

APROBADO
REQUERIMIENTO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO EN
SESION CELEBRADA EL
DIA 19/10/06
EL SECRETARIO.



PLAN DE REFORMA INTERIOR "HORT DE LAU" DE LA VILA JOIOSA



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

*Sometido a Informacion Publica,
mediante decreto N° 2317 de
fecha de 6.07.2006.*



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

AL SECRETARIO.





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

- 1.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO AL EXPEDIENTE DE OBRA MAYOR
- 2.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO AL EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANISTICA
- 3.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA
- 4.- AMBITO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- ÁMBITO
- 2.- TIPO DE ORDENACIÓN
- 3.- PARCELA MÍNIMA
- 4.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 5.- DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 6.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO
- 7.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
- 8.- OCUPACIÓN MÁXIMA
- 9.- CUERPOS SALIENTES
- 10.- USOS
- 11.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS
- 12.- CONDICIONES DE ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

APROBADO
POR EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN CELEBRADA EL
DÍA 19/10/06
EL SECRETARIO.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

13.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- ORDENACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

APROBADO
POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO EN
SESIÓN ORDINARIA EL
DÍA 19/10/06
EL SECRETARIO.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
Area de URBANISMO

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

La documentación que debe integrar los planes de reforma interior viene determinada por el artículo 71 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV)

Artículo 71. Documentación del Plan de Reforma Interior.

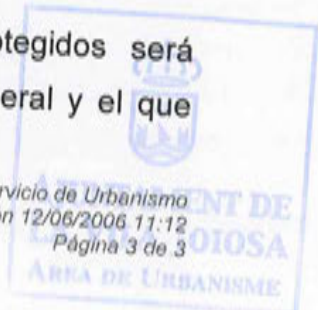
La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada.
- b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.
- c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Artículo 68. Documentación de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales están integrados por los siguientes documentos:
 - a) Documentos sin eficacia normativa:
 - Documento de información: Memoria y Planos.
 - Memoria justificativa.
 - b) Documentos con eficacia normativa:
 - Normas Urbanísticas.
 - Planos de ordenación.
 - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesariedad.

2. La elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos será innecesaria cuando dicho Catálogo ya existiera en el Plan General y el que





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

hubiera de acompañar al Plan Parcial sea compatible con aquél. Será, asimismo, innecesaria en el caso de que no hubiera bienes o espacios que merecieran tal protección.

DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN: MEMORIA Y PLANOS

1.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO AL EXPEDIENTE DE OBRA MAYOR

El 30 de abril de 1996 con número de registro de entrada 3.507 se presentó en este Ayuntamiento por parte de la Mercantil ELBIM HOTEL, SL, solicitud de licencia de obras para vaciado y rasanteado de parcela en la Avenida de Doctor Esquerdo números 2, 3 y 4. Dicha solicitud obtuvo licencia municipal en Comisión de Gobierno de sesión ordinaria celebrada el día 9 de mayo de 1996.

El 24 de mayo de 1996 con número de registro de entrada 4.311 se presentó en este Ayuntamiento por parte de la Mercantil ELBIM HOTEL, SL, proyecto básico para la construcción de hotel en la referida parcela y la correspondiente solicitud de licencia. Dicha solicitud obtuvo licencia municipal condicionada al cumplimiento de una serie de requisitos previos en Comisión de Gobierno de sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio de 1996.

El 23 de enero de 1997 con número de registro de entrada 461 se presentó en este Ayuntamiento por parte de la Mercantil ELBIM HOTEL, SL, proyecto de ejecución para la construcción de hotel en la referida parcela y la correspondiente solicitud de autorización de inicio de obras. Dicha solicitud obtuvo aprobación en Comisión de Gobierno de sesión ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 1998.

