

R/27/02/06

3/3

11.01.06/43



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

el día 20 NOV 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PLAN DE REFORMA INTERIOR
EN ÁMBITO
PARA HOTEL EN PARCELA M-19bc1

Aprobado Provisionalmente

Carrer Ponent de Cales i Atalaies
Vila-Joiosa, Alicante

17 NOV. 2006

EN SESIÓN PLENARIA



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

DATA 09 ENE 2006

ENTRADA
NUMERO 215



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

Alejandro Carro Pérez, Arquitecto

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1.	DATOS GENERALES	4
1.1	Introducción.	4
1.2	Localización y superficie del Ámbito.	6
1.3	Características naturales del territorio.	7
1.3.1	TOPOGRAFÍA.	7
1.3.2	GEOLOGÍA Y GEOTECNIA.	7
1.3.3	DATOS CLIMATOLÓGICOS.	8
1.4	Usos Existentes.	8
1.4.1	USOS PRESENTES EN EL SUELO.	8
1.4.2	USOS URBANÍSTICOS.	9
1.5	Aprovechamientos potenciales del territorio.	9
1.6	Relación con el Planeamiento de rango superior.	10
2.	ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	15

MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.	PROCEDENCIA Y OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR	17
3.1	Adecuación de la implantación del uso hotelero sobre la parcela 19 bc1 con los fines y previsiones del Planeamiento de orden superior.	17
3.2	Condiciones relativas a la incentivación del uso turístico del Plan General.	19
3.2.1	Régimen de incentivación de los usos turísticos.	19
3.2.2	Requisitos para la aplicación de la incentivación de los usos turísticos.	19
3.3	Aplicación sobre la parcela 19-bc1 del régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General.	20



4.	CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	21
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMATIVA APLICABLE.	21
6.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.	23
7.	CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ÁMBITO.	25
8.	INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.	25
9.	FUERA DE ORDENACIÓN.	26
10.	NORMAS URBANÍSTICAS.	26

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACIÓN
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
3. TOPOGRAFIA
4. USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
5. INFRAESTRUCTURAS, REDES GENERALES DE SERVICIO Y BIENES DEMANIALES
6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁMBITO Y DE SU ENTORNO DEFINIDA POR EL PGOU
7. AFECCIONES

PLANO DE ORDENACIÓN

1. CALIFICACIÓN Y DESTINO URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS
2. DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y DE LA RED VIARIA
3. PLANO DE REFUNDICIÓN



MEMORIA INFORMATIVA



DATOS GENERALES

1.1 Introducción.

El presente documento se realiza por encargo de la sociedad mercantil VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS, S.L., siendo autor del mismo D. Alejandro Carro Pérez, Arquitecto colegiado n.º 6840 del COAM, con domicilio en la Calle del Uruguay n.º 16, C.P. 28.016 (Madrid).

El Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1999, clasificó los terrenos objeto del presente Plan de Reforma Interior como suelo urbanizable pormenorizado, asumiendo la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Cales i Atalaies, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18 de diciembre de 1997 junto con el Programa de Actuación Integrada del mismo ámbito territorial, incluyéndolos en el Sector de suelo urbanizable de uso turístico intensivo denominado PP-1 "Cales i Atalaies", que se regula por la tipología de edificación abierta y volumetría específica, y manteniendo el resto de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del citado Plan Parcial con una serie de adaptaciones que se relacionan en la Disposición Adicional Primera del Plan General de Ordenación Urbana.

Con posterioridad, y al objeto de mejorar la calidad del producto inmobiliario a desarrollar en el Sector, se elaboró una nueva ordenación conforme a la propuesta de modificación del Programa de Actuación Integrada del Sector, que redefinió la estructura de la urbanización y un aumento de las alturas reguladoras.

Así, el PP-1 "Cales i Atalaies" se ha desarrollado posteriormente con dos Planes Parciales de Mejora para perfeccionar y actualizar su viabilidad al objeto de culminar su urbanización y edificación.

En la actualidad, los terrenos objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentran desarrollados urbanísticamente de conformidad con la ordenación pormenorizada del Sector establecida en el Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies, y ejecutadas en su totalidad las obras del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en fecha 7 de noviembre de 2000 (DOGV n.º 3968, de 28 de marzo de 2001).



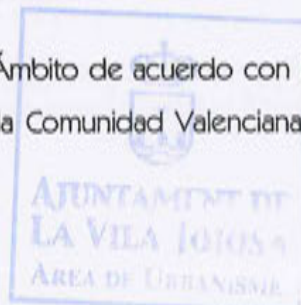
Por otra parte, en fecha 4 de febrero de 2003, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó definitivamente la modificación planteada por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en los artículos 20, 21, 22, 23 y 100 sobre incentivación del uso turístico del Plan General, levantando la suspensión que pesaba sobre las determinaciones de los citados artículos relativas al régimen de incentivación de los usos turísticos desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana en abril de 1.999.

El Plan General de Ordenación Urbana, que considera los usos turísticos como usos de interés público, según lo previsto en el artículo 65.3 de la Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), regula la incentivación de los usos turísticos en su artículo 100. Para ello asigna un coeficiente de aprovechamiento suplementario, denominado índice de edificabilidad turística (IETU), cuya aplicación sobre una determinada parcela requiere, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, la aprobación de un Plan de Reforma Interior en el que se definirá su propio ámbito territorial, exigiendo una compensación de dotaciones por este aumento de edificabilidad que deberá realizarse lo más próximo posible a la parcela hotelera de que se trate.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, en adelante RPCV), dispone en su artículo 72 que los Planes de Reforma Interior tienen por objeto complementar la ordenación pormenorizada. El ámbito de la operación de reforma interior podrá tener carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación (art. 73.1 in fine), pudiendo asimismo formularse Planes de Reforma Interior al objeto de mejorar la ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior (artículo 80).

En este sentido, se redacta el presente Plan de Reforma Interior al objeto de aplicar sobre la parcela 19 bc1, en la que se proyecta la implantación de una edificación hotelera con categoría de cuatro estrellas que estará integrado en el complejo turístico que se proyecta desarrollar en la misma manzana y colindante con el hotel, el régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General, así como compensar dotaciones por este incremento de edificabilidad mediante la creación de un viario dotacional entre las parcelas 19 a, 19 bc1, 1 bc2, 19 bc3 y 19 bc4.

Asimismo, el presente Plan de Reforma Interior delimita un Ámbito de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y los criterios de sectorización definidos en el citado Texto reglamentario.



1.2 Localización y superficie del ámbito del Plan de Reforma Interior.

El ámbito está situado geográficamente en el entorno de la Cala de Finestrat, en el extremo oeste del ámbito que ordenaba el Plan Parcial PP-1 "Cales i Atalaies" del municipio de La Vila Joiosa, desarrollado urbanísticamente por el Plan Parcial de Mejora (2) del citado Sector.

Sus límites son los siguientes:

- Norte: lo constituye el Sector de suelo urbanizable PP-28; incluye el Carrer Llebeig y su continuación que es la vía entre la CN-332 y el acceso principal al denominado Sector PP-1 "Cales i Atalaies".
- Sur: coincide con el Carrer Tramontana y el Parque Público Litoral (PQL).
- Este: coincide con la alineación de la zona verde incluida en la Avinguda Mestral.
- Oeste: está limitado por el Carrer Ponent, el Sector PP-26 y el Parque Público Litoral (PQL).

La superficie del ámbito delimitado es de 164.488,98 m², de los cuales 49.481,0 m² son de titularidad pública y 115.007,98 m² de titularidad privada.

Las parcelas o solares edificables incluidos dentro del ámbito, con la denominación propia del Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies, son las siguientes:

- i. De uso turístico: M19-a, M19-bc1, M19-bc2, M19-bc3, M19-bc4, M19-bc5, M19-bc6, M19-d y M19-e.
- ii. Dotacionales recreativo-deportivo:
 - a. Privado: D5, D4-1 y D4-2.
 - b. Público: D4-3.



1.3 Características naturales del territorio.

1.3.1 TOPOGRAFÍA.

Topográficamente es la zona más elevada del ámbito del PP-1 Cales i Atalaies, ubicándose en la vertiente marina y en la vertiente interior de la formación topográfica.

Se compone de dos áreas convergentes en la glorieta de acceso desde la CN-332, situada al oeste del antiguo Sector PP-1 Cales i Atalaies.

En la vertiente oeste, hacia el interior, el acceso al Ámbito y el conjunto de parcelas en torno al depósito de agua, que tiene su mayor superficie plan a nivel de cota 82 incluyendo en su contorno la cota 110 que es la más alta dentro de los límites urbanizados.

En la vertiente este, hacia el mar, la manzana delimitado por el Carrer Tramontana al sur, el Carrer Ponent al este, Carrer Llebeig al sur y la Avinguda Mestral al oeste, con forma de cuenca cuya altimetría oscila entre las cotas 72 metros y 37 metros, con pendientes pronunciadas y concentradas en los linderos más al oeste, sobre el bulevar transversal, llamado Avinguda Mestral.

1.3.2 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA.

La zona del Ámbito se enmarca, desde el punto de vista geológico, en el denominado sistema prebético externo de Alicante.

Este dominio estructural se caracteriza por estructuras de dirección NE-SW, con el nivel de despegue regional de materiales plásticos. Sedimentológicamente los materiales depositados pertenecen a áreas de plataforma, dominado por materiales carbonatados.

