 se realiza mediante un Plan Parcial de Mejora de aprobación autonómica, y solamente se aborda mediante la presente modificación puntual del Plan General alguna de sus determinaciones básicas (densidad e índices de edificabilidad), la ordenación propuesta en el Plan Parcial de Mejora tiene que tener su reflejo en la ordenación pormenorizada del Sector PP-5. Al estar realizada directamente por el Plan General la ordenación pormenorizada de este Sector, es preciso modificar este instrumento de planeamiento, con objeto de que las ordenaciones resultantes en ambos sectores sean coherentes.





## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Como vimos en el apartado 1.1 de esta Memoria, el Plan General quiere dar prioridad al urbanismo *"dibujado frente al escrito, el que imagina soluciones espaciales contra el texto coercitivo en clave negativa"*. Pero además de ser un Plan dibujado también ha sido un Plan "calculado". Es precisamente en las Fichas de Planeamiento donde más claramente se ve esta característica, ya que sus determinaciones son traducción literal de unas ordenaciones pormenorizadas que el propio Plan General insiste que podrán modificarse con los instrumentos adecuados, de manera que en lugar de establecer criterios generales basados en el modelo territorial propuesto, sus determinaciones son demasiado concretas para otras soluciones diferentes a las de las ordenaciones pormenorizadas establecidas por el propio Plan General.

No obstante lo dicho, a fin de no alterar la metodología establecida para todas las Fichas de Planeamiento del Plan General mantendremos el modelo existente, para que las Fichas Modificadas no pierdan coherencia con el documento general. Las modificaciones a introducir las analizaremos siguiendo la estructura de las propias Fichas.

### 2.1.- Ficha de Planeamiento del Sector PP-7 Barberes Sud 2

#### A) *Magnitudes estadísticas*

Como ya hemos dicho anteriormente, la modificación básica se refiere a la densidad prevista, que se considera excesivamente baja.

El sector es un Suelo Urbanizable Pormenorizado calificado como de Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano (ARH), suelos a los que el Plan General asigna densidades máximas, a fin de poder realizar una transición entre el suelo urbano y los suelos periféricos. Los sectores así clasificados y calificados son seis (denominados PP 2 al 7); de ellos, cuatro tienen densidades de 75 viv/ha (PP- 2 al 5), uno tiene 50 viv/ha (PP-6) y el nuestro tiene 42 viv/ha (PP-7).

En los momentos presentes está en desarrollo el sector PP-35 Industrial 2, situado al este, cuyos usos globales son industrial (grados1/2/3) y terciario, que, por su localización sobre la carretera N-332, el uso terciario tendrá mayor peso específico que el industrial, ya que los sectores situados al sur tienen usos





turístico y residencial.

La densidad que se considera adecuada en base a la función que debe cumplir el sector en su entorno (transición del suelo urbano a los suelos periféricos) es de 52 viv/ha, ya que con ello se garantizan unos usos terciarios mínimos, sería una densidad apropiada para una zona de Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano y se acerca a las densidades previstas en los Suelos Urbanizables Pormenorizados de Uso Turístico Intensivo circundantes (Sectores PP 11 a 14), cuyas densidades están comprendidas entre 60 y 75 viv/ha.

Este aumento de la densidad (de 42 a 52 viv/ha) no debe implicar un aumento del aprovechamiento total del sector, ni del índice de edificabilidad bruta, ya que de lo contrario se variaría el aprovechamiento tipo y la asignación de sistemas estructurales adscritos al sector, lo que rompería el equilibrio general establecido por el Plan General.

#### *B) Determinaciones de la Ordenación Estructural*

La ficha prevé un índice de edificabilidad residencial 0'40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> y terciario de 0'15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, que totalizan el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del sector de 0'55 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

Como hemos dicho en el apartado anterior, no se quiere modificar el IEB, por lo que el aumento de la densidad debe implicar un aumento del índice de edificabilidad residencial y una disminución de la edificabilidad terciaria. A fin de garantizar un mínimo de edificabilidad terciaria, se establece para este uso un índice de 0'05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> y el índice de edificabilidad residencial se fija en 0'50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

Con ello, para una densidad de 52 viv/ha, se mantiene la misma relación de superficie construida por vivienda que la considerada por el Plan General.

#### *C) Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada*

Se mantienen estas determinaciones en su actual redacción, ya que se refiere a la ordenación pormenorizada realizada por el Plan General y cualquier modificación de la misma implicaría, lógicamente, la modificación de ésta. Al tratarse de ordenación pormenorizada, la modificación de la ordenación prevista en el Plan General puede realizarse mediante un Plan Parcial de Mejora que sería de aprobación municipal, así como los Programas de Actuación Integrada





en desarrollo de la ordenación establecida por el Plan General, en cuyo caso deben cumplir estas Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.

No obstante, se han corregido los índices de edificabilidad neta residencial y terciaria, ya que son consecuencia de los índices de edificabilidad del sector referidos anteriormente (ver apartado 2.1.B), por lo que la modificación de éstos implica automáticamente la modificación de aquéllos. Por ello, el índice de edificabilidad neta residencial promedio aumenta de 0,77 a 0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> y el índice de edificabilidad neta terciaria promedio disminuye de 0,29 a 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

## 2.2.- Sector PP-5 Barberes Nord 2

### A) Ordenación Pormenorizada

Si bien el presente documento tiene por objeto prioritario la modificación de la Ficha de Planeamiento del Sector PP-7, en base al Plan Parcial de Mejora presentado para este ámbito, la ordenación pormenorizada propuesta conlleva, como queda dicho en el apartado 1.3.B) de esta Memoria, la modificación de la ordenación pormenorizada del Sector PP-5 Barberes Nord 2.