APROBADO
POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO EN
SESIÓN CELEBRADA EL
DÍA 19/10/06
EL SECRETARIO.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APPROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA
SESION ORDINARIA EN
DIA 19/10/06
EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO

El 14 de octubre de 1198 con número de registro de entrada 7.875 se presentó en este Ayuntamiento por parte de la Mercantil ELBIM HOTEL, SL, escrito en el que se comunicaba al Ayuntamiento que se estaban ejecutando obras por encima de la altura máxima que determinaba el proyecto básico que fue a Comisión de Gobierno celebrada el día 22 de julio de 1996.

El 2 de noviembre de 1998 se emite informe por parte del Jefe de los Servicios Urbanísticos en el que se indica que se ha comprobado por parte de los Servicios Urbanísticos municipales que las obras referidas se están ejecutando sin ajustarse a las condiciones de la licencia, siendo además incompatibles con la ordenación urbanística del Plan General aprobado en 1980. Así mismo se concluye en el referido informe que se dicte decreto de paralización, se solicite licencia de legalización y de demolición de lo indebidamente ejecutado, que se incoe expediente de infracción urbanística.

El 1 de junio de 1999 con número de registro de entrada 4.610 se presentó en este Ayuntamiento por parte de la Mercantil ELBIM HOTEL, SL, escrito-propuesta para reanudar las obras. Dicha solicitud obtuvo aprobación en Comisión de Gobierno de sesión ordinaria celebrada el día 16 de junio de 1999.

El 26 de julio de 1999 con número de registro de entrada 6.266 se presenta recurso de reposición contra el acuerdo, que autorizaba reanudar las obras, de Comisión de Gobierno celebrada el día 16 de junio de 1999. Tras emitirse informe técnico al respecto, la Comisión de Gobierno, en sesión extraordinaria urgente celebrada el 1 de septiembre de 1999 acordó suspender cautelarmente, hasta que se resolviera el recurso de reposición interpuesto, la ejecución del antes citado acuerdo de Comisión de Gobierno celebrado el día 16 de junio de 1999 que autorizaba reanudar las obras.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

El 13 de septiembre de 1999 la Comisión de Gobierno, en sesión extraordinaria, celebrada el 13 de septiembre de 1999 estima en parte el citado recurso de reposición, concediéndole al promotor un último plazo de 1 mes para legalizar o demoler lo construido.

2.- ANTECEDENTES RELEVANTES EN CUANTO AL EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANISTICA

El 20 de octubre de 1999, mediante decreto número 1980 se acuerda incoar expediente sancionador con número 7/1999.

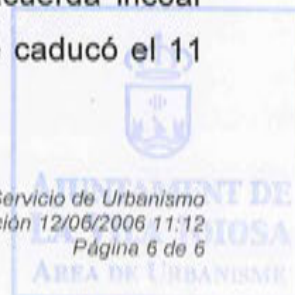
El 29 de noviembre de 2001, mediante decreto número 1980 se acuerda incoar expediente sancionador con número 59/2001 y declarar la caducidad del expediente sancionador con número 7/1999.

El 16 de julio de 2002 hay Acuerdo del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que resuelve imposición de sanción al promotor y al técnico director.

El 3 y 4 de noviembre de 2002 se comunica la interposición de recursos de reposición por parte del promotor y del técnico director.

El 16 de enero de 2003 hay Acuerdo del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que resuelve estimar los recursos de reposición interpuestos por el promotor y el técnico director, y en consecuencia declarar la caducidad del procedimiento sancionador.

El 10 de febrero de 2003, mediante decreto número 349 se acuerda incoar expediente sancionador con número 10/2003. Dicho expediente caducó el 11 de agosto de 2003.





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SESIÓN DE 19/10/06
DÍA 19/10/06
POR EL
ALCALDE EN
FOLIO 10 EN

Así mismo hay que indicar que existen incoados expedientes de Restauración de la legalidad urbanística, de Anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística y de revisión de oficio del arriba referido acuerdo de Comisión de Gobierno de 13 de septiembre de 1999.