Los terrenos del Ámbito, geotécnicamente, tienen resistencias a compresión simple superiores a 15 Kg/cm², con una ripabilidad media, por lo que no presentan dificultades para el desarrollo urbanístico.



1.3.3 DATOS CLIMATOLÓGICOS.

El clima es típico mediterráneo de la costa alicantina caracterizado por:

- La precipitación media anual es de 447 mm. El número de días de precipitaciones oscila entre 46 y 46. De estos días solamente en el 30% de ellos se producen precipitaciones superiores a 10 mm., siendo además, inapreciable la precipitación en un 20% de los mismos.
- El viento dominante es Norte e invierno y Sur-Suroeste en verano.
- La temperatura media anual oscila entre 17 y 18 grados. La media de las máximas es de unos 22° C. La media de las máximas es de unos 22° C y la media de las mínimas es de 12,5° C. Las máximas absolutas superan los 40° C. Las mínimas absolutas descienden hasta 0° C.
- Los índices de humedad son de una zona muy influenciada por la presencia del mar, destacando por ello su uniformidad, oscilando los valores medios entre el 68% del mes de diciembre y los 75% de agosto y septiembre.
- El número de horas de sol anuales es de 2.850, con una media en agosto de 310 horas.

1.4 Usos Existentes.

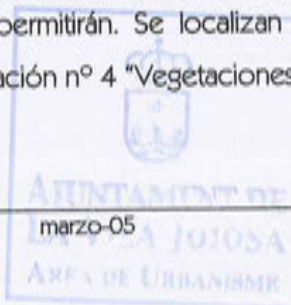
1.4.1 USOS PRESENTES EN EL SUELO.

- Vegetación.

Al tratarse de un ámbito urbano en construcción, las zonas no ocupadas por edificaciones se prevén ajardinar conforme a lo establecido tanto por el Plan Parcial como por el Plan General.

- Edificaciones.

Los edificios que se representan son los que están en construcción o con licencia solicitada o concedida, prevista su edificación por los propietarios de suelo o Proyecto que la propia aprobación de esta Plan de Reforma Interior y Estudio de Detalle permitirán. Se localizan en la actualidad las edificaciones que quedan reflejadas en el plano de información nº 4 "Vegetaciones y Edificaciones".



- Infraestructuras existentes.

Nos remitimos al Proyecto de Urbanización del Sector PP-1 Cales i Atalaies, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en fecha 7 de noviembre de 2000 (DOGV n.º 3968, de 28 de marzo de 2001), donde se describe pormenorizadamente el estado actual de las infraestructuras.

Quedan reflejadas en el plano de información n.º 5 "Infraestructuras, Redes Generales de Servicio y Bienes Demaniales".

1.4.2 USOS URBANÍSTICOS.

El Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa en su actual revisión asigna al Ámbito los siguientes usos:

- Uso global: Turístico, residencial y terciario.
- Usos incompatibles: Industrial en grado 3/4/5.

Las tipologías edificatorias son las de edificación abierta y volumetría específica para las parcelas de titularidad privada y de edificación abierta para los usos dotacionales.

En la actualidad la mayoría de terrenos del Ámbito carecen de implantación del correspondiente uso urbanístico, encontrándose en situación de expectativa urbanística y a punto de iniciar el correspondiente desarrollo residencial, terciario o dotacional.

En el Plano n.º 2 se aprecia el actual estado de la estructura de la propiedad.



1.5 Aprovechamientos potenciales del territorio.

Los terrenos del Ámbito reúnen las características fundamentales para convertirse en una zona de uso residencial y turístico acorde con la condición de municipio turístico de La Vila Joiosa.

Las condiciones naturales del territorio y su ubicación en un entorno eminentemente turístico en la continuación del entramado urbano de la Playa de Poniente de Benidorm y la Cala de Finestrat, lo convierten en una zona con un gran potencial de desarrollo turístico y por lo tanto, proclive a un desarrollo urbanístico que siendo respetuoso con el medio natural refuerce la imagen de La Vila Joiosa en su vertiente turística frente a la estrictamente residencial, planteando un modelo de intervención que defina una parcelación equilibrada en la que el uso residencial, comercial y hotelero sean compatibles.

1.6 Relación con el Planeamiento de rango superior.

La vinculación del presente Plan de Reforma Interior con el planeamiento de rango superior viene definida en los planos de ordenación, siendo las regulaciones que le afectan las propias del Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies que se exponen en los siguientes apartados, sin perjuicio de las especificidades que se establezcan en el presente Plan de Reforma Interior.

- Clasificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana clasificó los terrenos objeto del Plan de Reforma Interior como Suelo Urbanizable Pormenorizado (SUP).

Actualmente, el Ámbito está completamente urbanizado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización del Sector PP-1 Cales i Atalaies, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en fecha 7 de noviembre de 2000.

- Calificación del suelo

La calificación del suelo es la de uso turístico intensivo.

- Edificabilidad

El techo edificable está asignado a cada elemento en valor absoluto para los usos residencial, terciario y turístico.

- Ordenanzas particulares

Las ordenanzas particulares aplicables a los terrenos comprendidos en el ámbito se encuentran definidas en el Capítulo V del Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies, según lo establecido en los siguientes apartados.

- Zona de uso turístico intensivo

- o Delimitación y caracterización

1. Las condiciones de edificación serán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, para las tipologías de Edificación Abierta y Volumetría Específica.



2. Las manzanas definidas con tipología de Edificación Abierta, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General.

Las manzanas definidas con tipología de Volumetría Específica, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del Plan General, siendo obligatorio definir el emplazamiento de la edificación en la parcela mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

3. Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, definido en el artículo 27 del Plan General de Ordenación Urbana.
4. El número de viviendas construibles por parcela, será el resultado de dividir por 113 la superficie de techo construible. La densidad (número máximo de viviendas) será de 40 viviendas por hectárea de superficie computable del sector. En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales los apartamentos turísticos sujetos a sus reglamentaciones sectoriales y afines, ni las residencias colectivas. Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda cada dos unidades residenciales de este tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no supere los dos dormitorios.

o Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetro mínimos definidos en la siguiente tabla, donde se señala además las edificabilidades de las manzanas edificables del Ámbito:

Manz.	Sup. m²	Tipo Orden.	Techo total m²	Ocupación máxima %			Parcela mínima m²	Altur a máx.	Retranqueos mínimos m		
				Planta Sótano	Planta Baja	Planta Piso			Calle	Lindes	Otros
19 a	29.042,00	EA	3.500	40	20	20	1.000	II	5	5	-
19 b c 1	6.771,83	VE	4.606	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 2	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 3	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 4	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-

19 b c 5	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 6	6.771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 d	10.732,00	EA	14.791	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 e	11.824,00	EA	16.296	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
TOTAL	92.228,98	-	90.583	-	-	-	-	-	-	-	-

EA: tipo de ordenación edificación abierta.

VE: tipo de ordenación volumetría específica.

1. Se aplicarán los retranqueos, indicados en la tabla anterior, que serán siempre mínimos excepto en los indicados como obligatorios: Los retranqueos (A) y (B) son los lindes del bulevar central, que recorre longitudinalmente el sector desde la laguna artificial hasta la playa, y como se ha indicado, son obligatorios.
2. No podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.
3. La longitud máxima de fachada no superará los 120 metros. Las distancias entre edificaciones serán como mínimo de 14 metros, medidos en la proyección horizontal de estos, incluyendo elementos volados. La proyección de la edificación en planta sobre una línea paralela a la costa no podrá superar la longitud de 50 metros, se entiende como línea paralela a la costa, la perpendicular al eje del bulevar central.
4. Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas permiten, cumpliendo las condiciones generales del uso y las siguientes específicas de la zona, la edificación en ella de una vivienda.
5. Los espacios libres ajardinados en las parcelas privadas serán como mínimo de un 30% de la superficie de ésta.
6. El porcentaje máximo de ocupación en las plantas de sótano será del 70 % de la superficie de la parcela.



o Condiciones de volumen

1. La edificación podrá situarse en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

Las manzanas con fachada sobre el bulevar central y las manzanas 19 bc 1, 19 bc 2, 19 bc 3, 19 bc 4, 19 bc 5 y 19 bc 6, definidas con la tipología de Volumetría Específica, definirán el emplazamiento de la edificación mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Deberán cumplir las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

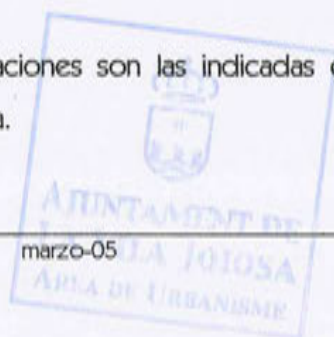
En el resto de las manzanas, definidas con la tipología de Edificación Abierta, la edificación podrá situarse libremente en cada parcela, cumpliendo las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

La distancia como mínimo, de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será la indicada en el artículo anterior. Los retranqueos afectan a todas las plantas de la edificación, incluso sótanos. En el espacio definido por los retranqueos, desde la fachada hasta el viario, será obligatorio el ajardinamiento con especies vegetales compatibles con el área, con la salvedad prevista en el artículo 13 sobre accesibilidad de comercios.

2. Las Manzanas 19 bc1, 19 bc2, 19 bc3, 19 bc4, 19 bc5 y 19 bc6, 19d y 19e, tendrán una ocupación máxima del 40% en planta baja y del 40% en planta de piso. En el caso de la manzana 19 a, donde está previsto ubicar las piscinas, la ocupación máxima será del 40% en planta de sótano, 20% en planta baja y del 20% en planta de piso.