La ordenación que se propone para las manzanas recayentes a la actual carretera N-332 es la de una edificación abierta de 7 plantas, en la que la planta baja, destinada a uso comercial, constituye la base en la que se apoya la edificación (EA-9b), de manera que, manteniendo la tipología de la manzana 1 del sector PP-7 y la manzana 6 del Sector PP-5 previstas en el Plan General, de edificación abierta en la que la planta baja es comercial, tenga un tratamiento uniforme y coherente en todo este frente, con un carácter muy urbano, similar al ya consolidado en los tramos más próximos al centro, a fin de que se perciba como la entrada a la ciudad, una vez pasada la rotonda de la Vía Parque.

Se elimina el carácter de singularidad dado a las dos edificaciones de 9 plantas, como "potente puerta a la ciudad", ya que la puerta real de entrada es, como se acaba de señalar, la rotonda de la Vía Parque.

### B) Ficha de Planeamiento

En el punto 3 *Determinaciones de la ordenación pormenorizada*, en su apartado *Diseño de ordenación*, se hace referencia a que en la manzana





número 6 se proyecta la "Puerta de la Vila", un bloque de 50 x 15 m de planta y IX plantas de altura, retranqueado 5 m respecto a la N-332 y simétrico al previsto en el PP-7.

La modificación de la ordenación pormenorizada en el PP-7 para estos edificios singulares obliga a la modificación del PP-5, tanto de la ordenación pormenorizada, referida anteriormente, como de la Ficha de Planeamiento, en lo que respecta, únicamente, a la referencia a este edificio, describiendo la nueva edificación propuesta de forma similar a la anterior.





Aprobado Provisionalmente

16 OCT. 2003

**3.- DOCUMENTACIÓN A LA QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN  
PROPUESTA**

EN SESIÓN PLENARIA

La presente Modificación afecta a:

- Tomo III. Normativa, 3. Fichas de Planeamiento de desarrollo y Unidades de Ejecución, en concreto a las correspondientes a los Sectores PP-5 "Barberes Nord 2" y PP-7 "Barberes Sud 2"
- Plano de Ordenación Pormenorizada. Suelos Urbanos y Urbanizables: Plano nº 1, Hoja nº 2.

A continuación se transcriben las *Fichas de Planeamiento vigentes* (Anexo 1) y la nueva redacción de las *Fichas de Planeamiento propuestas* (Anexo 2).

En la documentación correspondiente a Planos, además de los planos generales de información (*Situación en el Modelo Territorial y Ordenación Estructural. Calificación*) se grafían las ordenaciones pormenorizadas de los sectores PP-5 Barberes Nord 2 y PP-7 Barberes Sud 2, tanto vigentes como la propuesta para el Sector PP-5 Barberes Nord-2, ya que la modificación de la ordenación del Sector PP-7, como tantas veces se ha dicho a lo largo de esta Memoria, la realizará el Plan Parcial de Mejora.

Villajoyosa, marzo de 2004.



Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo  
Arquitecto





## ANEXO 2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO PROPUESTAS

### SECTOR PP-7 "BARBERES SUD 2"

#### 1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

Clasificación del suelo :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
Calificación del suelo :	Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
Superficie bruta :	112.937 m <sup>2</sup>
Sistemas estructurales adscritos:	4.528 m <sup>2</sup> (PAD-3)
Sistemas estructurales externos :	25.172 m <sup>2</sup>
Superficie computable del sector (SCS) :	117.465 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad bruta (IEB) :	0.55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total:	64.606 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento tipo :	0.4529 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Densidad :	52 viv /ha

#### 2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### Dotaciones :

- Equipamiento primario administrativo : PAD-3 = 4.528 m<sup>2</sup> (Sist. est. adscrito)

##### Red viaria :

- Red estructural : Tipos II, III, V.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del Sector es computable a efectos de justificación de estándares.

##### Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Solucionar la transición entre los suelos terciarios e industriales a ambos lados del Bulevar comarcal, con el tejido urbano residencial.

**Usos globales :** Residencial / Terciario.

**Usos incompatibles :** Industrial en Grado 3/4/5.

APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EN  
SESION CELEBRADA EL  
DIA 16.10.2003  
EL SECRETARIO.



**Tipologías edificatorias :** Edificación Abierta  
Usos dotacionales en Edificación Abierta

**Indices de edificabilidad :**

Residencial	0.50 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Terciario	0.05 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>

**Criterios para la implantación de dotaciones :**

- Agrupación en manzanas completas
- Se aplicará la reducción de estándares del art. 22.2 LRAU (10%)

**Objetivos sociales o medio-ambientales a conseguir por la ordenación pormenorizada :**

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de amplias dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.

**Directrices de la ordenación pormenorizada:**

- Las manzanas de borde (3 y 4) a la N-332, se concentra el uso Terciario, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.

**Unidades de ejecución:**

**Número de unidades :** Se delimitarán en cada PAI

**Secuencia temporal :** Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

**Unidades conexas o condicionadas :** Las manzanas más próximas al PP-14, salvo que asuman la red estructural de integración.

**Condiciones de conexión e integración :** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios, asumiendo los bombeos necesarios de la red de saneamiento si no estuviera desarrollado el PP-14. Asimismo se desviará por trazado viario el bombeo del Torres.

**Criterios de la delimitación de unidades de ejecución :**

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, comenzando por las más próximas a la N-332, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.



### 3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### Dotaciones :

- Equipamiento secundario espacios libres SJL = 12.041 m<sup>2</sup>
- Equipamiento secundario docente SED = 5.545 m<sup>2</sup>
- Equipamiento secundario deportivo SRD = 4.000 m<sup>2</sup>

#### Red viaria :

- Red pormenorizada : Tipo II
- El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-7/13, creando una malla reflejando las preexistencias.
- Las calles que se prevén con acceso directo a la CN-332 no podrán abrirse al tráfico mientras no se firme el acta "Acta de Cesión de Titularidad de la Carretera N-332 pp.kk. 134 + 000 al 143+500", de acuerdo con el compromiso adquirido por el Ayuntamiento al respecto.