3.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

El objeto del presente documento denominado PLAN DE REFORMA INTERIOR "HORT DE LAU" viene constituido con el fin de satisfacer de los intereses públicos subyacentes el la restitución de la legalidad urbanística de la ejecución del HOTEL ELBIM. Todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 100, "Incentivación de los usos turístico" del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada de día 7 de abril de 1.999.

La presente propuesta de planeamiento encuentra su fundamento en los artículos de la Ley16/2005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV), que a continuación se reproducen:

Artículo 69. Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.

Artículo 70. Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior

1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.

2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en

R. P. Puig, Jefa de Servicio de Urbanismo

Fecha de creación 12/06/2006 11:12

Página 7 de 7





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
POR EL
AYUNTAMIENTO EN EL
SESION ORDINARIA EN
DIA 19/10/06
EL REGISTRO.

el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente.

El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

3. Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 de esta ley para los Planes Parciales.

Artículo 71. Documentación del Plan de Reforma Interior.

La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada.
- b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.
- c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Artículo 47. Directrices relativas a la ordenación

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecerán los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan.

1. En particular, establecerán los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

2. Fijarán, especialmente, las condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables, pudiendo excluir tal posibilidad de forma genérica o en determinadas áreas del municipio, por ser conveniente al modelo territorial adoptado y debiendo excluirlas siempre respecto al suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

3. En los municipios que, con carácter excepcional y de forma justificada,





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
 POR EL
 AYUNTAMIENTO EN
 SESIÓN PLENA EL
 DIA 19/10/06
 EL SECRETARIO

no sea posible hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje por no existir suelo no urbanizable sujeto a especial protección, o ser insuficiente el que exista, y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente, los Planes Generales fijarán los Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida a los que deban destinarse.

Sección 2ª

Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural

Artículo 54. Criterios de delimitación de sectores y de su desarrollo secuencial

1. La ordenación estructural delimitará los sectores o ámbitos de ordenación urbanística de los planes que la desarrollen en cualquier clase de suelo, atendiendo a tal fin a las directrices relativas a la ordenación a que se refiere el artículo 47.
2. La sectorización sirve para delimitar ámbitos mínimos y racionales de planeamiento, con la finalidad de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.
3. En cualquier caso, la sectorización atenderá al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se ajustará a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:
 - a) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su



Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SESION CELEBRADA EN
DIA 11/10/06
EL SECRETARIO

elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

b) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

4. Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la delimitación de nuevos sectores y la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Artículo 67. Determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial

1. La ordenación establecida en los Planes Parciales debe cumplir con unos estándares mínimos de calidad urbanística que se determinarán reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

- a) La edificabilidad residencial no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del sector.
- b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.
- c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por ciento de la superficie total del sector, cuando ésta no





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
Area de URBANISMO

RECIBIDO POR EL
SEÑOR SECRETARIO EN
DIA 19/10/06
EL SECRETARIO.

sea residencial.

d) Por cada cien metros de edificación residencial o fracción debe preverse, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

e) Deben definir la red secundaria de dotaciones públicas del sector, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

2. Los Planes Parciales que se incorporan al proceso urbanizador mediante la preceptiva programación sobrevenida deberán además completar el mínimo de dotaciones públicas con las exigencias de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

Los índices y estándares del numero 1 anterior se computarán respecto a la superficie del sector. Se excluirán de dicho cómputo aquellos elementos de la red primaria cuya urbanización no sea exigible con cargo al sector.

3. El Plan identificará las edificaciones existentes en su ámbito, dándoles el tratamiento que estime más adecuado, sin que ello pueda constituir merma alguna del interés público ni de la racional estructura de la ordenación. Observará lo establecido en el Capítulo III del Título I para la planificación de la ejecución.

Artículo 27. Áreas semiconsolidadas

1. Las áreas semiconsolidadas entendiéndose por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda, conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15.