En todos los casos, la ocupación máxima en planta de sótano será del 70 %, excepto en el reseñado para la manzana 19a.

3. Las alturas máximas, incluyendo la planta baja, se grafían en la tabla del apartado anterior en caracteres romanos. La altura reguladora máxima será de 3 metros por planta, medidos en el punto medio de la fachada.
4. El resto de condiciones estéticas de las edificaciones son las indicadas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.



5. La superficie de techo de las edificaciones en cada manzana queda definida en los correspondientes planos y en los cuadros de superficies incluidos en el Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies
6. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios que establece el Plan General de Ordenación Urbana.

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

o Condiciones Estéticas

1. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación se define en el apartado anterior.

o Condiciones de calidad e higiene e impacto ambiental

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

o Usos

Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, 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.

El terciario se considera compatible en todo el ámbito residencial. Dicho uso se entenderá con las diferentes clases en que se divide en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. El tipo de ordenación para estos usos, es también el de Edificación Abierta y Volumetría Específica, según la tipología de la manzana en la que estén ubicados.



- Zonas Verdes

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Las Zonas Verdes, no podrán alterarse en sus dimensiones y/o situación salvo en lo indicado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- Zona de equipamientos

Las condiciones de edificación de parcelas de equipamiento incluidas dentro del Ámbito son las que se resumen a continuación:

PARCELA	EQUIPAMIENTO	TIPO-LOGIA	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m² techo	OCUPACIÓN MÁXIMA %		ALTURA MÁXIMA Plantas-mts	RETRANQUEOS MÍNIMOS	
					Plantas	Sótano		Calle	Lindes
D4-1 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	15.543	2.295	30	30	II - 7,50	5	5
D4-2 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	5.167	370	30	30	II - 7,50	5	5
D4-3 Pública	SRD Recreativo / Deportivo	EA	2.884	850	30	30	II - 7,50	5	5
D5 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	2.069	588	30	30	II - 7,50	5	5
TOTAL			25.663	4.103					

EA: Tipo de ordenación edificación abierta

Los retranqueos serán de 5 metros a linderos



2. ANÁLISIS DE LAS AFECIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existen afecciones derivadas de la legislación sectorial dentro del Ámbito.

Tampoco existen obras programadas dentro de la política de inversiones públicas o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas que influyan en el desarrollo del presente Plan de Reforma Interior.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



3. PROCEDENCIA Y OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

La procedencia de la formulación del presente Plan de Reforma Interior viene impuesta por lo dispuesto en el artículo 100 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa que exige como requisito indispensable para la aplicación del coeficiente de edificabilidad turística (IETU) sobre una determinada parcela en la que pretenda implantarse una edificación hotelera que, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, se apruebe un Plan de Reforma Interior en el que se defina su propio ámbito territorial teniendo en cuenta que la compensación de dotaciones por el aumento de edificabilidad atribuida se realice lo más próximo a la parcela hotelera de que se trate.

A tal efecto se redacta el presente Plan de Reforma Interior con el objeto de aplicar sobre la parcela 19-bc1 el régimen de bonificaciones en los parámetros edificatorios para el uso hotelero previstos en el artículo 100 del Plan General de Ordenación Urbana, y al mismo tiempo, compensar dotaciones por el incremento de edificabilidad que se aplica sobre la citada parcela mediante la ejecución de un viario dotacional que de servicio de las parcelas 19-a, 19-bc1, 19-bc2, 19-bc3 y 19-bc4.

Mediante el presente Plan de Reforma Interior, que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, se obtiene, por una parte, la aplicación del IETU sobre la parcela 19 bc1 y, por otro lado, se crea un viario dotacional entre las parcelas 19a, 19bc1, 19bc2, 19bc3 y 19bc4 incidiendo única y exclusivamente sobre un lugar muy puntual de la ordenación.

3.1 Adecuación de la implantación del uso hotelero sobre la parcela 19 bc1 con los fines y previsiones del Planeamiento de orden superior.

Como se ha indicado en los precedentes apartados del presente documento, la edificación proyectada sobre la parcela 19 bc1 es un Hotel con categoría de cuatro estrellas al que resulta de aplicación el régimen de incentivación del uso turístico del Plan General, vigente en la actualidad tras el levantamiento de la suspensión que pesaba sobre el mismo desde la aprobación del Plan General en abril de 1999, tras el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 4 de febrero de 2003.

El Hotel de cuatro estrellas proyectado sobre la parcela 19 bc1 estará integrado en el complejo turístico que se proyecta desarrollar en la misma manzana y colindante con el Hotel.



El citado complejo de temática turística y de ocio se centra en la zona de piscinas de titularidad privada con usos terciarios en la parcela 19-a, soportada por los usos de la parcela dotacional privada D-5, situada en la esquina de la Avenguda Mestral con el Carrer Llebeig con destino recreativo-deportivo y asociada a la zona de baños.

Los conceptos vertidos en los párrafos anteriores motivan funcionalmente la idoneidad de ubicar un establecimiento hotelero sobre la parcela 19-bc1, complementado por el desarrollo de los usos terciario y recreativo-deportivo previsto sobre las parcelas 19-a y D-5.

En efecto, la implantación del citado complejo turístico, en el que se integra la parcela hotelera cuyo coeficiente de edificabilidad suplementaria se obtiene a través del presente Plan de Reforma Interior, constituye la mejor opción para satisfacer las premisas iniciales del PP-1 del Sector Cales i Atalaies, que justificaba su existencia en la dotación de promociones distintas de las estrictamente residenciales que, siendo motores de la desestacionalización, generasen al tiempo empleo y acciones con alto grado de interés turístico.

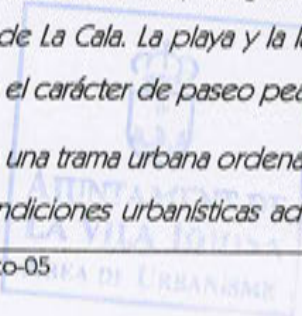
En este sentido, el Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies recoge expresamente estas premisas.

Así, en su apartado VI (solución adoptada) señala;

- *(Párrafo 7) Se crea una parcela con piscinas y usos complementarios de ocio en la zona más alejada de la playa, junto a la glorieta de intersección de la entrada del sector donde confluyen ambos bulevares, como elemento propio de la urbanización, de uso privativo.*
- *(Párrafo 8) Se dimensiona además, en lo que respecta a las parcelas, una gran manzana en el extremo oeste del sector, en la que se baja la edificabilidad respecto al resto de manzanas, con el fin de permitir el estándar óptimo para la implantación de usos hoteleros (apartahoteles, multipropiedades, etc.).*

Por su parte, en el apartado VII (objetivo y justificación de la propuesta), se establece;

- *(Párrafo 6) Creación de una zona de piscinas en el noroeste del sector, integrando una oferta complementaria ante el agotamiento del espacio natural de La Cala. La playa y la laguna artificial están relacionados por el bulevar central, concebido con el carácter de paseo peatonal.*
- *(Párrafo 8) La propuesta que se presenta, en síntesis, crea una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad, dotando al sector de las condiciones urbanísticas adecuadas para*



favorecer la implantación de usos turísticos, con la creación de espacios de ocio y disfrute que estimulen un tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

En definitiva, queda suficientemente justificada la implantación del uso hotelero que se proyecta sobre la parcela 19-bc1, a la que resulta de aplicación el régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General.

3.2 Condiciones relativas a la incentivación del uso turístico del Plan General.

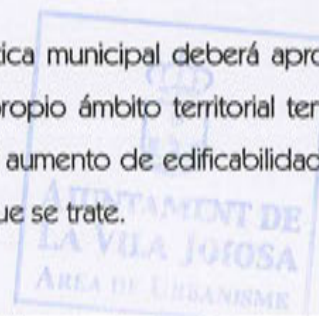
A tenor de lo dispuesto en los citados artículo 23 y 100 del Plan General se resume a continuación el contenido y requisitos de aplicación del régimen de incentivación de los usos turísticos:

3.2.1 Régimen de incentivación de los usos turísticos.

- En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario que será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos de categoría igual o superior a cuatro estrellas.
- Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico podrá elevarse una planta más sobre las autorizadas.

3.2.2 Requisitos para la aplicación de la incentivación de los usos turísticos.

- Sólo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel.
- La categoría mínima del establecimiento será de tres estrellas.
- La explotación y gestión del establecimiento será unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.
- Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior en el que se definirá su propio ámbito territorial teniendo en cuenta que la compensación de dotaciones por el aumento de edificabilidad atribuida se realice lo más próximo a la parcela hotelera de que se trate.



3.3 Aplicación sobre la parcela 19-bc1 del régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General.

Concurren todos y cada uno de los requisitos exigidos para la aplicación sobre la parcela 19-bc1 del régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General:

- La categoría de la edificación hotelera proyectada es de categoría de cuatro estrellas por lo que el coeficiente de edificabilidad suplementaria que resulta de aplicación es el del 40%.
- Toda la edificabilidad de la parcela se destina al establecimiento turístico hotelero.
- La explotación y gestión del establecimiento será unitaria y empresarial, inscribiéndose en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.
- Se redacta el presente Plan de Reforma Interior previamente a la obtención de la licencia urbanística municipal, estableciendo las medidas compensatorias exigidas en el artículo 100 del Plan General junto a la parcela hotelera.