#### Diseño de la ordenación:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-5, creando una potente "puerta" a la ciudad.
- En la manzana número 1 se proyectará un bloque abierto lineal de VII plantas de altura, retranqueado respecto a la N-332 hasta la línea de edificación y dispuesto simétricamente al previsto en el PP-5, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

#### Parámetros de la edificación :

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Grados:                  | En las manzanas de borde (núms. 3 y 4) a la N-332, EA grado 13.<br>En las manzanas núms. 2 y 8, EA grado 10.<br>En la manzana núm. 1, EA grado 9.   |
| Parcela mínima :         | La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m <sup>2</sup> en general y 3000 m <sup>2</sup> en manzanas 3 y 4 (manzana 1 única)   |
| Índice de edif.neto res: | El adjudicado por la reparcelación<br>Promedio 0.96 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>   |
| Índice de edif.neto ter: | El adjudicado por la reparcelación<br>Promedio 0.10 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>   |
| Ocupación planta pisos:  | La propuesta por la reparcelación   |
| Ocupación planta baja:   | La propuesta por la reparcelación   |
| Altura máxima/mínima :   | V Plantas (incluida la baja)<br>II Plantas en uso terciario<br>VII Plantas en manzana número 1 (EA - 9)   |
| Retranqueos:             | Mínimo de 5 / 10 m en las alineaciones y linderos<br>5 m en manzana núm. 1, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios   |
| Usos :                   | Nivel b Residencial en planta pisos y baja terciario en Manzana 1<br>Nivel a Residencial en todas las plantas en Manzanas 2 y 8. Las manzanas 2 y 8 sólo admiten uso residencial en Edificación Abierta Grado 10.<br>Nivel d Terciario en planta baja y primer piso en Manzanas 3 y 4.<br>Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por cien restante de la parcela. |

APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EN  
SESION CELEBRADA EL  
DIA 16.10.2003  
EL SECRETARIO.





## SECTOR PP-5 "BARBERES NORD 2"

### 1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

Clasificación del suelo :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
Calificación del suelo :	Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
Superficie bruta :	41.145 m <sup>2</sup>
Sistemas estructurales adscritos:	0 m <sup>2</sup>
Sistemas estructurales externos :	10.965 m <sup>2</sup>
Superficie computable del sector (SCS):	41.145 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad bruta (IEB) :	0.90 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total:	37.131 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento tipo :	0.7106 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Densidad :	75 viv /ha

### 2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### Red viaria :

- Red estructural : Tipos III, IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del Sector es computable a efectos de justificación de estándares.

#### Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

**Usos globales :** Residencial / Terciario.

**Usos incompatibles :** Industrial en Grado 3/4/5, debiendo desplazarse las actuales actividades industriales.

**Tipologías edificatorias :** Edificación Cerrada.  
Edificación Abierta en manzana núm. 6  
Usos dotacionales en Edificación Abierta

#### Índices de edificabilidad :

Residencial	0.75 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>
Terciario	0.15 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup>

#### Criterios para la implantación de dotaciones :

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.



APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EN  
SESION CELEBRADA EL  
DIA 16.10.2003  
EL SECRETARIO.



**Objetivos sociales o medio-ambientales a conseguir por la ordenación pormenorizada :**

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.
- Traslado de las actividades industriales incompatibles en el medio urbano.

**Directrices de la ordenación pormenorizada:**

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.
- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada y alineada a vial.

**Unidades de ejecución:**

**Número de unidades :** Se delimitarán en cada PAI.

**Secuencia temporal :** Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

**Unidades conexas o condicionadas :** Las manzanas más próximas al ferrocarril, salvo que asuman la red estructural de integración.

**Condiciones de conexión e integración :** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

**Criterios de la delimitación de unidades de ejecución :**

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

**3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Dotaciones :**

- |   |     |   |                      |
|---|-----|---|----------------------|
| - Equipamiento secundario espacios libres | SJL | = | 6.692 m <sup>2</sup> |
| - Equipamiento secundario juego niños     | SJU | = | 804 m <sup>2</sup>   |
| - Equipamiento secundario deportivo       | SRD | = | 8.752 m <sup>2</sup> |

**Red viaria :**



APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EN  
SESION CELEBRADA EL  
DIA 16 de 2003  
EL SECRETARIO.



- Red pormenorizada : Tipos I, II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-2, creando una malla reflejando las preexistencias.

### Diseño de la ordenación:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-7, creando una potente "puerta" a la ciudad.

- Potenciación de la N-332 como vía urbana mediante la determinación de la volumetría de los bloques.

- En la manzana número 6 se proyecta un bloque abierto de edificación única, de 64,30x15 m de proyección horizontal, y VII plantas de altura, retranqueado, respecto a la N-332, hasta la línea de edificación, dispuesto simétricamente al previsto en el PP-7, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

### Parámetros de la edificación :

Parcela mínima :	La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m2.
Índice de edif. neto res:	El adjudicado por la reparcelación Promedio 0.71 m2c / m2
Índice de edif. neto ter:	El adjudicado por la reparcelación Promedio 0.34 m2c / m2
Ocupación planta pisos:	La propuesta por la reparcelación Fondo edificable indicativo 12 m.
Ocupación planta baja:	La propuesta por la reparcelación Fondo edificable indicativo 12 m.
Altura máxima/mínima :	Obligatoria III / IV / V Plantas (incluida la baja) en gradiente hacia la carretera.
Retranqueos:	Altura obligatoria de VII Plantas en manzana núm. 6 ( EA -9). Edificación Cerrada, alineaciones a vial y espacios libres obligatoria; obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueo de 5 m en manzana núm. 6, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios
Usos :	Nivel b Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario. Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por cien restante de la parcela.



APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EN  
SESION CELEBRADA EL  
DIA 16.10.2003  
EL SECRETARIO.



# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA

(SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2)

## PLANOS

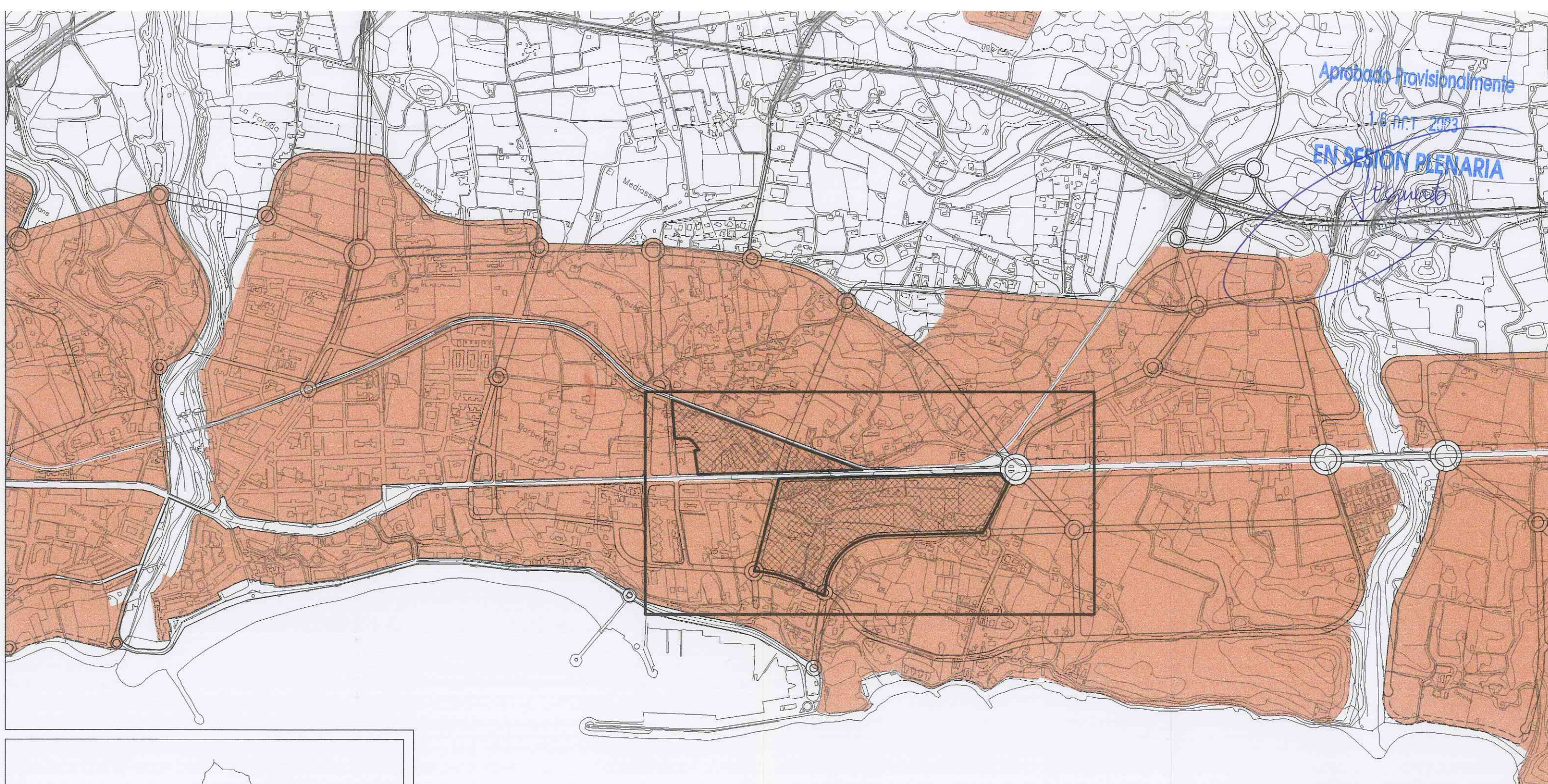


CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

1 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



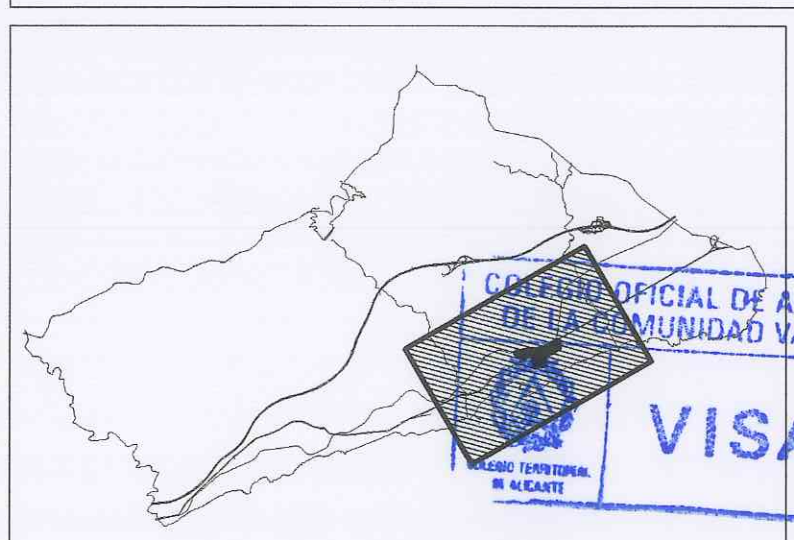


Aprobado Provisionalmente

16 MAR 2007

EN SESION PLENARIA

*Figura 1*



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

el día 1 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA  
SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