2. En aquellas en que la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva urbanización, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien



Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

RECIBIDO
SECRETARÍA DE URBANISMO
DIA 19/11/06
EL SEÑOR EL
EN EL

su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

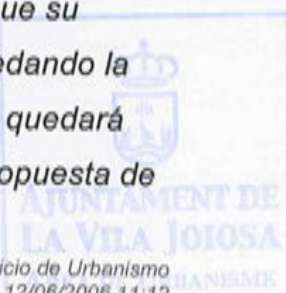
3. En el caso de existencia de suelos donde se presenten edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares y estén integrados en unidades geográficas homogéneas que no dispongan de características ni servicios propios del suelo urbano, todo eso en los términos que reglamentariamente se determinen y cuya densidad residencial bruta no supere las 2 viviendas por hectárea, podrán clasificarse o reclasificarse como suelo no urbanizable y desarrollarse mediante plan especial de acuerdo con lo que se establece para esta circunstancia en la legislación vigente del suelo no urbanizable.

Artículo 28. Tratamiento para las edificaciones consolidadas en el régimen de Actuaciones Integradas

1. Las edificaciones consolidadas pueden ser incluidas en Actuaciones Integradas. Su inclusión no limita los deberes urbanísticos de su titular, salvo en el supuesto previsto en el apartado siguiente.

2. Cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario justifique mediante informe técnico que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella que correspondan, podrá renunciar a éstos instando la indemnización en metálico de su propiedad conforme al artículo 162.3.

3. En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela afecta al pago del canon de urbanización, cuyo pago quedará afecto registralmente. A tal fin, el programa contendrá una propuesta de





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA
SESION 12/06/2006
DIA 12/06/2006
19/06/06

ordenanza reguladora del citado canon de urbanización que será aprobada junto con el Programa de actuación integrada. Las edificaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados.

En las actuaciones urbanizadoras desarrolladas por gestión directa sin Programa de Actuación Integrada, la administración actuante podrá repercutir el coste de las obras de urbanización mediante la imposición de un canon de urbanización.

4. No obstante, se exceptúa la regla del número 3 anterior y, en consecuencia, se impondrán los costes de urbanización, sin aplazamiento o exoneración, en los siguientes casos:

- a) Cuando el edificio o instalación preexistente sirva para el desarrollo de actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento.
- b) Cuando el inmueble se beneficie de un cambio de uso o aumento de aprovechamiento previsto por el nuevo plan.
- c) Cuando el edificio o instalación haya sido provisionalmente autorizado, o se encuentre en estado ruinoso, o proceda adoptar respecto a ellos medidas de restauración de la legalidad.
- d) Cuando la permanencia del edificio o instalación sea radicalmente incompatible con la nueva urbanización, sin perjuicio de la indemnización que corresponda en cada caso por el derribo o erradicación del edificio o instalación y del derecho del dueño a instar lo dispuesto en el número 2 anterior.

5. La Administración podrá imponer al Urbanizador la obligación de soportar los costes de urbanización que sean objeto de aplazamiento o exoneración, según lo dispuesto en el apartado 3. En tal caso, compensará al Urbanizador con la parte del excedente de aprovechamiento equivalente a dicha obligación.

Artículo 29. Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

Actuaciones Aisladas

1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcilaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne

Artículo 30. Exceso de aprovechamiento consolidado

1. Cuando la edificación consolidada sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

2. En estas edificaciones se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

4.- AMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito de ordenación lo constituye el TI-4, que es donde se inserta la parcela edificable de suelo urbano que es donde se ubica la construcción del hotel. En cuanto al suelo necesario a tener en cuenta para la compensación de dotaciones por el aumento de edificabilidad atribuida en concepto del IETU cabe indicarse que, dado que se trata de un ámbito de ordenación consolidado, la compensación se efectuará en aprovechamiento cuyo beneficio se afectará a la obtención, creación, mejora,... de dotaciones públicas.

En cuanto a la calificación de la citada zona y atendiendo a los artículos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el día 7 de abril de 1.999, que a continuación se reproducen:

Artículo 17.- Calificación del suelo.