Se introduce a continuación el cuadro resumen de las características de la edificación hotelera proyectada tras la aplicación del régimen de incentivación de los usos turísticos, teniendo en cuenta que se ha elevado una planta más, la edificación hotelera se distribuye en plantas de sótano más quince plantas en altura.

Manz.	Sup. m²	Tipo Orden.	Techo total m²	Ocupación máxima %			Parcela mínima m²	Altura máx.	Retranqueos mínimos m		
				Planta Sótano	Planta Baja	Planta Piso			Calle	Linde	Via M19abc
19 bc1	6.542,62	VE	6.448	70	40	40	2.000	XV	7	7	1

El coeficiente de edificabilidad turística aplicado sobre la edificabilidad de la parcela 19-bc1 es:

$$4.606 \text{ m}^2 \times 40\% = 1.842 \text{ m}^2$$

$$4.606 \text{ m}^2 + 1.842 \text{ m}^2 = 6.448 \text{ m}^2$$

La definición de la edificación hotelera sobre la parcela, la previsión de las alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes se definen en el Estudio de Detalle que se tramita conjuntamente con el presente Plan de Reforma Interior formando parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.



4. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

La delimitación del ámbito que se propone en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 100 del Plan General de Ordenación Urbana (*el Plan de Reforma Interior definirá su propio ámbito territorial*), se ajusta análogamente a los criterios fijados para la delimitación de los Sectores en la normativa urbanística de aplicación.

En este sentido, se ha delimitado siguiendo los criterios definidos en el artículo 20.2 de la LRAU, configurando el perímetro del ámbito con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones y con viarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda su relación con la ordenación prevista en el Plan General o del Sector al que pertenecen.

Así, se ha delimitado el ámbito con arreglo a ejes viarios (Carrer Ponent, Carrer Llebeig, Carrer Tramontana, Avinguda Mestral y el bulevar de 45 metros de ancho perpendicular al eje central) y con los límites propios del Sector PP-1 Cales i Atalaies, ajustándose a los criterios de sectorización citados.

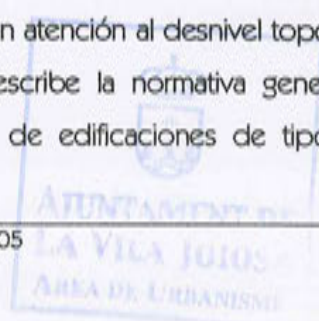
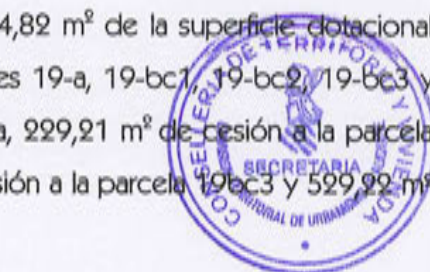
Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 de la LRAU, el Plan de Reforma interior establece el ámbito que ha de quedar sujeto al régimen de actuación integrada, que comprende los terrenos de las parcelas afectadas por la ejecución del nuevo viario dotacional.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMATIVA APLICABLE.

Como medida compensatoria por el incremento de edificabilidad turística a aplicar sobre la parcela 19-bc1 se prevé la ejecución y cesión al dominio público de un viario de servicio que se crea entre las parcelas 19-a, 19-bc1, 19-bc2, 19-bc3 y 19-bc4.

La cesión al dominio público, que supone un incremento de 2914,82 m² de la superficie dotacional viaria del ámbito, se obtiene sobre la superficie inicial de los solares 19-a, 19-bc1, 19-bc2, 19-bc3 y 19-bc4, correspondiendo 1.243,82 m² de cesión a la parcela 19-a, 229,21 m² de cesión a la parcela 19bc1, 528,77 m² de cesión a la parcela 19bc2, 383,80 m² de cesión a la parcela 19bc3 y 529,22 m² de cesión a la parcela 19bc4.

Este viario puede catalogarse como vía de evacuación a parcelas en atención al desnivel topográfico y la necesidad de adaptación de las citadas parcelas, según prescribe la normativa general de la edificación (artículos 22 y 23 del Plan General, según se trate de edificaciones de tipología de edificación abierta o de volumetría específica).



Esta vía de nuevo trazado servirá de acceso inferior a las citadas parcelas, pues si bien todas ellas tienen acceso desde los viarios existentes, mejora notablemente sus opciones de accesibilidad a las plantas inferiores y sótanos para aparcamientos, al tiempo que sirve para posibilitar una mejor accesibilidad peatonal a las edificaciones de las citadas parcelas.

Esta solución que se plantea no afecta ni incide sobre ningún aspecto de la ordenación estructural del Ámbito, incidiendo únicamente de forma puntual sobre la ordenación pormenorizada mediante la creación del viario de servicio interno de las parcelas citadas.

Al mismo tiempo, con la ordenación propuesta y la implantación del uso hotelero sobre la parcela 19bc1 se avanza en la resolución de los objetivos del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-1 Calles i Atalaies.

Relación de titulares afectados.

Parcela 19a	VIVARY Innovaciones Inmobiliarias
Parcela 19bc1	VIVARY Innovaciones Inmobiliarias
Parcela 19bc2	NOVAINDEX
Parcela 19bc3	URCONSA
Parcela 19bc4	BELESIN



6. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.

La solución que se propone cumple los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento en los términos exigidos en el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

"Artículo 17. Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento.

Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplan los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este Reglamento".

Se insertan a continuación las tablas resumen sobre el cálculo de los índices de suelo dotacional (ISD) y de edificabilidad bruta (IEB) según la edificación del estado antiguo y la del estado nuevo (incentivada), a fin de acreditar en la solución adoptada la relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta es mayor con relación al estado anterior.



ESTADO ANTIGUO						
USOS	ÁMBITO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
EDIFICABLES		87.083	3.500	3.253	93.836	
SUPERFICIES		63.186,98	29.042	22.779		115.007,98
USOS	ÁMBITO	(ZV) VERDE	(EQ) EQUIPAMIENTO	(RV+AV)	TOTAL	(SD)
EDIFICABLES			850			
SUPERFICIES		3.143	3.846	42.492	49.481	
COMPUTABLES		2.975	3.846	42.492		49.313
TOTAL						
DESIGNACION	BRUTA (SB)	IEB	IER	ISD	ISD(a)/IEB(a)	
SUPERFICIES	164.488,98	0,570	0,529	0,300	0,526	

ESTADO NUEVO						
USOS	ÁMBITO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
EDIFICABLES		88.925	3.500	3.253	95.678	
SUPERFICIES		61.515,98	27.798,18	22.779		112.093,16
USOS	ÁMBITO	(ZV) VERDE	EQUIPAMIENT	(RV+AV)		
EDIFICABLES			850			
SUPERFICIES		3.143	3.846	45.406,82	52.395,82	
COMPUTABLE		2.975	3.846	45.406,82		52.227,82
TOTAL						
DESIGNACION	BRUTA (SB)	IEB	IER	ISD	ISD(n)/IEB(n)	
SUPERFICIES	164.488,98	0,582	0,541	0,318	0,546	

En el cuadro de estado nuevo se ha incrementado el techo edificable en 1.842 m² sobre la parcela M19-bc1.

Asimismo, en el cuadro de estado nuevo se ha incrementado la superficie de dotación de viario y dotacional de aparcamiento en 2914,82 m², correspondiendo 1.243,82m² a la parcela M19-a, 229,21m² a la parcela M19-bc1, 528,77 m² a la parcela M19-bc2, 383,80 m² a la parcela M19-bc3, 529,22m² a la parcela M19-bc4.

Verificándose, por tanto, que:

	$0,317 (n) / 0,582(n) > 0,300(a) / 0,570(a)$
$ISD(n)/IEB(n) > ISD(a)/IEB(a)$	$0,546 (n) > 0,526(a)$



Asimismo, con la modificación propuesta se mantiene el cumplimiento de los estándares aplicable en el ámbito del Sector PP-1 Cales i Atalaies.

7. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ÁMBITO.

CUADRO RESUMEN DEL ÁMBITO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACIÓN DEL SUELO	Uso turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA	164.488,98 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA(IEB)	0,582 m ² c/ m ²
USOS GLOBALES	Turístico, Residencial y Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial en Grado 3 / 4 / 5
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Edificación Abierta y Volumetría Específica
INDICES DE EDIFICABILIDAD	Residencial-Turístico-Terciario: 0,541 m ² t/m ²
	Dotacional Privado 0,0198 m ² c / m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	88.925 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCARIA	3.500 m ² t
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	3.253 m ² t
APROVECHAMIENTO TOTAL	3.253 + 88.925 + 3.500 = 95.678 m ²

8. INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.

La ejecución del presente Plan de Reforma Interior no plantea ninguna incidencia significativa sobre la población afectada por lo que resulta innecesario acompañar un estudio sobre las consecuencias sociales y económicas de su ejecución.



9. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se asumen la ordenación preestablecida en el Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies, por lo que no existen edificaciones que queden fuera de ordenación.

10. NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Este Plan de Reforma Interior tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 100 del Plan General de Ordenación Urbana estableciendo la compensación de dotaciones por el incremento de edificabilidad turística sobre la parcela 19-bc1.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito delimitado.

Artículo 2. Vigencia.

El Plan de Reforma Interior entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3. Efectos de la aprobación del Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 4. Interpretación.

Las prescripciones de estas Normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan de Reforma Interior, expresados en la Memoria y el resto de documentación.