Arquitecto: MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

MODELO TERRITORIAL

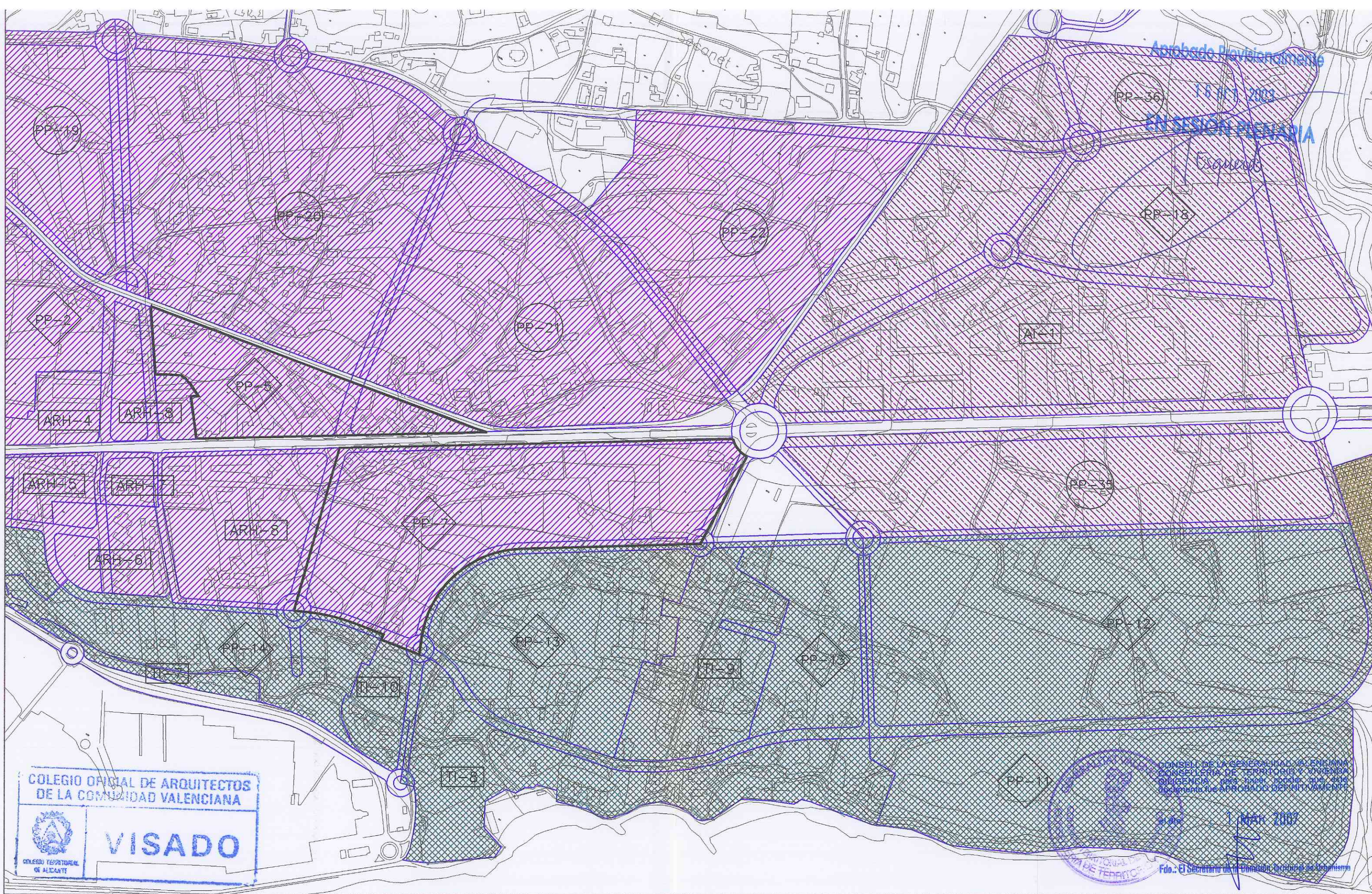
- AREAS DE DESARROLLO
- ÁMBITO DEL SECTOR

Información Urbanística:  
SITUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL

MARZO 2.004 ESCALA: 0 50 100 150 200 250 1/10.000

I.1





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**

COLEGIO TERRITORIAL  
DE ALCANT

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO  
1 MAR 2004

Fdo. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2

SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

Arquitecto : MIGUEL ANGEL CANO GRESPO

LEYENDA

REHABILITACIÓN Y REFORMA M. URBANO

TURÍSTICO INTENSIVO

DESARROLLO INDUSTRIAL

NÚCLEOS PERIFÉRICOS

LÍMITE SECTORES

Información Urbanística:  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CALIFICACIÓN

MARZO 2004 ESCALA: 1/5.000

I.2



# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA

(SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2)