El Plan General califica el suelo en función del uso y destino que se le atribuye en la ordenación. A tales efectos se establecen distintas zonas de uso global determinado, y que se identifica por sus siglas, independientemente de su clasificación.

En suelo urbano las distintas zonas se corresponden con áreas morfológicamente individualizadas por diferentes motivos, desde los





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

históricos a los topográficos, asignando por tanto diferentes intensidades de aprovechamiento, ordenanzas para la edificación y uso de los edificios y de los terrenos.

Artículo 58.- Desarrollo Turístico Intensivo (TI).

0.- Normativa de protección del Conjunto Histórico. (Apartado añadido según Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

En las áreas TI-1, "Casc Antic", y TI-2, "Poble Nou" regirá este artículo con carácter complementario, en lo que no se oponga, a la normativa de protección del Conjunto Histórico que se contiene en la disposición adicional cuarta.

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación CERRADA y ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Las áreas como TI-1, "Casc Antic", y TI-2, "Poble Nou", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica. (Párrafo adaptado al Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).



Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

19-10-06
EL SECRETARIO

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

En el suelo TI-9 "Almadraba", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

3.- Parcela mínima.

Artículo 20, y donde sea de aplicación, los artículos 21, 22 y 23.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

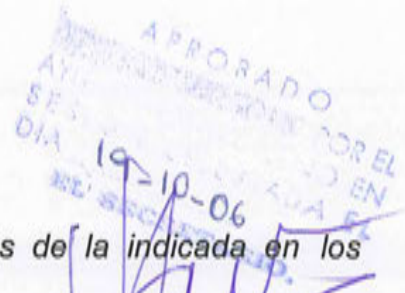
El número máximo de plantas se grafiá en caracteres romanos en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros).





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
Area de URBANISMO



Como altura mínima se establece una menos de la indicada en los planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafian en los planos de la ordenación pormenorizada con el caracter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA
Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA POR EL
SESION DE PLAZA EN
DIA 19-10-96
EL SECRETARIO

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica en el artículo 21.

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

9.- Usos.

Los usos globales característicos son el residencial y el turístico, en los NIVELES b y c.

Se admite en cualquier situación el NIVEL a.

Excepcionalmente Mediante Estudio de Detalle, (artículo 27) se admite el NIVEL d.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Se corresponde con suelo calificado como Turístico Intensivo de clave TI-4, cuyos parámetros de ordenación son los correspondientes a Edificación Abierta, grado "2" y nivel "b" se describen a continuación en el contenido de los artículos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada de día 7 de abril de 1.999, que a continuación se reproducen:



Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA
SESION DE 19-10-06
DIA 19-10-06
EL SECRETARIO

Artículo 22.- Tipología de edificación abierta.

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable.

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

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

No obstante el Plan ordena pormenorizadamente algunos sectores de suelo urbanizable, fijando la posición de la edificación de manera obligatoria, en cuyo caso operaría el retranqueo nulo entre dos propiedades cuando la parcela adjudicada no sea capaz de albergar el bloque de edificación entero.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA
SESION ORDINARIA POR EL
DIA 19-10-06 A LAS 10 EN
EL SECRETARÍA

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

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

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

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el suelo urbanizable cuando se determine la posición y altura de la edificación, la ocupación (la profundidad edificable), será indicativa, y se concretará en la reparcelación al adjudicarse los aprovechamientos, de manera conjunta para cada manzana.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanos, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
EL 19-10-06
POR EL AYUNTAMIENTO

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

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

Altura de la edificación: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más o aumentar la ocupación.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA
SESION ORDINARIA EN
DIA 19-10-06
EL SECRETARIO

público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del GRADO de la edificación abierta EA se resumen y combinan los parámetros más importantes:

CUADRO PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN SUELO URBANO								
Grado	Coef. Neto m2c/m2	Ocupación		Parcela mín. m2	Altura Máx. Núm.plants	Retranqueos (m.) a:		
		Residenc. %	Terc-Ind. %			Calle	Lindes	Entre edifs.
1	1.31	33	45	600	VIII	4	4	8
2	1.00	35	50	600	V	4	4	8
3	0.70	30	45	600	IV	4	4	8
4	0.55	30	30	1.000	IV	5	4	8
5	0.40	25	25	400	II	4	2	4
6	0.30	25	25	800	II	5	5	10
7	0.80	60	70	1.000	II	5	3	5

Artículo 24.- Clases de usos.