En las determinaciones no reguladas en el presente documento se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa actualmente vigente y sus modificaciones posteriores,



en el Plan Parcial de Mejora (2) del Sector PP-1 Cales i Atalaies, así como en la legislación de aplicación que regule el aspecto sectorial de que se trate.

Artículo 5. Administración actuante.

Es competente para la tramitación y aprobación del presente Plan de Reforma Interior el Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

Artículo 6. Documentación del Plan de Reforma Interior.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, son documentos integrantes de este Plan de Reforma Interior:

Parte sin eficacia normativa:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Memoria Justificativa.

Parte con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de ordenación.

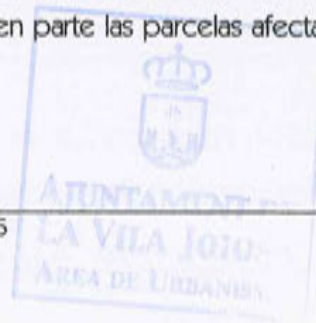
CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE GESTIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 7. Gestión de las obras de urbanización

A excepción de las parcelas sobre las que se ubica el nuevo viario, no es necesario ejecutar obras de urbanización al tener ya la condición de solares.

La urbanización y cesión del viario se regulará mediante el oportuno Programa. A tal efecto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 de la LRAU, en el Plan de Reforma interior se redelimitará e oportuno ámbito de gestión que abarcará en todo o en parte las parcelas afectadas por la cesión del viario.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN



Artículo 8. Condiciones generales de la edificación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no existan incoherencias con instrumentos de ordenación de jerarquía superior.

Asimismo, se tendrá en cuenta la normativa vigente de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

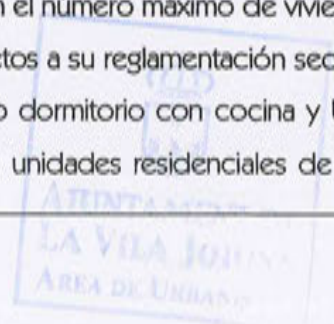
CAPITULO IV.- NORMAS PARTICULARES.**SECCIÓN 1.- ZONA DE USO TURÍSTICO INTENSIVO****Artículo 9. Delimitación y caracterización.**

1. El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan de Reforma interior.
2. Las condiciones de edificación serán las establecidas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana, para las tipologías de Edificación Abierta y Volumetría Específica, con las particularidades establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Las manzanas definidas con tipología de Edificación Abierta, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General.

Las manzanas definidas con tipología de Volumetría Específica, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del Plan General, siendo obligatorio definir el emplazamiento de la edificación en la parcela mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

3. Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, definido en el artículo 27 del Plan General de Ordenación Urbana.
4. El número de viviendas construibles por parcela, será el resultado de dividir por 113 la superficie de techo construible. La densidad (número máximo de viviendas) será de 40 viviendas por hectárea de superficie computable del ámbito. En el número máximo de viviendas no se contabilizarán como tales los apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación sectorial y afines, ni las residencias colectivas. Los estudios (de un solo dormitorio con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de una vivienda cada dos unidades residenciales de este



tipo. Los apartamentos residenciales (de dos dormitorios con cocina y baño propios) se contabilizarán a razón de tres viviendas por cada cuatro unidades residenciales de este tipo. Las mismas reglas son aplicables a chalets cuya capacidad de albergue no supere los dos dormitorios.

Artículo 10. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetro mínimos los definidos en la siguiente tabla, donde se señalan además las edificabilidades de las manzanas:

Manz.	Sup. Inicial m²	Sup PRI	Tipo Ordin	Techo total m²	Ocupación máxima superficie inicial %			Parcela mínima m²	Altur a máx.	Retranqueos mínimos m superficie inicial		
					Planta Sótano	Planta Baja	Planta Piso			Calle	Lindes	Vía M19abc
19 a	29.042,00	27798,18	EA	3.500	40	20	20	1.000	II	5	5	1
19 b c 1	6.771,83	6542,62	VE	6.448	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 2	6.771,83	6243,06	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 3	6.771,83	6388,03	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 4	6.771,83	6242,61	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	1
19 b c 5	6.771,83	6771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 b c 6	6.771,83	6771,83	VE	10.278	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 d	10.732,00	10732,00	EA	14.791	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
19 e	11.824,00	11824,00	EA	16.296	70	40	40	2.000	XIV	7	7	-
TOTAL	92.228,98	89314,06	-	92.425	-	-	-	-	-	-	-	-

Se ha denominado vía M19abc a la que se encuentra entre las parcelas 19-a, 19bc1, 19bc2, 19bc3 y 19bc4

EA: tipo de ordenación edificación abierta. VE: tipo de ordenación volumetría específica.

2. En las fachadas recayentes al nuevo viario dotacional será admisible el retranqueo a calle con dimensión concreta para cada parcela; parcela 19-a un metro, 19-bc1 un metro, 19-bc2 un metro, 19-bc3 un metro y 19-bc4 un metro.
3. Las edificabilidades de las distintas las manzanas/parcelas se asignan en función de la superficie inicial de las mismas, sin que dicha edificabilidad total se reduzca como consecuencia de la cesión parcial de la misma para el nuevo viario público.
4. La superficie máxima ocupable se obtendrá mediante la aplicación de las coeficientes establecidos en la tabla del apartado 1, respecto de las superficies iniciales de las manzanas/parcelas.

Artículo 11. Condiciones de volumen.

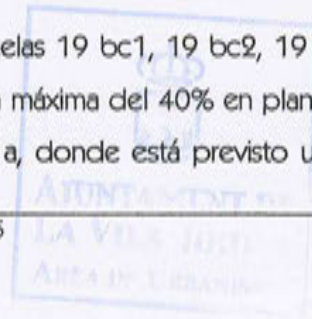
1. La edificación podrá situarse en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

Las manzanas con fachada sobre el bulevar central y las manzanas 19 bc1, 19 bc2, 19 bc3, 19 bc4, 19 bc5 y 19 bc6, definidas con la tipología de Volumetría Específica, definirán el emplazamiento de la edificación mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Deberán cumplir las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

En el resto de las manzanas, definidas con la tipología de Edificación Abierta, la edificación podrá situarse libremente en cada parcela, cumpliendo las condiciones de ocupación máxima, alturas y retranqueos que se definen en esta Normativa.

La distancia como mínimo, de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será la indicada en el artículo anterior. Los retranqueos afectan a todas las plantas de la edificación, incluso sótanos. En el espacio definido por los retranqueos, desde la fachada hasta el viario, será obligatorio el ajardinamiento con especies vegetales compatibles con el área, con la salvedad prevista en el artículo 13 sobre accesibilidad de comercios.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación en las parcelas 19 bc1, 19 bc2, 19 bc3, 19 bc4, 19 bc5 y 19 bc6, 19 d y 19 e, tendrán una ocupación máxima del 40% en planta baja y del 40% en planta de piso. En el caso de la manzana 19 a, donde está previsto ubicar las



piscinas, la ocupación máxima será del 40% en planta de sótano, 20% en planta baja y del 20% en planta de piso. En todos los casos, la ocupación en planta de sótano será del 70 %, excepto en el reseñado para la manzana 19 a.

3. Las alturas máximas, incluyendo la planta baja, se grafían en la tabla del artículo anterior en caracteres romanos. No obstante, la parcela 19 bc1 podrá materializar una altura más en aplicación del régimen de incentivación de los usos turísticos del Plan General.
4. La altura reguladora máxima será de 3 metros por planta, medidos en el punto medio de la fachada. En las parcelas de volumetría específica, podrá incrementarse el límite máximo de 3 metros por planta mediante el oportuno Estudio de Detalle, cuando lo exijan las especiales condiciones del uso de la edificación atendiendo a la normativa técnica que resulte de aplicación y siempre que se respete la altura máxima de la edificación medida en el punto medio de la fachada a calle.
5. El resto de condiciones estéticas de las edificaciones son las indicadas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.
6. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios que establece el Plan General de Ordenación Urbana; se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfnas, 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.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana.
2. La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación se ha definido en el artículo anterior.

Artículo 13. Condiciones de calidad e higiene.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.



Artículo 14. Condiciones de impacto ambiental.

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 15. Usos.

Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, 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.

El terciario se considera compatible en todo el ámbito residencial. Dicho uso se entenderá con las diferentes clases en que se divide en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. El tipo de ordenación para estos usos, es también el de Edificación Abierta y Volumetría Específica, según la tipología de la manzana en la que estén ubicados.

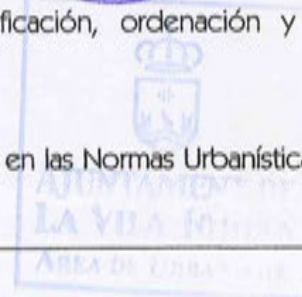
Artículo 16. Condiciones de adaptación topográfica.

Se permitirá realizar movimientos de tierras, siempre que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie alabeada definida por los espacios públicos que delimitan la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión; sean capaces de inscribir un círculo de 2 metros de diámetro en cualquier parte de ellos, y dispuestos de tal modo que no exista más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos y 1,50 metros con el espacio público colindante. En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de topografía actual y de la propuesta, justificando adecuadamente y mediante levantamiento topográfico de las cotas de los espacios públicos colindantes el cumplimiento de estas condiciones.