## PLANO REFUNDIDO



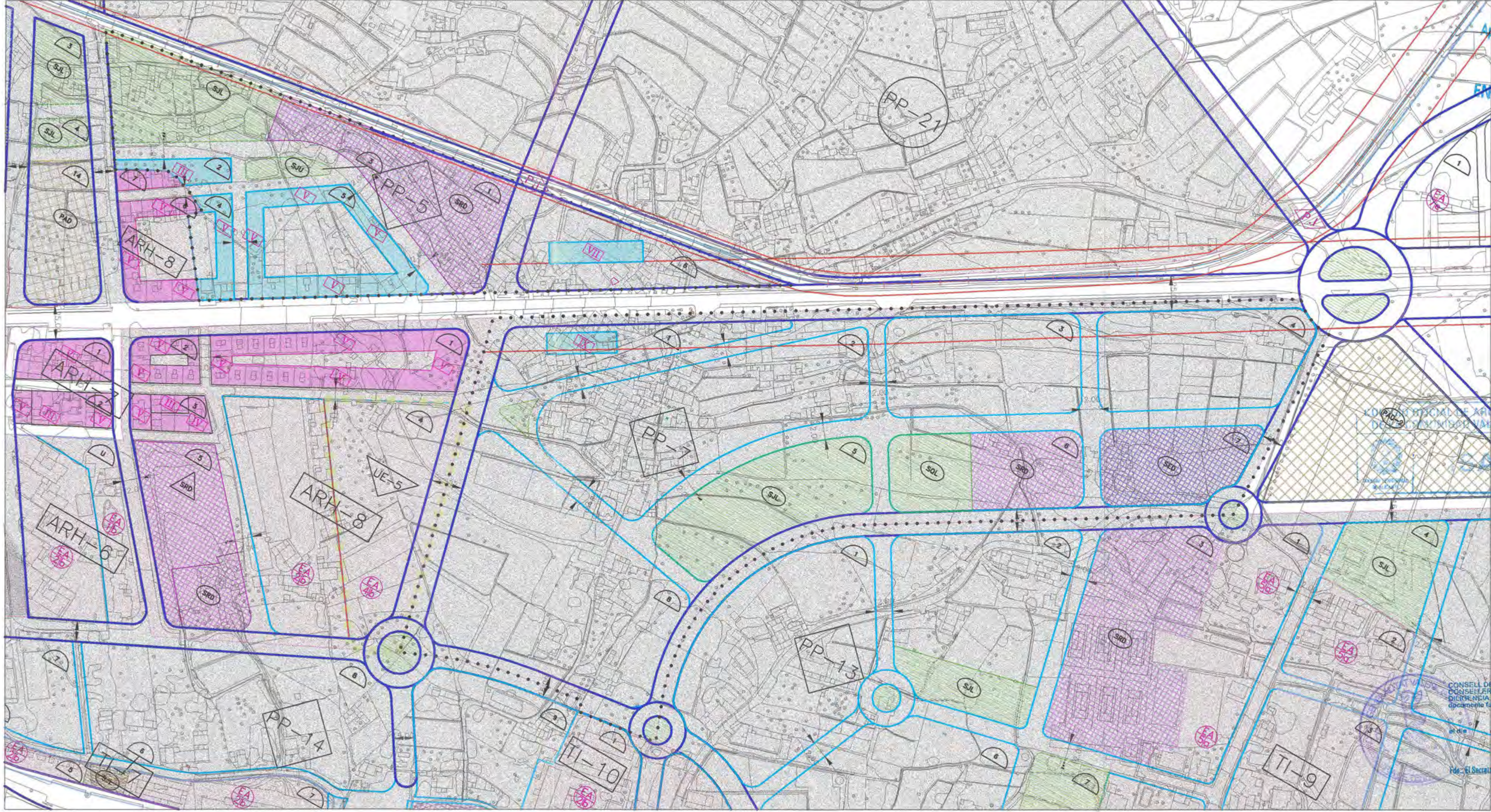
CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

1 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE POTENCIALIZADO	SUELO URBANIZABLE NO POTENCIALIZADO
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

**ALINEACIONES**

RED ESTRUCTURAL	RED POTENCIALIZADA	LIMITE EDIFICACIÓN
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

**RED SECUNDARIA**

SED - CULTU / DOCEA	SRD - RECREA / DEPORT.
[Symbol]	[Symbol]

**SUELOS DOTACIONALES**

RED PRIMARIA	PAD - ADMINISTRATIVO	STD - ASISTENCIAL	S/L - JARDIN
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

**CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA**

CONSEJERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

DECLARACIÓN de INTERÉS TERRITORIAL

Este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

2007

De: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**

SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2

SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA**

16 de mayo de 2003

EN SESIÓN DE PLAZA

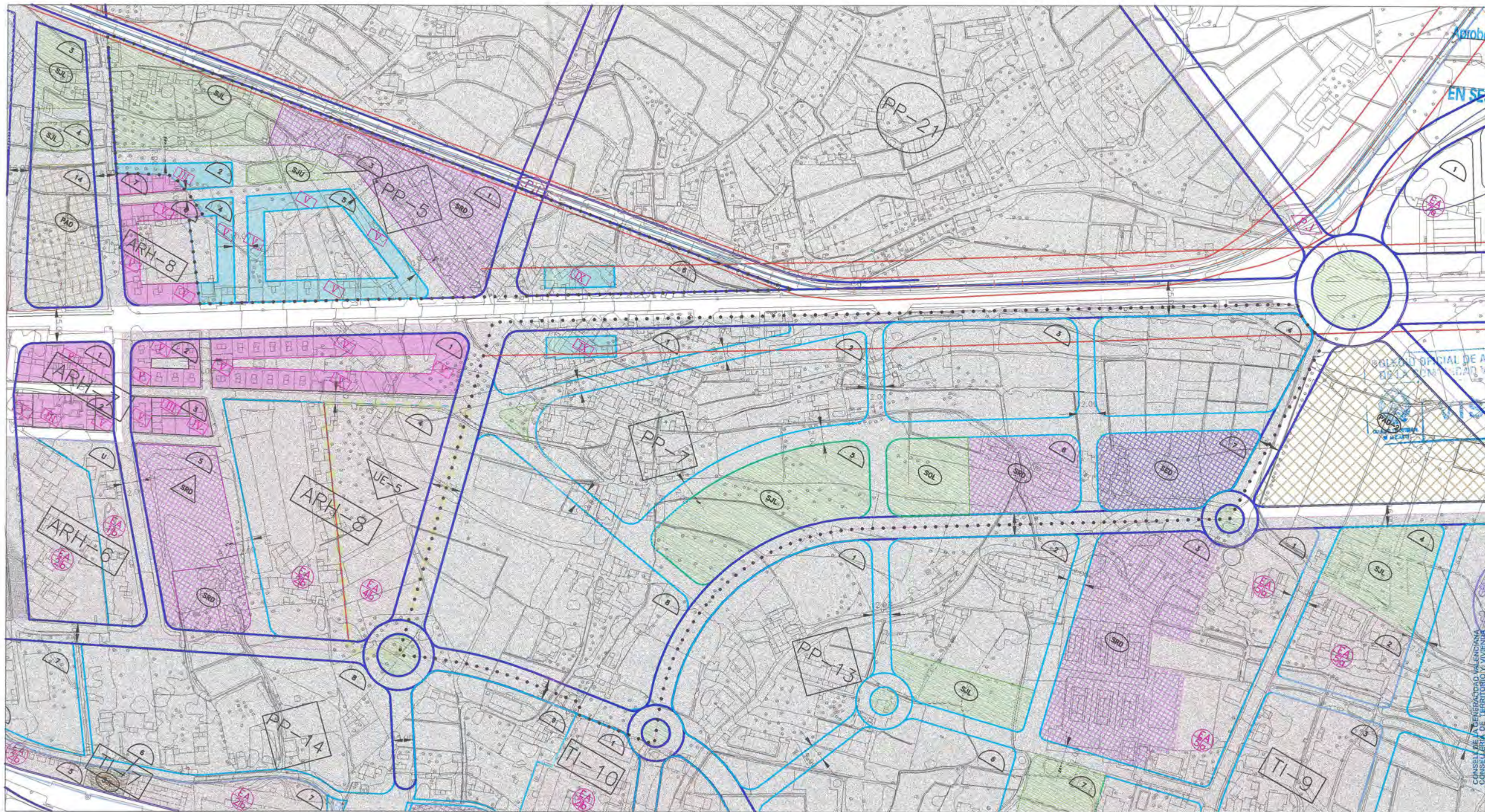
Aprobado Provisionalmente

1/2,000

ESCALA

0 10 20 30 40 50





Aprobado Provisionalmente  
15 OCT 2007  
EN SESIÓN PLURIPARTITA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
SUELO URBANO  
SUELO URBANIZABLE POTENCIALIZADO  
SUELO URBANIZABLE NO POTENCIALIZADO

LINEACIONES  
RED ESTRUCTURAL  
RED POTENCIALIZADA  
LÍMITE EDIFICACIÓN

RED SECUNDARIA  
RED - ASISTENCIAL  
STD - ASISTENCIAL  
SUL - JARDIN

RED SECUNDARIA  
RED - CULTU / DOCEN  
SRD - RECREA / DEPORT.

RED PRIMARIA  
PAD - ADMINISTRATIVO  
SUELOS DOTACIONALES

CONSEJO DE LA CIUDAD VALENCIANA  
CONSEJERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Diligencia para hacer constar que este  
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE  
el día

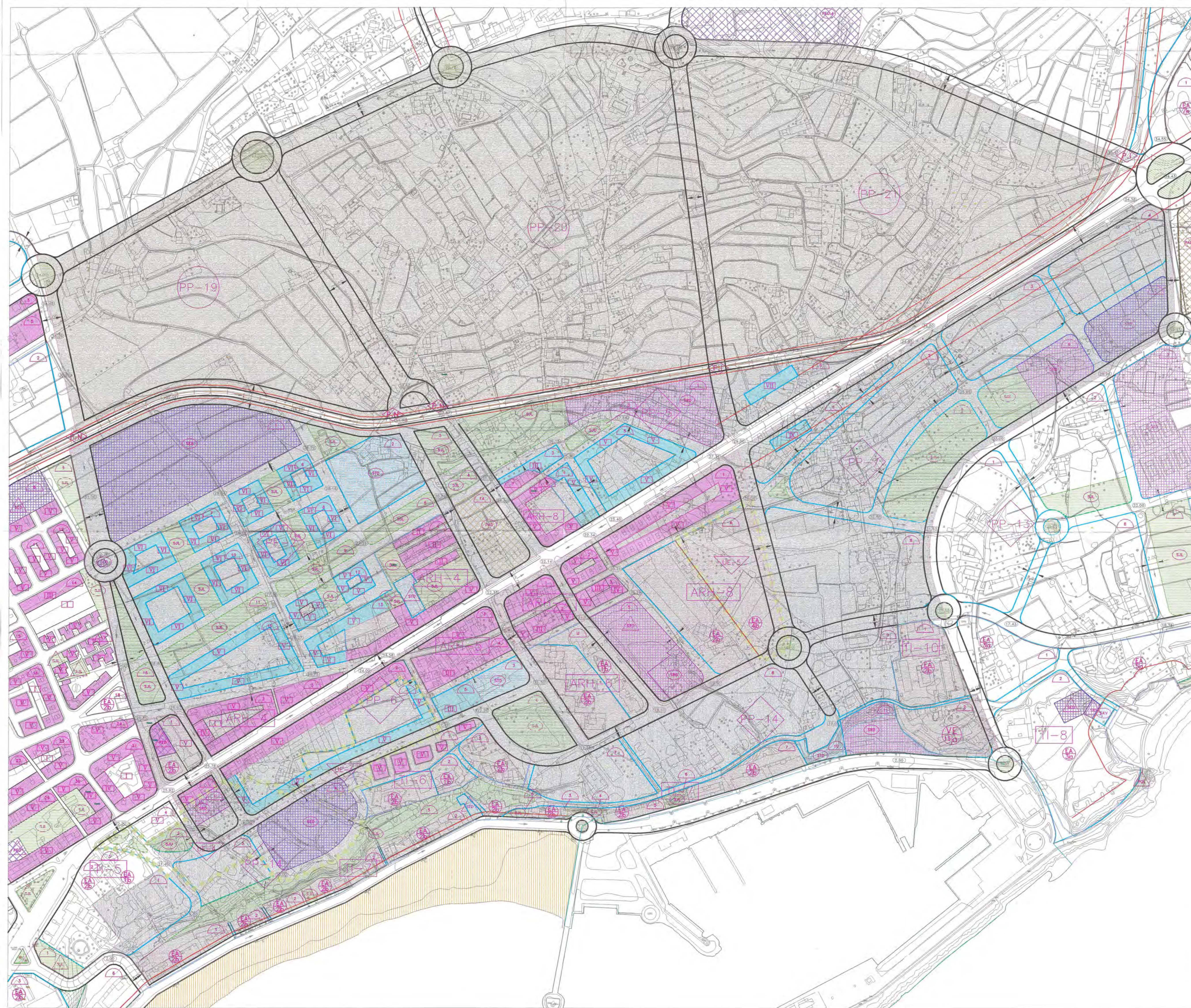
CEPATAT VILA JOIOSA  
MAR 2007

Fig. 01 Desglose de la Comisión Territorial de Urbanismo  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA  
SECTOR PP-5 BARBERES NORD 2  
SECTOR PP-7 BARBERES SUD 2  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

Información Urbanística:  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

ESCALA: 1/2.000  
WMSD 3.004





REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO

— LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ARH-8 SECTOR SUELO URBANO

PP-7 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

PP-21 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO

IV N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA

— ALINEACION RED ESTRUCTURAL

— ALINEACION RED PORMENORIZADA

— ALINEACION RED PORMENORIZADA AREAS CONSOLIDADAS

— VIAL PEATONAL

— EDIFICACION ABIERTA

GRADO. 2 / NIVEL b

SUELOS DOTACIONALES				AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL	RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA	PASOS DEL FERROCARRIL			
PAY APARCAMIENTOS	SAV APARCAMIENTOS	P.S.	PASO SUPERIOR		
POL PARQUES	SOL PARQUES	P.I.	PASO INFERIOR		
PEO CULTU/DOCE.	SJL JARDINES	P.N.	PASO A NIVEL		
PRD RECREA/DEPORT.	SJU JUEGO NIÑOS		SEMAFORIZADO		
PTD ASISTENCIAL	SED CULTU/DOCE.				
PID INFRAESTRUCTURAS	SRO RECREA/DEPORT.				
PAD ADMINISTRATIVO	STD ASISTENCIAL				

REGIMEN GESTION DEL SUELO

UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.

LIMITE UNIDAD DE EJECUCION

DOTACION A GESTIONAR

DOTACION EXISTENTE

NUMERO DE MANZANA

DOTACIONES PRIVADAS

EQUIPAMIENTO PRIVADO

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

ANCHO VIARIO

PENDIENTE

RASANTE EN CRUCES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

18 OCT. 2003

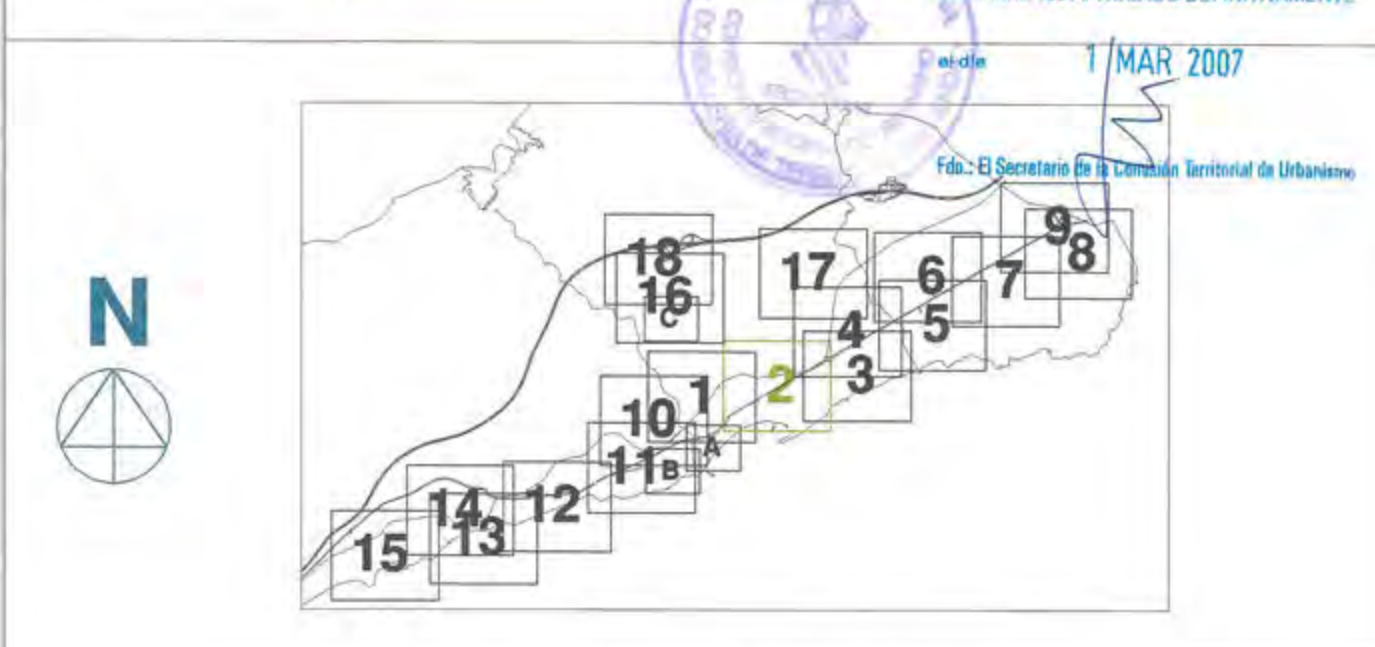
EN SESIÓN PLENARIA

Esquedo

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

1 MAR 2007



PLANO ORDENACION PORMENORIZADA

SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

ESCALA 1 = 2.000

0 20 40 60 80 MTS

Marzo 2004

N° PLANO 1

N° HOJA 2