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo de las mismas se incluyan en los instrumentos de planeamiento parcial, se establece la siguiente clasificación de usos de acuerdo con sus características funcionales, tipología que implica su establecimiento y efectos sobre su entorno, fijándose el grado de compatibilidad en cada una de las zonas de ordenanza que se prevén.

El Plan establece los cinco grupos de usos siguientes:

R. P. Puig, Jefe de Servicio de Urbanismo

Fecha de creación 12/06/2006 11:12

Página 23 de 23





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
POR EL
SEÑOR
DIA
19-10-06
EL SEÑOR

USOS RESIDENCIALES: Los usos residenciales son los propios de la vivienda que, tal y como se define en el Anexo III de las Normas de Habitabilidad vigentes, constituye aquel espacio destinado a uso autónomo compuesto de un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario. que permite el desarrollo de las siguientes funciones humanas: Acceso y desplazamiento, relación y ocio, ingestión de alimentos, preparación de alimentos, limpieza de las cosas, formación y trabajo, descanso, e higiene personal.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, los usos residenciales se clasifican en:

- Vivienda colectiva, entendiendo por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.*
- Vivienda unifamiliar, entendiendo por tal la edificación destinada exclusivamente a una única unidad de vivienda, con las variantes tipológicas de aislada, pareada o adosada, por tanto su acceso no se produce a través de elementos comunes de la edificación, sino desde el espacio público o exterior de la parcela, que si podrán ser comunitarios.*

El Plan establece los usos residenciales permitidos para cada zona de ordenación pormenorizada.





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
19-10-06
EL SECRETARIO

USOS TERCARIOS: Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

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

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

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

USOS TURÍSTICOS: Los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

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





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

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

USOS INDUSTRIALES: Son aquellos ligados a actividades productivas.

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

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

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





Ayuntamiento de VILLAJYOYOSA

Area de URBANISMO

19-10-06
EL SECRETARIO

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

Sección segunda. Condiciones de compatibilidad de los usos.

Artículo 25.- Carácter de los usos.

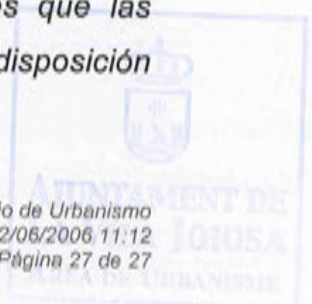
Por su carácter los usos pueden ser públicos o privados y por su grado de tolerancia admitidos y prohibidos.

Son usos públicos a efectos de esta normativa y de la de los planes que la desarrollen los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

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

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

Son usos prohibidos en una zona o situación aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido por estas Normas Urbanísticas, por las de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por Ordenanza Municipal o por cualquier otra disposición legal vigente.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APPROBADO
AL... POR EL
SE... EN
DIA... EL...
19-10-06

Artículo 26.- Categorías de actividades calificadas.

La determinación de las categorías de la actividad industrial se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas, de la Generalitat Valenciana y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1º de la citada Ley.

Artículo 27.- Implantación de los usos en las edificaciones.

Los usos de la edificación se dispondrán, básicamente en cinco niveles de compatibilidad de usos, por lo que para otras combinaciones será preciso, además de cumplir las condiciones generales de compatibilidad, la redacción de un Estudio de Detalle previo donde se arbitren las medidas urbanísticas correctoras para no producir disfunciones en su entorno. Los usos dotacionales públicos se admiten en cualquier situación, y los dotacionales privados previa tramitación de un Estudio de Detalle que justifique su emplazamiento, accesibilidad, y dotación de aparcamientos.