SECCIÓN 2.- ZONAS VERDES Y PARQUE PUBLICO**Artículo 17. Delimitación y caracterización.**

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Reforma Interior.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.



Las Zonas Verdes no podrán alterarse en sus dimensiones y/o situación salvo en lo indicado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.


Artículo 18. - Delimitación y caracterización.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan de Reforma Interior, donde igualmente se define su carácter público o privado.

Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sobre condiciones generales de los usos dotacionales, con la siguiente puntualización:

El uso específico del suelo dotacional público, de entre los enumerados en el Art. 58.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, será alguno de los siguientes: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, administrativo-institucional o infraestructura-servicio urbano.

Artículo 19. Condiciones de la edificación de las restantes parcelas de equipamiento.



PARCELA	EQUIPAMIENTO	TIPO-LOGIA	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m² techo	OCUPACIÓN MÁXIMA %		ALTURA MÁXIMA Plantas-mts	RETRANQUEOS MÍNIMOS	
					Plantas	Sótano		Calle	Lindes
D4-1 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	15.543	2.295	30	30	II - 7,50	5	5
D4-2 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	5.167	370	30	30	II - 7,50	5	5
D4-3 Pública	SRD Recreativo / Deportivo	EA	2.884	850	30	30	II - 7,50	5	5
D5 Privada	SRD Recreativo / Deportivo	EA	2.069	588	30	30	II - 7,50	5	5
TOTAL			25.663	4.103					

EA: Tipo de ordenación edificación abierta. Los retranqueos serán de 5 metros a linderos

SECCIÓN 4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Artículo 20. Delimitación y caracterización.

La red viaria y aparcamientos diseñados se ajustará a las recomendaciones del Plan General de Ordenación Urbana, en su disposición adicional quinta, siendo la Red Estructural del tipo de vías III y IV, con las dimensiones recomendadas.

La Red Pormenorizada será, en función de los anchos grafiados en los planos, del tipo de vías II y III, con las dimensiones recomendadas.

La calle de acceso al depósito y a las parcelas D4, dada su condición de fondo de saco y con un tráfico previsible escaso, será del tipo I con una anchura de 8 m.

La calle que se crea e incorpora al equipamiento viario, dada su condición de fondo de saco con tráfico previsible escaso, será del tipo I con ancho de 12 m.


SECCIÓN 5. NORMATIVA ECOLÓGICA

Artículo 21. Normativa ecológica.

Con el objetivo de preservar en lo posible las especies arbóreas de interés existentes en las parcelas privadas, será exigible presentar junto con la documentación para la concesión de Licencias de Obras, un plano de planta que identifique y catalogue por su importancia y tamaño las especies arbóreas existentes. Deberá especificarse el tipo de actuación que se va a seguir respecto a cada una de estas, es decir, si se va a mantener dentro de la parcela privada, si el objeto es trasplantar (indicando su punto de destino) o si por el contrario, el objeto es la tala.

La Vila Joiosa, marzo de 2005.

PROMOTOR


VIVARY
Innovaciones Inmobiliarias S.L.

ARQUITECTO


ALEJANDRO CARRO PÉREZ **Provisionalmente**ALEJANDRO CARRO PÉREZ **17 NOV. 2005****AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria**EN SESIÓN PLENARIA**

PLANOS ANEXOS



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

al día

20 NOV 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





ARQUITECTO: ALEJANDRO CARRO PÉREZ
PROMOTOR: VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.
PROYECTO: P.M.U. 01
SITUACIÓN: COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJOSYA (ALICANTE).

LEYENDA

- ALTA TENSION (50 M.)
- F.G.V. (15 M.)
- CARRETERA N-332 EXISTENTE (25 M.)
- VARIANTE N.332 (100 M.)
- CARRETERAS AUTONOMICAS (18 M.)
- AUTOPISTA A-7 (50 M.)
- PROTEC. DE COSTAS (20/100 M.)
- LINEA DE Z.M.T.

17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUENDA
DILIGENCIA PARA INICIAR EL PROCESO DE APROBADO DEFINITIVO

20 NOV 2006
Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- MANZANAS
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- VIARIO

ARQUITECTO:
ALEJANDRO CARRO PÉREZ

PROMOTOR:
**VIVARY
INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.**

COLEGIO OFICIAL
DE LA CIUDAD DE VALENCIA

01a

17 NOV. 2005

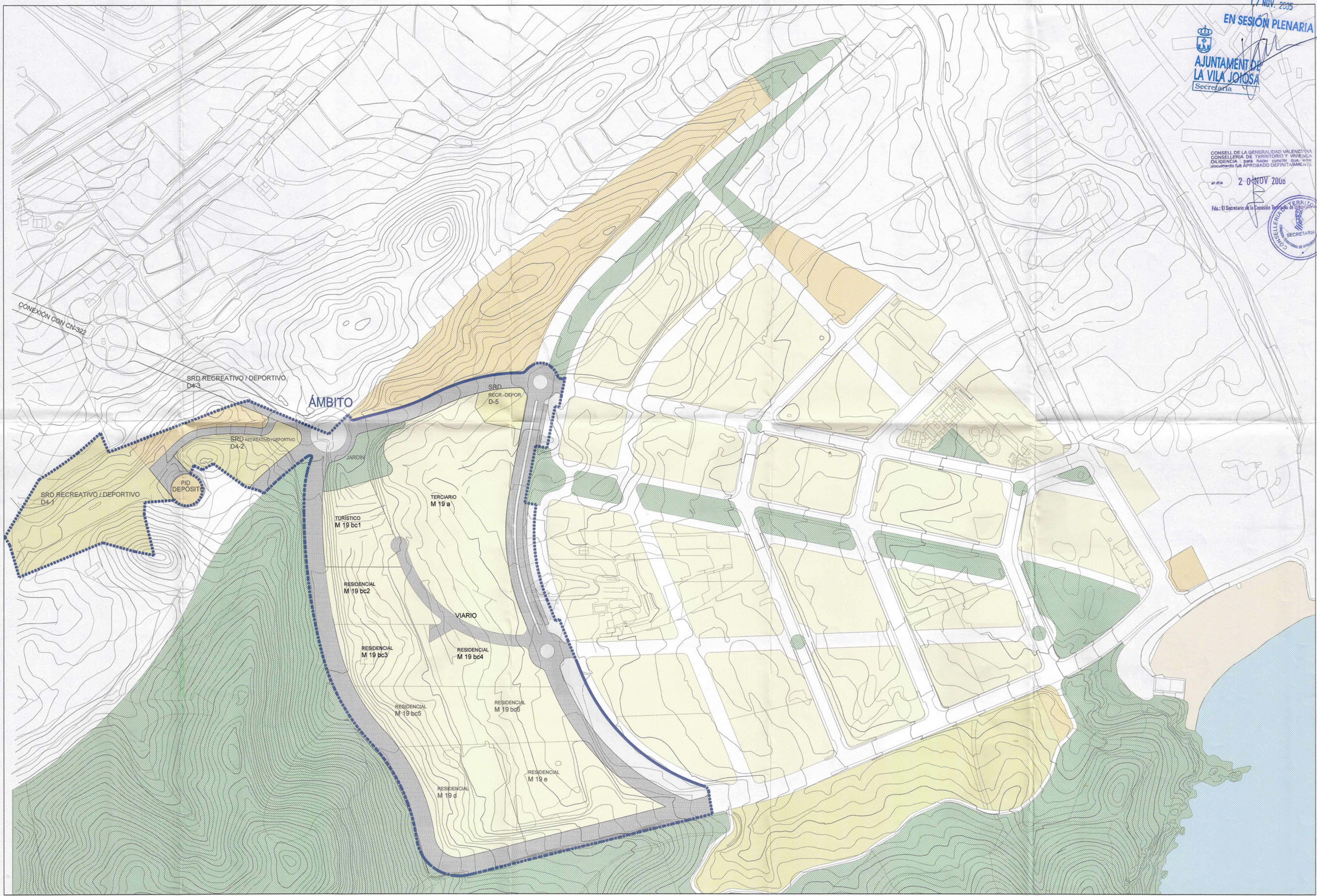
EN SESIÓN PLENARIA

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

CALIFICACIÓN
Y DESTINO URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJOSOSA (ALICANTE)



CUADRO DE PROPIETARIOS

D-5	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc2	NOVAINDES
M19a	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc3	URCONSA
M19bc1	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc4	OSUNA

ARQUITECTO:
ALEJANDRO CARRO PÉREZ

PROMOTOR:
VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.