NIVEL a. Todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APROBADO
19-10-06
19-10-06

NIVEL b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas

NIVEL c. Se destinan todas las plantas a uso turístico exclusivamente

NIVEL d. Se destinan todas las plantas a uso terciario exclusivamente

NIVEL e. Se destinan todas las plantas a uso industrial exclusivamente

Las plantas de sótano podrán destinarse a todo tipo de actividad comprendida en cualquiera de los usos permitidos en la zona de que se trate, siempre que, las características de la edificación permitan que dicha actividad sea susceptible de cumplir todas las normas específicas que le sean de aplicación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente considera los usos turísticos como usos de interés público. Para ello asigna un coeficiente de aprovechamiento suplementario, denominado "Índice de Edificabilidad Turística" (IETU).

Este coeficiente solo es de aplicación en los establecimientos turísticos destinados a hotel y apartotel, caso que nos ocupa en presente instrumento de planeamiento. Así mismo hay que decir que para que sea de aplicación la





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

categoría mínima del establecimiento tendrá que ser de tres estrellas.

El incremento de edificabilidad se aplicará cuando toda la edificabilidad de la parcela se destine a uso turístico.

En suelo urbano el coeficiente turístico se considerará neto sobre la parcela o solar.

Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal deberá aprobarse un PLAN DE REFORMA INTERIOR, en el que se definirá su propio ámbito territorial, así como las dotaciones que resulten necesarias en compensación por el aumento de edificabilidad. Siendo las referidas dotaciones las que a continuación se indican:

Teniendo en cuenta que la edificabilidad neta de la parcela se corresponde con 2.388 metros cuadrados de techo, así como que una vez aplicado el coeficiente de aprovechamiento suplementario, denominado "Índice de Edificabilidad Turística" (IETU) la edificabilidad resultante total neta corresponde a 3.344 metros cuadrados de techo; Las dotaciones darían como resultado una parcela con un mínimo de superficie de 556 metros cuadrados de suelo, que resulta de la acumulación de los metros cuadrados de suelo correspondientes a 477,02 metros cuadrados de suelo dotacional correspondiente a espacios libres, 74,44 metros cuadrados de suelo dotacional correspondientes a red viaria y a 4,48 metros cuadrados de suelo dotacional correspondiente a equipamiento.

La parcela dotacional resultante daría derecho a un aprovechamiento de 539 metros cuadrados de techo cuya valoración económica, basándose en los valores generales de las ponencias catastrales actualizadas en junio de 2005, correspondería a 227.512 euros.

*Sometido a Información Pública
mediante decreto N.º 2374 de
fecha de 6.07.2006*

EL SECRETARIO
LA VILA JOIOSA
Secretaria



Puig, Jefa de Servicio de Urbanismo
Fecha de creación 12/06/2006 11:12
Página 30 de 30



19/10/06
 Someti'do a Información Pública
 mediante decreto nº 2317 de
 fecha de 6.07.2006.
 EL SECRETARIO

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
 Secretaria

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO	REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO	SUELOS DOTACIONALES: Red Estructural (R.E.) y Red Pormenorizada (R.P.)	AFECTACIONES SUPRAMUNICIPALES	REGIMEN GESTION DEL SUELO
ARH-3 SECTOR SUELO URBANO	1.º DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA ALINEACION RED ESTRUCTURAL	AV APARCAMIENTOS	PASO DEL FERROCARRIL	UNIDAD DE EJECUCION INERTA EN S.U.
ARH-4 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA	GL PARDOS	PASO SUPERIOR	UNIDAD DE EJECUCION INERTA EN S.U.
ARH-5 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA AREAS CONSOLIDADAS	J JARDINES	PASO INFERIOR	DOTACION A GESTIONAR
	VIAL PEATONAL	JJ JUEGOS LIBRES	PASO A NIVEL SEMAFORIZADO	DOTACION EXISTENTE
	EDIFICACION ABERTA	ED CULTURAL/DOCENTE		NUMERO DE MANZANA
	USADO 2.º TRABAJO			
		RD RECREATIVO DEPORTIVO		
		TD ASISTENCIAL		
		ID INFRAESTRUCTURAS		
		AD ADMINISTRATIVO		
		Equipamiento PRIVADO		

Àrea de URBANISMO

Proyecto:

PLAN DE REFORMA INTERIOR
 "HORT DE LAU"

Sección:

Referencia:

2006085

Plano:

INFORMACIÓN

Fecha:

JUN-2006

Escala:

1/ 4000

Redactor:

ROSA PÉREZ PUIG

Ajuntament de La Vila Joiosa
 Àrea de Urbanisme

Dibujado:

JUAN CARLOS SARAVIA LÓPEZ
 Delineante Municipal

Número:

01

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA



Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- ÁMBITO

La presente regulación afecta a las áreas que así se determinan en los correspondientes planos.

2.- TIPO DE ORDENACIÓN

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana.

3.- PARCELA MÍNIMA

600 metros cuadrados.

4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se rigen por lo dispuesto en el artículo 18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

5.- DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se rige por lo dispuesto en el artículo 18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.





Ayuntamiento de VILLAJOSYOSA

Area de URBANISMO

APPROBADO
SE
DIA
9-10-06
EL SECRETARIO

6.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO

Lo establece el coeficiente de edificabilidad neta de metro cuadrado de techo por 1 metro cuadrado de suelo edificable neto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del IETU.

7.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a su grado. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del IETU.

8.- OCUPACIÓN MÁXIMA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a su grado. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del IETU.

9.- CUERPOS SALIENTES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

10.- USOS

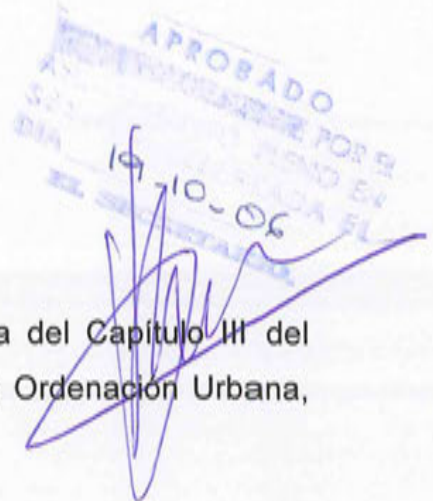
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a su nivel.





Ayuntamiento de VILLAJOYOSA

Area de URBANISMO

**11.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS**

De conformidad con lo dispuesto en LA Sección cuarta del Capítulo III del Título II de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a su nivel.

12.- CONDICIONES DE ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 22 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a su nivel.

13.- DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

El ámbito queda delimitado en el correspondiente plano de ordenación del presente Plan de Reforma Interior.

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

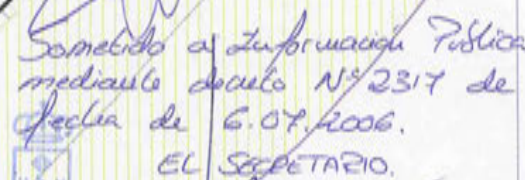
JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV), la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como incorporación al presente Plan de Reforma Interior es innecesaria por ya existir en el Plan General siendo este compatible con aquel. Así mismo se trata de un documento innecesario por tratarse de un caso en el que no hay bienes o espacios que necesiten tal protección.

Sometida a información pública mediante decreto N° 2317 de fecha de 6.07.2006
EL SECRETARIO
 Secretaria



R. P. Puig, Jefe de Servicio de Urbanismo
 Fecha de creación 12/06/2006 11:12
 Página 33 de 33



AJUNTAMENT DE
 LA VILA JOIOSA