PROYECTO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANOS DE INFORMACIÓN
COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJYOUSA (ALICANTE)

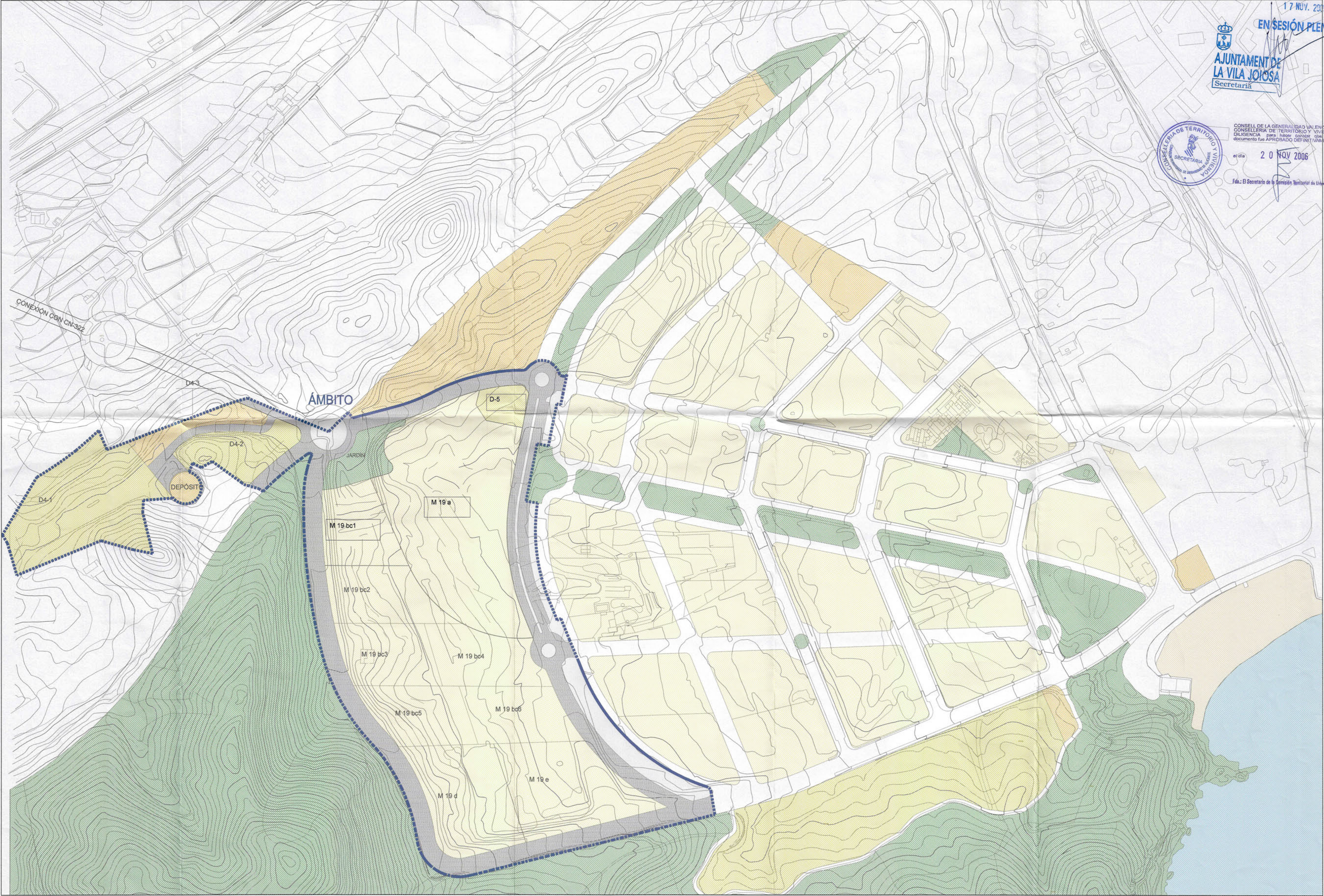
02

02

17 NOV. 2015
EN SESIÓN PLENARIA

SECRETARIA
AJUNTAMENT DE LA VILA JOYOSA

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUENDA
DILIGENCIA para lliure conèixer que este document fou APROBADO DEFINITIVAMENTE
el dia 20 NOV 2006
Fdo.: El Secretari de la Comissió Territorial de Urbanisme



- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO

ARQUITECTO:
ALEJANDRO CARRO PÉREZ

PROMOTOR:
VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA
PROYECTO DE ARCHIVO
P.R.I.
VISADO
02a

DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y DE LA RED VIARIA
PLANOS DE ORDENACIÓN
COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJOSYOSA (ALICANTE)



17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

CONSELLERIA DE TERRITORIO
SECRETARIA
2 04 NOV 2006
Fda.: El Secretario de la Conselleria de Territorio



17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I MUNTANYA
DILIGENCIA: para poder constar que este documento fue APROBADO DESINTEGRALMENTE.

28 NOV 2006

Fdo: El Secretario de la Comissió Territorial de Urbanisme



CUADRO DE PROPIETARIOS

D-5	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc2	NOVAINDES
M19a	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc3	URCONSA
M19bc1	VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.	M19bc4	OSUNA

- MANZANAS
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- VIARIO

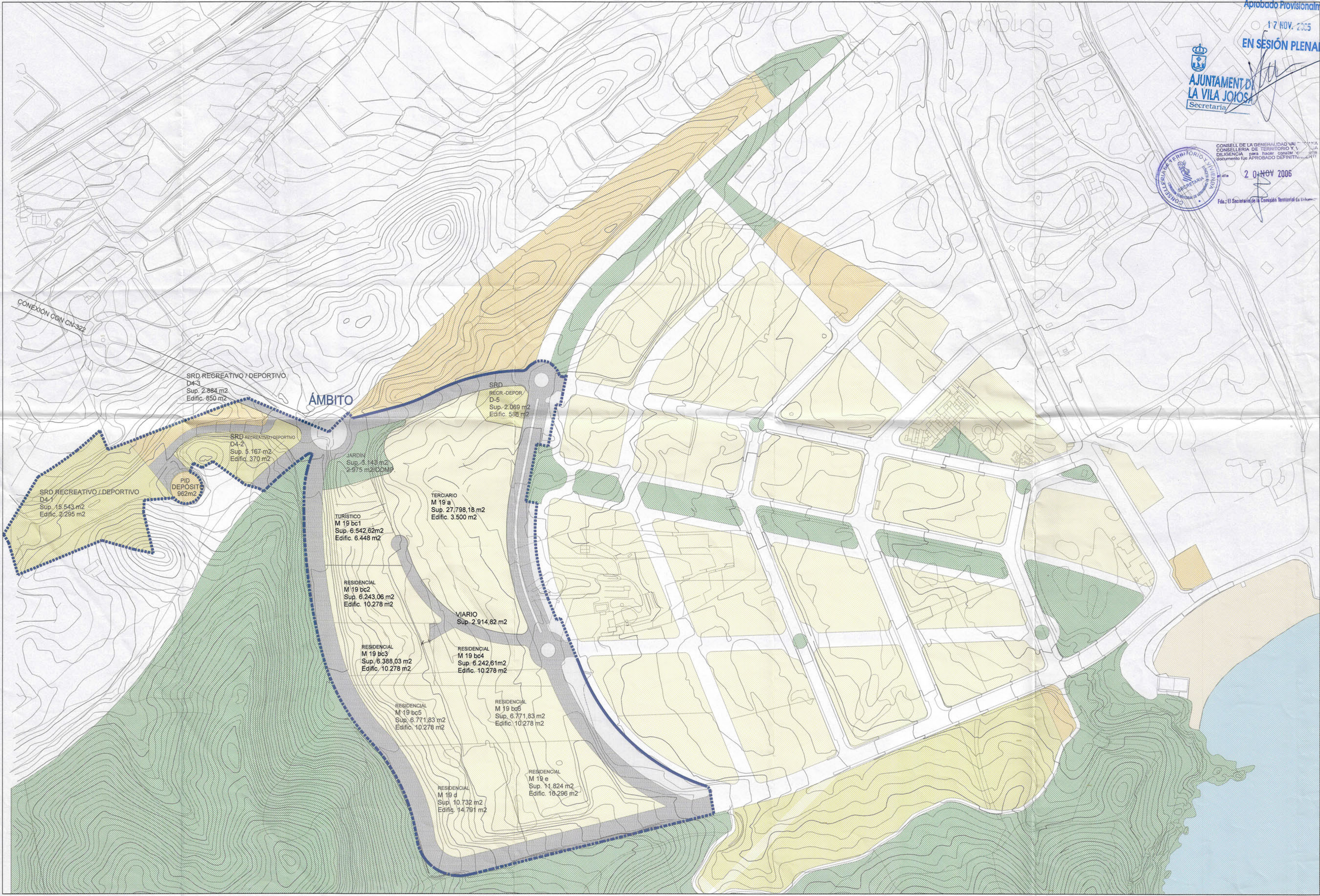
ARQUITECTO:
ALEJANDRO CARRO PÉREZ

PROMOTOR:
VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.

PROYECTO:
PLANO DE REFUNDICIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN:
COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJYOYA (ALICANTE).

03-a



Aprobado Provisionalmente
17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA

AJUNTAMENT DE LA VILA JOYOSA
Secretaria

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I URBANISME
Diligència para tenir constància que el present document ha estat aprovat definitivament.

20 NOV 2005
Fda: El Secretari de la Conselleria Territorial de l'Urbanisme

— LÍMITE EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- - - LÍMITE EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

MANZANAS
ZONAS VERDES
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
VIARIO

ARQUITECTO: ALEJANDRO CARRO PÉREZ
PROMOTOR: VIVARY INNOVACIONES INMOBILIARIAS S.L.
USOS, APROVECHAMIENTOS
VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
PLANOS DE INFORMACIÓN
COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL, VILLAJYOYOSA (ALICANTE)
Aprobado Provisionalmente
17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria
CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUEND
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 20 NOV 2006
Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanización
SECRETARIA
17 NOV. 2005
EN SESIÓN PLENARIA
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria
CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I VIUEND
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 20 NOV 2006
Fdo: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanización
SECRETARIA



LEYENDA AGUA POTABLE	
	Deposito de cabecera 5000m3 con sistema de cloración
	Tubería de fibrocemento existente con indicación de su diámetro
	Tubería nueva ejecución, con indicación de material y del diámetro PE: Polietileno de alta densidad
	Válvula de compuerta
	Hidrante
	Ventosa
	Desagüe
	Reductora de presión
	Cono reductor

LEYENDA PLUVIALES	
	Tubería existente de hormigón armado con enchufe de campana y aro de goma con indicación del diámetro
	Tubería existente de hormigón armado con enchufe de campana y aro de goma de Ø300 mm que se sustituye por una de Ø200 mm
	Tubería nueva de hormigón armado con enchufe de campana y aro de goma con indicación del diámetro
	Pozo de registro visible de 1.10 m de Ø con cotes de entrada y salida de las tuberías
	Imbornal con rejilla y buzón conectado a la red de pluviales con tubería Ø200
	Rejilla corrida
	Cuneta lateral trapezoidal de 90/30x30 cm en tierra

NOTA:

- Se dejan en cada parcela dos arquetas de desagüe a la red de pluviales conectadas con tubería Ø300.
- Se sitúan próximas a las acometidas de saneamiento

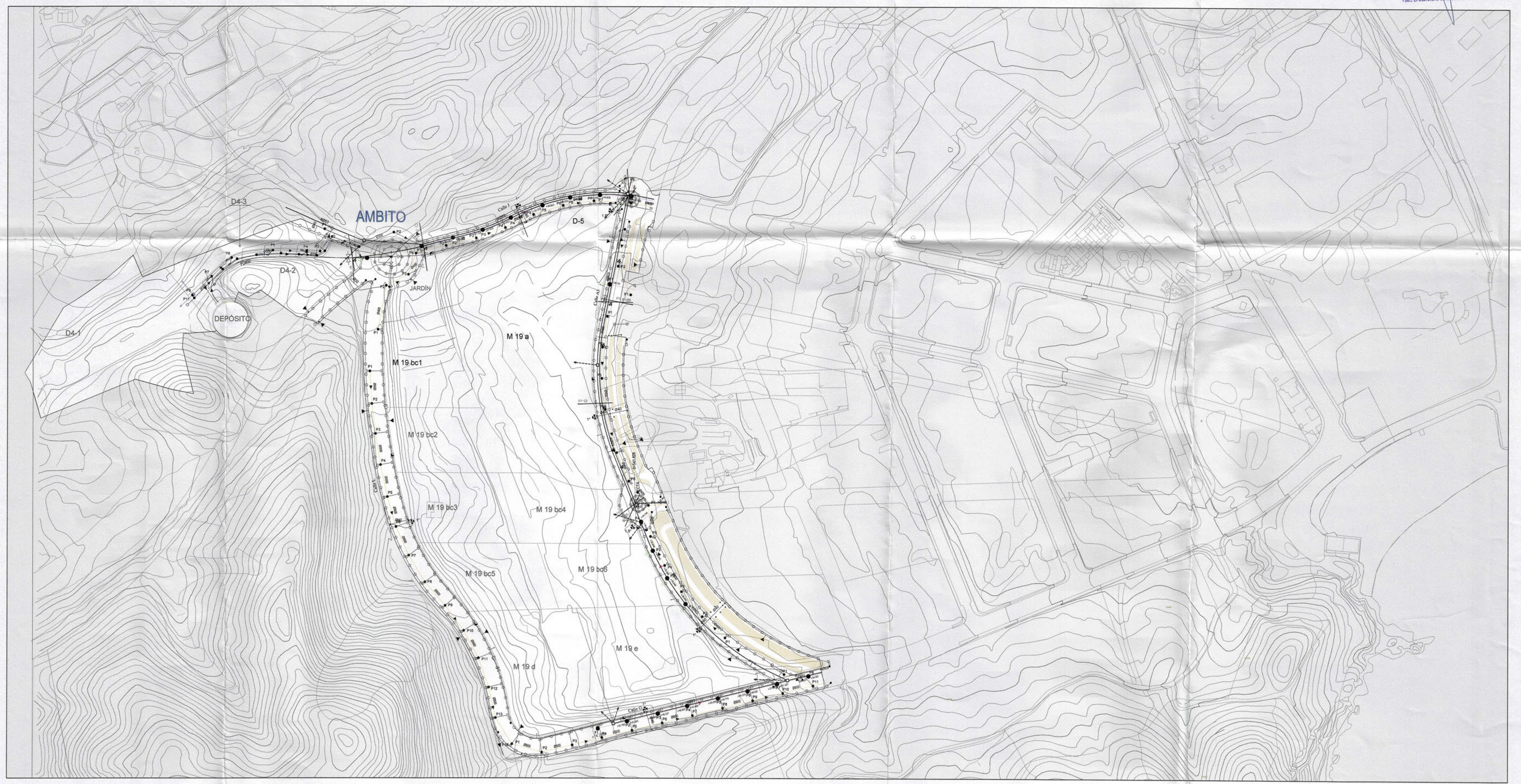
LEYENDA SANEAMIENTO	
	Tubería Existente de Hormigón armado de Ø 300 mm. con enchufe de campana y aro de goma.
	Tubería Existente de Hormigón armado de Ø 400 mm. con enchufe de campana y aro de goma.
	Tubería Existente de Hormigón armado de Ø 500 mm. con enchufe de campana y aro de goma.
	Tubería Nueva de Hormigón armado de Ø 300 mm. con enchufe de campana y aro de goma.
	Tubería Nueva de Hormigón armado de Ø 400 mm. con enchufe de campana y aro de goma.
	Pozo de registro visible de 1.10 m de Ø con cotes de entrada y salida de tuberías
	Acometida de parcela de Ø300

LEYENDA RIEGO	
	Tubería de Polietileno PN 40mm con indicación del diámetro
	Tubería de Polietileno PN 40mm Ø17 con goteros integrados alrededor de los árboles
	Arqueta de conexión a red Agua Potable con válvula de compuerta y sensor de humedad (con conexión a armarios de control)
	Válvula antirrot
	Válvula de lavado
	Difusor
	Aspersor
	Difusores en zona de césped del bulevar según disposición que figura en el detalle
	Goteros en talud según disposición que figura en el detalle
	Armario de control. (cableado enterrado) *VER ZONIFICACION DE ARMARIOS

LEYENDA TELEFONÍA	
	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA (EXISTENTE) CON INDICACION DEL NUMERO Y DIAMETRO DE LOS CONDUCTOS
	ACOMETIDA (EXISTENTE) A PARCELA. 2 CONDUCTOS DE Ø 63
	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA (A EJECUTAR) CON INDICACION DEL NUMERO Y DIAMETRO DE LOS CONDUCTOS
	ACOMETIDA (A EJECUTAR) A PARCELA. 2 CONDUCTOS DE Ø 63
	CAMARA BR (EXISTENTE)
	ARQUETA TIPO D (EXISTENTE)
	ARQUETA TIPO D (A EJECUTAR)

LEYENDA POZO IMPULSIÓN	
PLANTA	PERFIL
VÁLVULA DE CONEXIÓN	

LEYENDA POZO RETORNO	
PLANTA	PERFIL
POZO DE REGISTRO	





ARQUITECTO
Alejandro Carro Pérez

PROYECTO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

INICIADO POR
AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
07

PROYECTO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

INICIADO POR
AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

PLANO DE INFORMACIÓN
COMPLEJO TURÍSTICO EN AVINGUDA MESTRAL VILLOJOYOSA VALENCIA

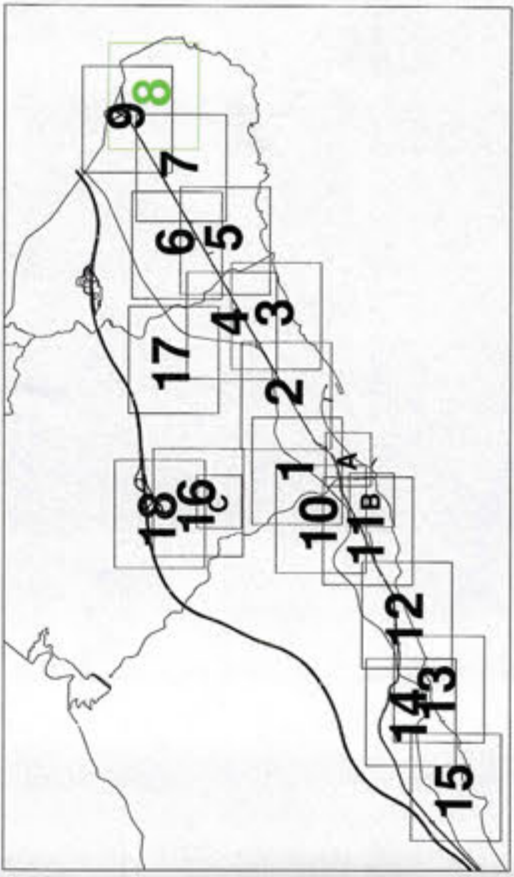
17 NOV. 2005

EN SESIÓN PLENARIA

CONSELLERIA D'URBANISME I D'OBRA PÚBLICA
DEPARTAMENT D'URBANISME I D'OBRA PÚBLICA
CONSEJO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
al día 28 NOV 2006
Fch. El Secretario de Urbanismo y Obra Pública
Fch. El Secretario de Urbanismo y Obra Pública

AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES	
PASOS DEL FERROCARRIL	
P.S.	PASO SUPERIOR
P.I.	PASO INFERIOR
P.N.	PASO A NIVEL SEMAFORIZADO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA



PLANO ORDENACION FORMENORIZADA
SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES