

RE. 13796/04 3 dic.  
UE. 2 12.04. / 4086.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA  
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SUELO  
URBANIZABLE NO PORMENORIZADO SECTOR  
PP-33 "BULEVAR 3" DEL PGOU DE LA VILA  
JOIOSA (ALICANTE).**

**PLAN PARCIAL**

URBANIZADOR: INVESTJONIA, S.L.

Arquitecto superior: Enric Moya Marzá

Aprobada Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008.  
EL SECRETARIO

*Plan Director*  
*[Signature]*



**APROBADO** por

15 ABR. 2004

**PLENO**

*Esquendo*

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN  
INTEGRADA DEL SUELO URBANIZABLE NO  
PORMENORIZADO SECTOR PP-33 "BULEVAR 3" DEL  
PGOU DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 33 "BULEVAR 3 "**

Adaptado según el acuerdo de programación del Sector PP-33 por el  
Pleno del Ayuntamiento de La Vila Joiosa de 15 de abril de 2004.

**URBANIZADOR:**

**INVESTJONIA.S.L.**

**REDACTOR:**

**Enric Moya Marzá, Arquitecto Superior.**

*Aprobado definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008. El secretario*

*Paul H. Faur*



**APROBADO por**

**15 ABR. 2004**

**PLENO**

*✓ Esquedo*

# ÍNDICE

I. ANTECEDENTES	3
II. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-33	4
III. DOCUMENTACIÓN	4
<b>1. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>5</b>
CONDICIONES GEOGRÁFICAS	6
1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	6
1.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	7
1.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO	8
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	9
CONDICIONES INSTITUCIONALES	10
1.5. REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL	10
1.6. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	12
1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL	12
1.8. ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL	13
<b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>15</b>
2.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES	16
2.3. EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS	19
2.4. FICHA DE PLANEAMIENTO PP-33 "BULEVAR 3"	20
2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA	21
2.6. FICHA DE GESTIÓN PP-33 "BULEVAR 3"	23
2.7. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA	24
2.8. TRAMITACIÓN	26



**3. NORMAS URBANÍSTICAS****20****TÍTULO I 21****ARTÍCULO 1º.- CAMPO DE APLICACIÓN TERRITORIAL DE LAS ORDENANZAS. 21****ARTÍCULO 2º.- ALCANCE DE LAS ORDENANZAS CON RELACIÓN A LAS RESTANTES DISPOSICIONES SOBRE ORDENACIÓN URBANA. 21****ARTÍCULO 3º.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. 21****TÍTULO II 22****ARTÍCULO 4º.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN ZONAS. 22****ARTÍCULO 5º.- PARCELACIONES. 22****ARTÍCULO 6º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 22****TÍTULO III 24****ARTÍCULO 7º.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS. 24****ARTÍCULO 8º.- NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EA. 24****TÍTULO IV 32****ARTÍCULO 9º.- GENERALIDADES. 32****ARTÍCULO 10º.- VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA Y ACERAS. 32****ARTÍCULO 11º.- SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA. 32****ARTÍCULO 12º.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 33****ARTÍCULO 13º.- ALUMBRADO EXTERIOR. 33****4. PLANOS DE ORDENACION.****30**

## I. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de Abril de 1.999, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 173 de 30 de Julio de 1.999, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3.580 de fecha 10 de Septiembre de 1.999.

Los terrenos incluidos dentro de Plan Parcial 33 "BULEVAR 3" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa están conformados por una franja de unos doscientos cincuenta metros de fondo, con una longitud en su frente paralelo a la Carretera Nacional 332 de unos mil trescientos metros. Se encuentra ubicado a la izquierda de esta Carretera en dirección de La Vila Joiosa a Benidorm. Dicho sector se encuentra clasificado como **Suelo Urbanizable No Pormenorizado** por lo que se redacta el presente Plan Parcial como paso previo y propuesta de ordenación para proceder posteriormente a su gestión. El Plan General prevé un Bulevar de 50 metros de ancho, que coincide actualmente con la Carretera Nacional, pretendiendo que se desarrolle un tejido eminentemente terciario, como secuencia de una gran calle que unirá las poblaciones de Altea y Alicante.

Para la redacción de la presente documentación que integra el Plan Parcial se han seguido las indicaciones del Capítulo III del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre de la Generalitat Valenciana), además de otras legislaciones aplicables, tanto de carácter local, autonómico y nacional. No modificará el aprovechamiento, uso y tipología que determina el Plan General para este sector de referencia y contendrá las siguientes determinaciones (art. 26 R.P.):

- La red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- Régimen de parcelación de los terrenos en función de las tipologías previstas.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Concreción de los usos pormenorizados en desarrollo de las previsiones propias de la Ordenación Estructural.
- Regulación detallada de las condiciones edificativas sobre y bajo rasante.

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA



**AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA**  
ÀREA DE URBANISME

## II. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-33.

El promotor del presente Plan Parcial Sector PP-33 es la mercantil INVESTJONIA, S.L., con C.I.F. 53.553.012, representada por D. Vicente Pastor Martínez, con D.N.I. nº 21.380.646-F y con domicilio a estos efectos en Pasaje La Gavina, local 12; 03500 Benidorm, que encarga su redacción al Arquitecto Enric Moya Marzá, colegiado nº 3.667 del COACV

## III. DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan Parcial Sector PP-33 tiene por objeto la definición de la ordenación pormenorizada en el ámbito territorial delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana para el referido Sector de planeamiento, delimitando una única Unidad de Ejecución para su desarrollo mediante Actuación Integrada, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General y fijando las condiciones de urbanización, incorporando, antes de su aprobación definitiva municipal, la correspondiente Cédula de Urbanización, emitida por la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes.

Tal como establece el artículo 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, contiene los siguientes documentos:

I) Parte sin eficacia normativa:

1. Memoria Informativa y Planos de Información.
2. Memoria Justificativa.

II) Parte con eficacia normativa:

3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3º DE LA VILA JOIOSA"





## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

## CONDICIONES GEOGRÁFICAS .

### 1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El Plan Parcial se encuentra situado al sureste del termino municipal de La Vila Joiosa, formando parte de la continuación de la trama urbana proyectada en los sectores colindantes. Linda al Norte con el suelo urbanizable No Programado y vial de acceso al Hospital Comarcal, al Sur con la carretera Nacional 332, al Este con suelo urbanizable no programado, y al Oeste con la zona de protección de cauces del Río Torres. El planeamiento general prevé dos rotondas de acceso al sector.

Ocupa la mayor parte de una vaguada abancalada por terrazas relativamente planas, aunque con altibajos, situándose la parte más alta en el límite con un pequeño montículo de naturaleza rústica sin ningún tipo de plantación. Por el centro del sector discurre un cauce natural que recoge parte de la escorrentía de las aguas de las vaguadas colindantes.

Los terrenos se ubican en la zona litoral comprendida desde Campello a Villajoyosa. Se encuentra geológicamente dentro de una unidad tectónica, denominada *surco Flysch-Campello-Villajoyosa*, que se sitúa en falla inversa sobre la fosa Vallongas-Relleu, y que se describe en el mapa geológico de España como una estructura sinclinal paleógena que está representada a partir de una línea de flexura, por una cuenca sinclinal subsidente cuya dirección es NE-SO y su génesis corresponde a una línea de surco rellena por materiales inertes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico fundamentalmente triásico-jurásico.

Estratigráficamente, los terrenos incluidos en el plan parcial 33 "BULEVAR 3", se corresponden a formaciones paleógenas indiferenciadas (eoceno), formando un conjunto estructural claramente diferenciado, constituido por sucesiones de margas arcillosas, biocalcarenitias y niveles calcáreos bastante fosilíferos, y areniscas tipo flysch.

Desde un punto de vista geotécnico los extremos más significativos (extraídos del Mapa Geotécnico General del I.G.M.E.) son:

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





- Características litológicas: Margas, areniscas, calizas y arcillas. Capacidad de carga alta, difícil excavación a veces, permeabilidad alta, topografía a veces complicada, problemas de inestabilidad. Suelo nulo o escaso con 1 m como máximo, de tipo fluvial.
- Características geomorfológicas: Morfología complicada con fuertes pendientes. Zonas estables en condiciones naturales e inestables bajo la acción del hombre, por temor a deslizamientos según los planos de sedimentación, fracturas y diaclasas.
- Características hidrológicas: Materiales permeables en calizas y areniscas; impermeables en margas y facies flysch. Drenaje favorable por la alta escorrentía superficial.
- Características geotécnicas: Capacidades de carga unitarias altas y medias, con predominio de las primeras y asentamientos inapreciables portante de tipo medio ( $2-3 \text{ kg/cm}^2$ ). Condiciones constructivas favorables.

Según la nueva Norma de construcción sismorresistente (NCSE94), la aceleración sísmica básica en La Vila Joiosa  $a_b$  es de 0,13 g, con un coeficiente de contribución K de 1,0, por lo que al no superar la  $a_b/g$  el valor de 0,12 no es preciso el cumplimiento de las reglas de diseño del capítulo 4 de dicha Norma.

Como conclusión el I.G.M.E., en términos generales, establece para el área ocupada por el Plan Parcial (con la salvedad de la falta de estudios geotécnicos pormenorizados) unas condiciones constructivas muy favorables.

Topográficamente el sector presenta unos abancalamientos con pendiente descendente hacia la torrentera que cruza el sector.

## **1.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

El suelo del Plan Parcial está destinado en la actualidad a usos agropecuarios con poca producción por estar la mayoría de ellos abandonados, naranjos, limoneros, frutales, algarrobos y olivos son las especies predominantes, si bien existen algunas edificaciones con usos residenciales unifamiliares, así como una edificación dedicada a la venta de materiales de construcción.



Dentro del Plan Parcial se encuentran unas edificaciones sin ningún tipo de interés que es preciso demoler por coincidir con los viales proyectados y zonas verdes delimitadas, quedando fuera de ordenación. Las edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación en base a la legislación aplicable se adjudicarán a su actual propietario. La ordenación propuesta se corresponde con una secuencia lógica de prolongación de la ordenación de sectores colindantes, principalmente PP-17 y PP-27.

En cuanto a infraestructuras viarias, el vigente P.G.O.U. rodea el sector de infraestructuras viarias de la red primaria que se urbanizan desde el propio sector, ya que dan servicio a éste. El acceso al sector se realizará desde las glorietas previstas por el planeamiento general sobre la CN-332, previa autorización administrativa del Ministerio de Fomento.

### **1.3. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.**

Los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial no tienen un aprovechamiento agropecuario digno de mencionar, ya que las plantaciones existentes, en la mayoría de los casos, son deficitarias para los propietarios, manteniéndose escasamente en las condiciones actuales de mercado.

Será el proyecto de reparcelación el que determine la indemnización de las especies que haya que eliminar basándose en la legislación vigente en el momento de su redacción.

#### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

Los terrenos tienen la siguiente estructura de la propiedad según el Centro de Gestión Catastral de Alicante, tal como aparecen en la documentación original:

REF.CATASTRAL		TITULAR
	1	
	2	BEATRIZ NOGUEROLES LLINARES
00136	3	GASPAR NOGUEROLES LLINARES
00137	4	PLADEPRO
00137	5	ANGELA GALIANA FERRER
00117	6	LA VILA EN VERDE 2001, S.L.
00121	7	MANUELA ROVIRA GALIANA
40766-01	8	PLADEPRO
40766-05	9	ANGELA SÓRIANO LLORCA
40766-07	10	PLADEPRO
40766-02	11	SAT EL PONTET DE LA VILA
40766-06	12	PLADEPRO
40766-03 Y 04	13	DESCONOCIDO
00122	14	MIGUEL MARTORELL Y OTRO
43722-01 Y 03	15	PLADEPRO
43722-02	16	JAIME LLORET LLORET
43722-04	17	ANTONIO MANIEGA ARENA
00126	18	JUAN BAUTISTA FRANCÉS PICÓ
45383-01	19	JUAN BAUTISTA FRANCÉS PICÓ
00127	20	JOAQUINA ROCA MAS
45383-02	21	JOAQUINA ROCA MAS
45383-03	22	ZVUNKO DUGANDZIC
00128	23	NIEVES Y VICENTE BERENGUER ROCA
46396-01	24	PEDRO LÓPEZ LLORET
46396-02	25	FRANCISCO CORTÉS MARTÍNEZ Y OTROS
46817-03	26	J.B. IBÁÑEZ PUJOL
46817-02	27	J. ARLANDIZ GALIANA
47802-01	28	JOSÉ CASAMAYOR
46396-03	29	DESCONOCIDO
00145	30	JOSÉ OROZCO PÉREZ
48806-01	31	JOSÉ OROZCO PÉREZ
00144	32	PEDRO DEVESA AZNAR
48806-02	33	ALIAZUL, S.L.
		CAMINOS VECINALES

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3ª DE LA VILA JOIOSA"



## **CONDICIONES INSTITUCIONALES.**

### **1.5. REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.**

La ubicación de los terrenos aconseja su gestión y urbanización, ya que están en una zona de máxima relación comercial con la población de Benidorm.

La ordenación se plantea como una secuencia lógica en el desarrollo del tejido terciario que se implantará en la zona, facilitando la transición entre los sectores colindantes y presenta dos áreas diferenciadas tanto por las condiciones topográficas como por la dimensión y forma de las manzanas y su relación con las zonas verdes proyectadas.

Se proyecta una ordenación con tres fachadas principales, dos de ellas recayendo al bulevar central del plan parcial y la principal que recae en el bulevar que une las poblaciones de Villajoyosa y Benidorm.

La ficha del P.G.O.U. del PP-33 "BULEVAR 3" es la siguiente:

#### **SECTOR PP-33 "BULEVAR 3".**

##### **MAGNITUDES ESTADÍSTICAS:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado.
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Terciario.
SUPERFICIE BRUTA:	248.780 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	43.334 m <sup>2</sup> .
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	248.780 m <sup>2</sup> .
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
APROVECHAMIENTO TOTAL:	99.512 m <sup>2</sup> .
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,3407 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
DENSIDAD:	0 viv/Ha.

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA



**AJUNTAMENT D  
LA VILA JOIOSA**  
ÀREA DE URBANISME

## DETERMINACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL:

**FUNCIÓN TERRITORIAL:** La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la Carretera Nacional 332, en su primigenio trazado en un bulvar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del término municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que esta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva variante a la carretera nacional. Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio, el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura variante.

Estos usos terciarios filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulvar como transición a los suelos turísticos colindantes, como los PP-11, 12, 26, 27 y 28.

Debe dotar a La Vila Joiosa de un generoso e importante vínculo territorial con el resto de la Comarca.

**USOS GLOBALES:** Terciario e Industrial en grado 1/2/3 .

**USOS INCOMPATIBLES:** Residenciales e Industrial en grado 4/5.

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:** Edificación abierta, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios.

Usos dotacionales en Edificación abierta.

**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

**TERCIARIO:** 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:** Agrupación en manzanas completas.



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

- Creación de una trama urbana fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones, solucionando el acceso al Hospital.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

**1.6. OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

El plan de inversiones sectorial no contempla ningún tipo de actuación en el sector digno de mención, a pesar de estar flanqueado en todo límite viales de la red primaria. Este vial, al gestionarse y urbanizarse desde el Plan Parcial sirve como uno de los soportes para dar la condición de solar a la parcelación proyectada.

**1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.**

El sector se encuentra afectado en su límite Sur por la zona de servidumbre de Carreteras en una franja de 25 metros desde la arista exterior de la calzada, tal como se grafía en los planos correspondientes.

Previo a la obtención de la licencia de obras se procederá a la autorización por parte del Ministerio de Fomento de la autorización correspondiente de las obras a realizar.

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





### **1.8. ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

El presente Plan Parcial es elaborado por el Arquitecto Superior Enric Moyá Marzá Colegiado número 3.667 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana a petición de D.Vicente Pastor Martínez en representación de INVESTJONIA,S.L. con C.I.F. B-53.553.012 y domicilio en Pasaje La Gavina nº 12 de Benidorm(Alicante).

## PLANOS DE INFORMACIÓN.

(Planos 1 a 9)

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

*PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA*





## 2.1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES:

El Plan Parcial 33 "**BULEVAR 3**", tal como se ha manifestado en la *Memoria Informativa*, se conforma desde una trama que viene dada de la extrapolación proyectada en el sector PP-17 y PP-27, y los usos característicos de una zona que al encontrarse junto a sectores industriales y terciarios hacen que sirva de filtro para el acceso desde el bulvar hacia los suelos residenciales. Estos criterios vienen establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos al sector se realizan desde unas rotondas sitas en la ctra. nacional 332 y que también dan acceso hacia los sectores clindantes.

La ordenación proyectada se define perfectamente siguiendo todos los criterios establecidos en el P.G.O.U. en cuanto a sus características, usos, pormenorización y condiciones de conexión con las redes primarias existentes.

Los objetivos señalados en esta documentación son:

1º. Reflejar la red viaria, primaria y secundaria prevista en P.G.O.U., en su integridad.

2º. Reflejar, igualmente, las calificaciones pormenorizadas de los suelos, lucrativos y no lucrativos, previstas en dicho Plan General.

3º. Permitir la ejecución de la ordenación facilitando la gestión al delimitar una sola unidad de ejecución para todo el Plan Parcial.

4º. Mantener la delimitación sectorial del Plan Parcial existente desde la aprobación del P.G.O.U., facilitando así la gestión de éste, cediendo incluso los terrenos existentes entre la delimitación del sector y la actual carretera nacional 332.

Al tratarse de un Plan Parcial con redes primarias incluidas en el sector, se ha optado por incluir éstas dentro de la propia definición de éste con la finalidad

además de poder hacer uso de éstas desde el Plan Parcial, proceder a su gestión y urbanización.

Para ello, parte del respeto absoluto de las directrices de P.G.O.U., manteniendo la zonificación inicial de la red primaria y adaptando el terreno a dichas directrices.

La delimitación de las unidades se propone en una sola, manteniendo el mismo aprovechamiento tipo que le asignaba el P.G.O.U.

En la definición de rasantes se han adecuado a las obtenidas en el terreno, con arreglo al mínimo impacto visual y medioambiental posible. En el vial del bulevar se han respetado las rasantes y alineaciones existentes en la actual CN-332.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

La propuesta elegida se articula, como se muestra en los correspondientes planos de ordenación, del siguiente modo:

### ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA (EA):

Comprende las parcelas edificables que se definen dentro del Plan Parcial en donde se ubican las edificaciones de usos privados. Se propone la edificación aislada en edificios exentos.

En la edificación ABIERTA, la posición del volumen en la parcela se determina por una separación mínima a viales, espacios libres y linderos, y un número de plantas máximo, resultado de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad a la superficie de aquella, es decir sólo queda un grado de libertad, indicativo, que es la ocupación (proyección en planta del edificio), resultando de la aplicación de todos los parámetros anteriores.

En esta zona, el uso predominante es el industrial en grados 1/2 y 3, y el terciario.

La distribución y superficie de estas manzanas es la siguiente:

MANZANA 1	SUPERFICIE: 10.395,98 m <sup>2</sup> .
MANZANA 3	SUPERFICIE: 6.875,82 m <sup>2</sup> .

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





MANZANA 4	SUPERFICIE: 6.496,51 m <sup>2</sup> .
MANZANA 5	SUPERFICIE: 6.911,37 m <sup>2</sup> .
MANZANA 6	SUPERFICIE: 4.145,58 m <sup>2</sup> .
MANZANA 8	SUPERFICIE: 17.656,82 m <sup>2</sup> .
MANZANA 9	SUPERFICIE: 10.912,42 m <sup>2</sup> .
MANZANA 11	SUPERFICIE: 12.918,37 m <sup>2</sup> .
MANZANA 13	SUPERFICIE: 13.784,29 m <sup>2</sup> .
MANZANA 15	SUPERFICIE: 12.782,37 m <sup>2</sup> .
MANZANA 17	SUPERFICIE: 13.472,19 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>116.351,72 m<sup>2</sup>.</b>

**ZONAS VERDES (SJL):**

Tal como establece el P.G.O.U. se han ubicado las zonas verdes en manzana completa, con la siguiente distribución:

MANZANA 2	SUPERFICIE: 7.553,68 m <sup>2</sup> .
MANZANA 7	SUPERFICIE: 4.519,59 m <sup>2</sup> .
MANZANA 10	SUPERFICIE: 3.126,66 m <sup>2</sup> .
MANZANA 12	SUPERFICIE: 3.338,90 m <sup>2</sup> .
MANZANA 14	SUPERFICIE: 3.068,34 m <sup>2</sup> .
MANZANA 16	SUPERFICIE: 3.851,48 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>25.458,65 m<sup>2</sup>.</b>

**VIARIO Y APARCAMIENTOS**

Las calles proyectadas se reflejan en los planos adjuntos a la presente memoria. Se ha previsto, en cumplimiento del artículo 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, un número de aparcamientos en la red viaria proporcional tanto a las características de la Red Viaria, como a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.



Los viarios perimetrales al sector tienen una sección de 16 metros, con un estrangulamiento en un extremo de ellos de 11 metros, mientras que los que forman parte de la red secundaria de la ordenación pormenorizada son de 17,5 metros y de 20 metros en los viales colindantes a las zonas verdes centrales.

Según lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Vila Joiosa de 15 de abril de 2004, el vial central del Sector, que lo recorre perpendicularmente desde la CN-332 hacia la rotonda norte, se dispone con un ancho de 30 m. (4 carriles de 3,5 m. ; 2 bandas de aparcamiento de 2,5 m.; 2 aceras de 4 m. y un tramo central de 3 m.).

El vial de conexión externo hacia la carretera del Hospital de La Vila Joiosa tiene un ancho de 20 m. según lo previsto en el PGOU.

### **2.3. EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.**

Una vez tomada la opción de mantener la delimitación sectorial original, y reflejar los viarios y equipamientos dotacionales de las redes primaria y secundaria previstos en el PGOU, las distintas alternativas se reducen a la posibilidad de zonificar los usos terciarios e industriales independientemente de las parcelas dedicadas a zona verde. Para ello se han situado las zonas verdes en las manzanas centrales, formando un gran bulevar paralelo a la Carretera Nacional 332 que permite el uso y disfrute de éstas a todas las parcelas que forman el sector

Por lo que respecta a la tipología de la edificación, se propone "Edificación abierta" con retranqueo a viales y linderos obligatorios y altura máxima de PB+I.

Los usos globales previstos son Terciario e Industrial en grado 1/2/3, y la ocupación sobre y bajo rasante será igual o menor del 70%.

**2.4. FICHA DE PLANEAMIENTO PP-33 "BULEVAR 3":**

- Superficie bruta del Sector :	248.780 m <sup>2</sup>
- Superficie computable del Sector:	248.780 m <sup>2</sup>
- Índice de edificabilidad bruta:	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento total:	99.512 m <sup>2</sup> c
- Usos globales:	Terciario e Industrial en Grado 1/2/3
- Usos incompatibles:	Residenciales e Industrial en Grado 4/5

**SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

Red viaria (RV + AV)	106.969,30 m <sup>2</sup>
Red viaria primaria	48.389,78 m <sup>2</sup>
Red viaria secundaria	44.161,61 m <sup>2</sup>
Aparcamientos (SAV)	14.417,91 m <sup>2</sup>
Zonas verdes (SJL)	25.458,65 m <sup>2</sup>
-Manzana 2 (SJL)	7.553,68 m <sup>2</sup>
-Manzana 7 (SJL)	4.519,59 m <sup>2</sup>
-Manzana 10 (SJL)	3.126,66 m <sup>2</sup>
-Manzana 12 (SJL)	3.338,90 m <sup>2</sup>
-Manzana 14 (SJL)	3.068,34 m <sup>2</sup>
-Manzana 16 (SJL)	3.851,48 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (SD) = 132.427,95 m <sup>2</sup>	

Conexión viaria externa      3420,74 m<sup>2</sup>

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





**SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO**

-Manzana 1 (EA)	=	10.395,98 m <sup>2</sup>
-Manzana 3 (EA)	=	6.875,82 m <sup>2</sup>
-Manzana 4 (EA)	=	6.496,51 m <sup>2</sup>
-Manzana 5 (EA)	=	6.911,37 m <sup>2</sup>
-Manzana 6 (EA)	=	4.145,58 m <sup>2</sup>
-Manzana 8 (EA)	=	17.656,82 m <sup>2</sup>
-Manzana 9 (EA)	=	10.912,42 m <sup>2</sup>
-Manzana 11 (EA)	=	12.918,37 m <sup>2</sup>
-Manzana 13 (EA)	=	13.784,29 m <sup>2</sup>
-Manzana 15 (EA)	=	12.782,37 m <sup>2</sup>
-Manzana 17 (EA)	=	13.472,19 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELO PRIVADO (EA) = 116.351,72 m <sup>2</sup>		

**2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA.**

El ejercicio de las potestades de gestión urbanística, sin perjuicio de las obligaciones que surjan de la adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada que se prevé, está enmarcado entre las siguientes determinaciones que nacen, bien de la legislación urbanística, bien de las propias figuras de planeamiento que afectan al sector.

## 1. Área de reparto.

Tal como señalan los artículos 62 de la LRAU, y 97 del CAPÍTULO I del Título IV de las ordenanzas del vigente P.G.O.U. el sector constituirá una única área de reparto. El área de reparto está constituida por la superficie computable del sector, que es de 248.780 m<sup>2</sup>, junto con las dotaciones de la red estructural externa específicamente asignadas por el P.G.O.U., que en este caso son de 43.334 m<sup>2</sup>.

## 2. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, entre su superficie, restando la del terreno dotacional público



ya afectado a su destino, siendo el aprovechamiento objetivo la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite el Plan para un terreno dado, en sus usos característicos.

Este aprovechamiento tipo, como se indica en el P.G.O.U. es de 0,3407 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA



**2.6. FICHA DE GESTIÓN PP-33 "BULEVAR 3":**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Uso Terciario.

SUPERFICIE BRUTA: 248.780 m2.

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 m2.

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 43.334 m2.

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 248.780 m2.

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m2 techo / m2 de suelo.

APROVECHAMIENTO TOTAL: 99.512 m2.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3407 m2 de techo / m2 de suelo.

DENSIDAD: 0 viviendas por Hectárea.

TIPOLOGÍA : Edificación abierta con retranqueo a viales,  
espacios libres y linderos obligatorios.

ALTURA MÁXIMA : 2 plantas.

SUP. MANZ. Nº	S. EDIF (m2)	S.J.L. (m2)	S.A.V. (m2)	APROVECHAMIENTO TERCIARIO		EDIFIC.
				COEF	OCLUP (%)	
1	10.395,98			0,8552688	70	8.891,36
2		7.553,68		0,8552688		
3	6.875,82		1295,42	0,8552688	70	5.880,67
4	6.496,51			0,8552688	70	5.556,26
5	6.911,37			0,8552688	70	5.911,08
6	4.145,58			0,8552688	70	3.545,59
7		4519,59	7700,53	0,8552688		
8	17656,82		2924,80	0,8552688	70	15.101,33
9	10912,42			0,8552688	70	9.333,05
10		3126,66		0,8552688		
11	12.918,37			0,8552688	70	11.048,68
12		3338,90		0,8552688		
13	13.784,29			0,8552688	70	11.789,27
14		3068,34		0,8552688		
15	12782,37			0,8552688	70	10.932,36
16		3851,48		0,8552688		
17	13472,19		2.497,16	0,8552688	70	11.522,34
TOTALES	116.351,72	25.458,65	14.417,91			99.512,00

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





## 2.7. DEFINICIÓN, CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

De acuerdo con lo determinado en el Art.12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en los sectores de planeamiento parcial destinados a usos terciarios se exigirá el cumplimiento de los estándares establecidos para los Planes Parciales residenciales, con las siguientes salvedades:

1) La superficie de suelo dotacional público viario será la que resulte de la aplicación de la tabla 1, para el índice de edificabilidad bruta del sector.

Por lo que obtendremos los siguientes parámetros:

$$IEB = 0'40 \text{ m}^2\text{c/m}^2 \rightarrow 23\% \text{ RV} + \text{AV}$$

Por lo que la reserva mínima de suelo dotacional viario será de :

$$248.780 \text{ m}^2 \times 0'23 = 57.219,40 \text{ m}^2$$

El presente Plan Parcial establece como reserva de suelo dotacional viario la superficie de 57.364,40 m<sup>2</sup>.

Tal como establece el Plan General de Ordenación Urbana es necesario desarrollar, gestionar y urbanizar unos viales perimetrales que forman parte de la red primaria que tienen una superficie de 48.389,78 m<sup>2</sup>.

Red estructural = Tipos III y IV

Red pormenorizada = Tipos I, II y IV

Además se adicionan 3420,74 m<sup>2</sup> externos al Sector, para dotar a éste de una adecuada continuidad con el vial de acceso al Norte del mismo hacia el Hospital Comarcal.

2) En el presente Plan Parcial no se permite el uso residencial, definido como uso incompatible, así como los industriales en grado 4/5.

3) Será necesario reservar el 10 % de la superficie computable del sector para zonas verdes públicas.

El Plan Parcial destina 25.458,65 m<sup>2</sup> para zonas verdes públicas, lo que supone más del 10% exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si bien la superficie computable del sector, en base al



**Art. 6 del ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO es de 26.671,98 – 1.256,60 = 25.415,38 m<sup>2</sup> que representa el 10,216% de la superficie del sector (248.780 m<sup>2</sup>), siendo por tanto mayor que el 10%.**

TOTAL CESIONES PP-33: 132.427,95 m<sup>2</sup>, que supone algo más de un 53,23 % de la superficie total del sector, mayor que el 37 % exigido según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

PARCELA NETA: 116.351,72 m<sup>2</sup>.

TOTAL SUPERFICIE ORDENADA: 248.780 m<sup>2</sup>, más la urbanización de 3420,74 m<sup>2</sup> al Norte del Sector para su conexión con el vial existente.

#### 4) Reserva de aparcamientos en sectores terciarios.

4.1) Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

Uso comercial o recreativo : 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

Uso hotelero : 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Uso hostelero : 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Para otros usos distintos : 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

4.2) El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido a estos efectos en el Art.10 apartado 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, debiendo realizar una reserva como mínimo del 50 % del aparcamiento en parcela privada.

En el presente Plan Parcial se destinan áreas anexas a la red viaria para el estacionamiento de vehículos, con una capacidad de 1.724 vehículos en el interior del plan parcial dentro de la ordenación propuesta como secundaria, con lo que se cumple una media ponderada del número de plazas exigidas tanto por el Reglamento de Planeamiento como por el Plan General de Ordenación Urbana.

## 2.8. TRAMITACIÓN.

La tramitación de la documentación compuesta por el presente Plan Parcial y el anteproyecto de urbanización se realiza mediante un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada de aprobación municipal pervia concesión de la Cedula de Urbanización por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo(artículo 54 de la LRAU).

En el presente caso, al iniciarse el procedimiento a iniciativa de un particular a través del Ayuntamiento de Villajoyosa, que es el organismo que la ha sometido a exposición pública habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 44 a 48 de la L.R.A.U., tramitando simultáneamente con el presente Plan Parcial, un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada, con la documentación expresada en el artículo 32 de la misma Ley: Anteproyecto de Urbanización y solicitud de cédula de urbanización ante la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes.

La Vila Joiosa, noviembre de 2004.

EL ARQUITECTO SUPERIOR,

Enric Moya Marzá.

PLAN PARCIAL 33 "BULEVAR 3" DE LA VILA JOIOSA





## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### 3. NORMAS URBANÍSTICAS



## TÍTULO I

### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

#### **Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.**

Las presentes ordenanzas se aplican al Plan Parcial 33 "BULEVAR 3", sector delimitado por el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa aprobado el 7 de abril de 1.999 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 173 del 30 de Julio de 1.999.

Su delimitación aparece en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

#### **Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.**

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), Reglamento del Planeamiento de la Comunidad Valencia, Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana y la Ley del suelo 6/98.

#### **Artículo 3º.- Terminología de conceptos.**

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa y el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.



## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 4º.- División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indica el Reglamento de Planeamiento y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en las siguientes zonas:

##### A. ZONA EDIFICABLE CON DESTINO PRIVADO:

**EA:** Zona destinada a la edificación abierta para usos terciarios e industriales en grado 1/2/3. Se prohíbe el uso residencial e industrial en grados 4/5.

##### B.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA Y VIARIO:

**SJL:** Zona reservada para jardines de uso y dominio públicos. Su normativa de uso se desarrolla en el Artículo 76 del Capítulo VII de las ordenanzas del P.G.O.U., y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

#### Artículo 5º.- Parcelaciones.

La subdivisión simultánea de las fincas adjudicadas mediante el correspondiente proyecto de reparcelación requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación o la declaración municipal de su innecesariedad según dispone la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Artículo 6º.- Proyectos de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en el artículo 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se formulará el correspondiente proyecto de urbanización



para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título IV de las presentes ordenanzas y la Disposición Adicional Quinta del P.G.O.U. de La Vila Joiosa.

Según lo expresado en el citado artículo 29.7 de la Ley reguladora de la actividad urbanística serán redactados por el *urbanizador*.





## TÍTULO III

### NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON DESTINO PRIVADO

#### Artículo 7º.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como desarrolla en las *Determinaciones de la ordenación estructural* de la misma es el terciario e industrial 1/2/3.

#### Artículo 8º.- Normas particulares de la zona EA.

La zona EA, destinada a la edificación abierta de uso terciario e industrial 1/2/3, comprende las manzanas edificables números 1, 2, 3, 5, 7, 11, 12 y 13.

Abarca una superficie neta de 116.352.43 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total es de 99.512 metros cuadrados de techo, por lo que la edificabilidad media por manzana es de 0,8552 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto. No obstante se han definido en cada manzana las edificabilidades resultantes.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia, adaptándose a lo especificado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa .

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



B. Se admiten en especial:

1º. **USOS TERCARIOS:** Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público. Cabe distinguir los siguientes:

- 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. La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetará a lo previsto en la legislación sectorial vigente.

2º. **USOS INDUSTRIALES:** Son aquellos ligados a actividades productivas. Los permitidos son los grados 1/2/3.

Sus definiciones, y niveles de compatibilidad son los definidos en la Ley 3/89 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas; el Nomenclator de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 54/90 de 26 de Marzo); e Instrucción 1/83 de la Consellería de Gobernación, sobre las Normas de aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3º. Los aparcamientos, usos deportivos, y recreativos.





**I.a.- Usos permitidos en parcelas con fachada a la actual carretera nacional.**

Sólo se permitirá el uso terciario, excluyendo el industrial en la edificación que da a la fachada de la carretera nacional.

**II.- Usos prohibidos.**

Los usos residenciales e industriales en grado 4/5 están prohibidos.

**III.- Accesos y viario privado.**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

Los accesos a las edificaciones desde las vías públicas y desde éstas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

**IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.**

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

**V.- Dimensiones mínimas de parcelación.**

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).



#### **VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.**

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo a las alineaciones de las calles mínimo de cinco metros (5,00 m). En los viales que tengan la consideración de bulevard este retranqueo será obligatorio con el fin de definir la línea de fachada.

#### **VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.**

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos (3,00 m).

#### **VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.**

La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser como mínimo de cinco metros (5,00 m).

Respecto a las construcciones auxiliares, se estará a lo establecido en el artículo 35 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

#### **IX. Ocupación del solar.**

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del setenta por ciento (70 %) de su superficie en planta.

#### **X. Altura máxima de las construcciones.**

A. La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B+I). La altura mínima de la edificación será de una planta menos que la máxima.

Se establece una altura máxima libre de planta baja dependiendo del uso en base a lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y sus posibles modificaciones.

**X.a. Altura libre máxima de la planta baja en edificios industriales.**

Será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de la edificación en que exista la planta piso la altura libre máxima de la planta baja será de 4,75 m.

**XI. Aspecto exterior de las edificaciones.**

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas, para ello las fachadas que recaigan a la CN-332 y al Bulevar central deberán tener una superficie acristalada superior al setenta(70 %) de la superficie de la fachada .

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc. Los aleros quedarán resueltos mediante un remate que oculte la cumbrera de la cubierta.

C. Si se previera la utilización de energía solar o aparatos de aire acondicionado y similares, estos se integraran en la composición arquitectónica del edificio a base de láminas o cerramientos en armonías con la fachada de la edificación.

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

**XII. Plazas de aparcamiento.**

Tal como establece el Reglamento de Planeamiento habrá de preverse en el interior de cada finca, como mínimo:

-Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

-Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.



-Para usos hoteleros, 1 plaza por cada 200 metros cuadrados construidos.

-En usos industriales se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

En el caso que el Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa estableciese una normativa más restrictiva, ésta sería de aplicación.

### **XIII. Espacios libres privados .**

En los eventuales espacios libres privados podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los propietarios o usuarios de la respectiva edificación -por lo que no será necesario solicitar licencia de apertura de establecimientos-.

### **XIV. Edificabilidad.**

La edificabilidad o "índice de techo" total no podrá exceder, en las manzanas de la zona **EA**, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de  $0,8552688 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , para usos TERCARIOS E INDUSTRIALES 1/2/3.

MANZANA 1	SUPERFICIE: $10.395,98 \text{ m}^2$ .
MANZANA 3	SUPERFICIE: $6.875,82 \text{ m}^2$ .
MANZANA 4	SUPERFICIE: $6.496,51 \text{ m}^2$ .
MANZANA 5	SUPERFICIE: $6.911,37 \text{ m}^2$ .
MANZANA 6	SUPERFICIE: $4.145,58 \text{ m}^2$ .
MANZANA 8	SUPERFICIE: $17.656,82 \text{ m}^2$ .
MANZANA 9	SUPERFICIE: $10.912,42 \text{ m}^2$ .
MANZANA 11	SUPERFICIE: $12.918,37 \text{ m}^2$ .
MANZANA 13	SUPERFICIE: $13.784,29 \text{ m}^2$ .



MANZANA 15	SUPERFICIE: 12.782,37 m <sup>2</sup> .
MANZANA 17	SUPERFICIE: 13.472,19 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>	<b>116.351,72 m<sup>2</sup>.</b>

En la edificabilidad construida, a estos efectos, se computará 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, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

La altura de la edificación se referirá a una plataforma de planta baja que vendrá definida por el Plan de ordenación Urbana en vigor, coincidiendo con la cara superior del acabado del pavimento de esta planta. La plataforma de referencia estará ubicada tal como establezca el Plan General de Ordenación Urbana para las zonas de edificación abierta vigente en el momento.

Se establece una altura máxima de la edificación de 11 plantas y mínima de 1 planta.

#### **XV. Composición urbanística y reordenaciones.**

La composición urbanística tipo, esto es, la disposición de la edificación en cada parcela, será la propia de la tipología de edificación aislada.

Por ello, una vez ejecutada la urbanización del sector o de parte de este, o garantizada su ejecución en los términos establecidos en la L.R.A.U., podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad media por manzana señalado en el epígrafe anterior.

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

**XVI. Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela:**

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores".





## **TITULO IV**

### **CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**

#### **Artículo 9º.- Generalidades.**

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa.

#### **Artículo 10º.- Vías de circulación rodada y aceras.**

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano de ordenación, deberán ejecutarse según los oportunos proyectos de urbanización que desarrollarán el anteproyecto de urbanización.

Las aceras que junto a sus restantes funciones son elementos importantes del sistema de espacios libres deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes.

La ejecución de las mismas debe respetar exhaustivamente la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, señalizándolas, realizando las rampas correspondientes y colocando rejas en los alcorques, etc.

#### **Artículo 11º.- Saneamiento y abastecimiento de agua.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las dispuestas por el Servicio Municipal correspondiente y serán desarrolladas en los respectivos Proyectos de Urbanización (o en su caso Anteproyectos) que habrán de ser



presentados en los correspondientes Programas para el desarrollo de las Actuaciones integradas que urbanicen el sector que forma el Plan Parcial.

15 ABR. 2004

**Artículo 12º.- Suministro de energía eléctrica.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IER "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Centros de transformación".

**Artículo 13º.- Alumbrado exterior.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la instrucción MI BT 009 "Instalaciones de alumbrado público", y a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

La Vila Joiosa, Noviembre de 2004.



Enric Moya Marzá.



*Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo Pleno de  
17-1-2008  
EL SECRETARIO*



#### **4. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

**(Planos 10 a 12)**



RE 13796/04 3 dic  
UE. 7.12.04./4086.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA  
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SUELO  
URBANIZABLE NO PORMENORIZADO SECTOR  
PP-33 "BULEVAR 3" DEL PGOU DE LA VILA  
JOIOSA (ALICANTE).**

**PLAN PARCIAL  
PLANOS**

URBANIZADOR: INVESTJONIA, S.L.

.Arquitecto superior: Enric Moya Marzá

*Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008. EL Secretario*

*[Firma manuscrita]*

 **APROBADO por**

*15-12-2004*

**PLENO**

*[Firma manuscrita]*  
*Esquerdo*





Aprobados definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
17-1-2008. El Secretario,

 **APROBADO** por

15 APR. 2004

**PLENO**

Esquema

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

## SITUACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANO:	I
--------	---

HOJA: 1

E: 1/2000



E: 1/2000



*Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
17-1-2008. El Secretario.*

**APROBADO** por  
15 ABR. 2004

**PLENO**

*Esquema*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*Enric Moya Marza*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

**TOPOGRAFÍA DEL TERRENO**

PLANO: 2

HOJA: 1

E: 1/2000



Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
17-1-2008. El Secretario,

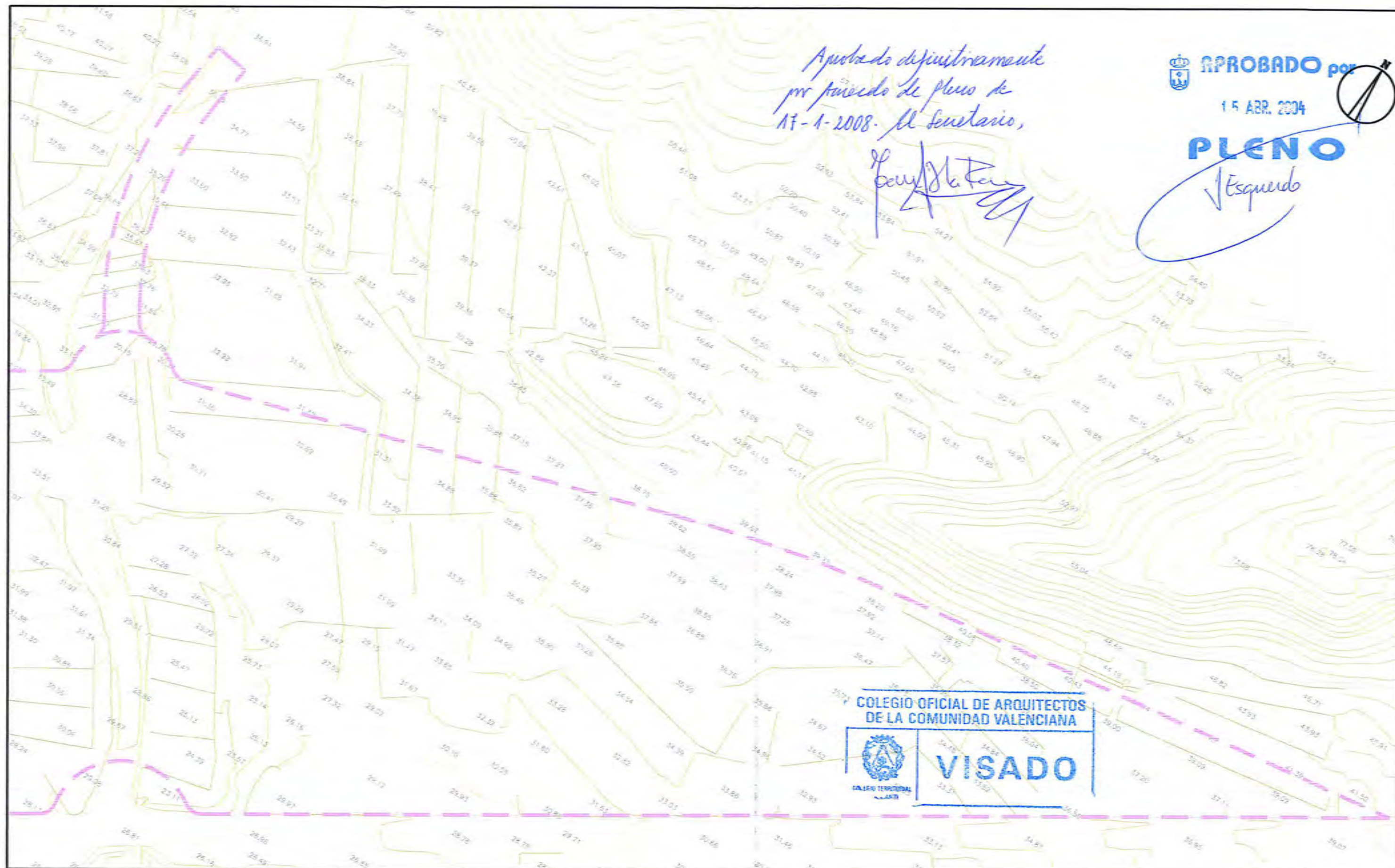
*[Firma]*

APROBADO por

15 ABR. 2004

PLENO

Esquedo









COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).	URBANIZADOR  INVESTJONIA, S.L.	ARQUITECTO SUPERIOR <i>[Firma]</i> ENRIC MOYA MARZA	FECHA Nov-04	TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	PLANO: 2 HOJA: 2 E: 1/2000
---	--------------------------------------	---	-----------------	------------------------	----------------------------------



	CAMINOS		INSTALACIONES DEPORTIVAS
	EDIFICACIONES EN BUEN ESTADO		SUELO RUSTICO
	EDIFICACIONES DUDOSAS		
	OTRAS EDIFICACIONES		

*Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de 17-1-2008.  
El Secretario,*

*[Signature]*

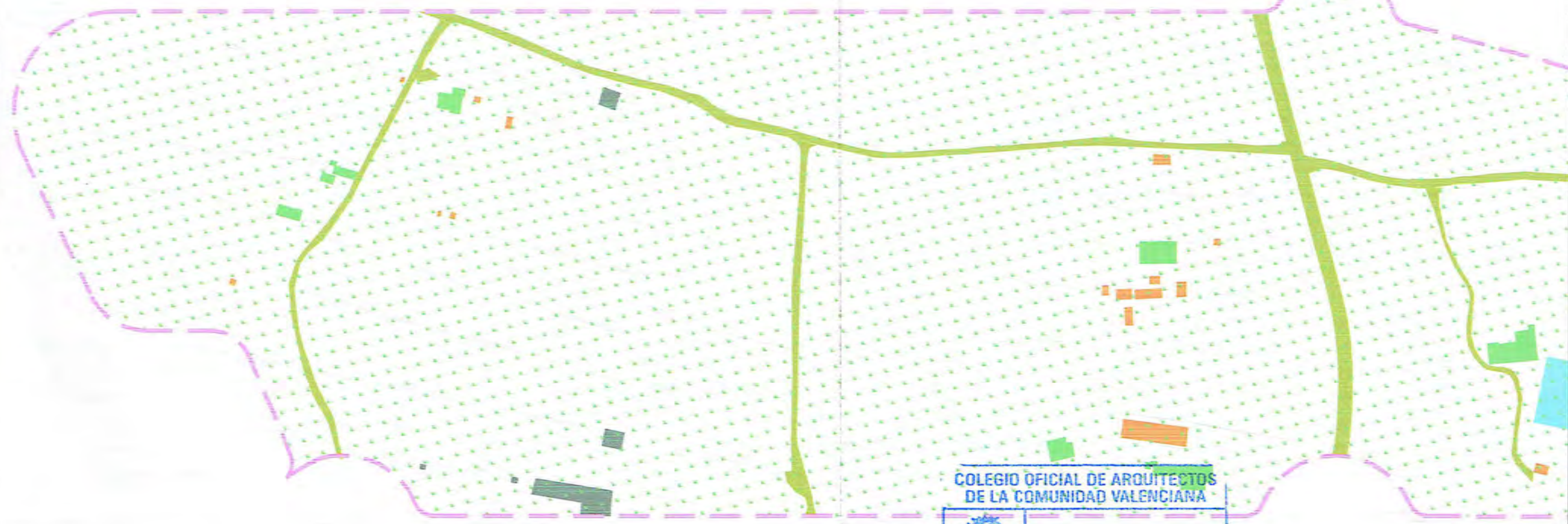


**APROBADO por**

15 ABR. 2004

**PLENO**

*Esquema*



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR  
**INVESTJONIA, S.L.**

ARQUITECTO SUPERIOR  
*[Signature]*  
**ENRIC MOYA MARZA**

FECHA  
Nov-04

**USOS, APROVECHAMIENTOS  
Y VIVIENDAS EXISTENTES**

PLANO: 3  
HOJA: 1  
E: 1/2000



Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
11-1-2008. El Secretario,

*[Signature]*

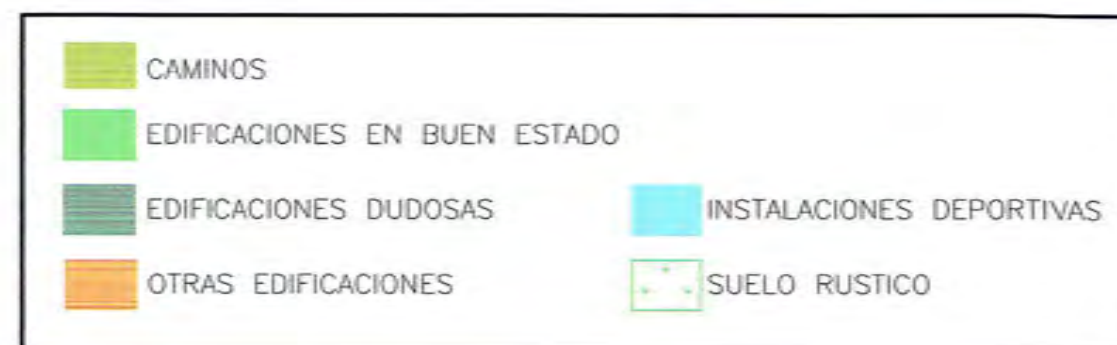


APROBADO por

15 ABR 2004

PLENO

Esquedo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Signature]*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

USOS, APROVECHAMIENTOS  
Y VIVIENDAS EXISTENTES

PLANO:

3

HOJA:

2

E:

1/2000



*Aprobado definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008. El Secretario,  
P. Rey*

**APROBADO** por  
15 ABR. 2004  
**PLENO**  
*Esquedo*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**

- - - RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION
- - - RED DE ABASTECIMIENTO
- COND. DE SANEAMIENTO FORZADA
- - - COND. DE SANEAMIENTO POR GRAVEDAD
- ESTACION DE ELEVACION
- ARQUETA DE ROTURA DE CARGA
- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR

*Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
17-1-2008. El Secretario,*

 **APROBADO** por  
15 ABR. 2004

- PLENO** Esquedo
- - - RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN
  - - - RED DE ABASTECIMIENTO
  - COND. DE SANEAMIENTO FORZADA
  - - - COND. DE SANEAMIENTO POR GRAVEDAD
  - ESTACION DE ELEVACION
  - ARQUETA DE ROTURA DE CARGA
  - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR

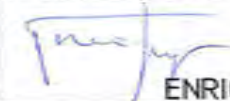


PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR



ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

PLANO: 4

HOJA: 2

E: 1/2000





Aprobado definitivamente  
por acuerdo de pleno de  
17-1-2008. el Secretario,

**APROBADO** por  
15 ABR. 2004

**PLENO**

Esquemas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL

PLANO:	5
--------	---

HOJA: 1

E: 1/2000



*Aprobado definitivamente  
por acuerdo de Pleno de  
17-1-2008. El Secretario,*



**APROBADO** por

15 ABR. 2004

**PLENO**

*Esquedo*

SECTOR URBANIZABLE		SECTOR URBANIZABLE	
USO	INDICADOR	USO	INDICADOR
USO RESIDENCIAL	UR	USO RESIDENCIAL	UR
USO COMERCIAL	UC	USO COMERCIAL	UC
USO INDUSTRIAL	UI	USO INDUSTRIAL	UI
USO DE SERVICIOS	US	USO DE SERVICIOS	US
USO DE RECREO Y TIPOLOGÍA	URT	USO DE RECREO Y TIPOLOGÍA	URT
USO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	UP	USO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	UP
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	UPC	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	UPC
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	UPN	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	UPN
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	UPH	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	UPH
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO	UPL	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO	UPL
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	UPE	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	UPE
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO	UPA	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO	UPA
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOGRÁFICO	UPG	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOGRÁFICO	UPG
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CLIMÁTICO	UPC	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CLIMÁTICO	UPC
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIOLÓGICO	UPB	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIOLÓGICO	UPB
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO	UPG	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO	UPG
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO	UPP	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO	UPP
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	UPC	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	UPC
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	UPN	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	UPN
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	UPH	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	UPH
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO	UPL	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO	UPL
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	UPE	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	UPE
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO	UPA	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO	UPA
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOGRÁFICO	UPG	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOGRÁFICO	UPG
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CLIMÁTICO	UPC	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CLIMÁTICO	UPC
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIOLÓGICO	UPB	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIOLÓGICO	UPB
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO	UPG	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO	UPG
USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO	UPP	USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO	UPP

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOGRÁFICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CLIMÁTICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIOLÓGICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO

USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).	URBANIZADOR INVESTJONIA, S.L.	ARQUITECTO SUPERIOR <i>Enric Moya Marza</i> ENRIC MOYA MARZA	FECHA Nov-04	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL	PLANO: 5 HOJA: 2 E: 1/2000
---	----------------------------------	--	-----------------	---	----------------------------------



SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN PP-33 : 248.779,67 M2

PARCELA NETA Terciario:	116.351,72 M2
ZONAS VERDES (S.J.L.):	25.458,65 M2
RED VIARIA (RV+AV):	106.969,30 M2
APARCAMIENTOS (SAV):	14.417,91 M2
VIALES:	92.551,39 M2
RED PRIMARIA:	48.389,78 M2
RED SECUNDARIA:	44.161,61 M2
CONEXIÓN VIARIA EXTERNA:	3.420,74 M2

*Aprobado definitivamente  
por acuerdo de plenos de  
17-1-2008. El Secretario,*  
*[Firma]*

**APROBADO** por  
15 ABR. 2004

**PLENO**

*Esquedo*

20.00

R30.00

5

20.00

20.00

30.00

16.00

17.50

20.00

20.00

7.50

50.00

PR-9

PP-33

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
PROPUESTA**

PLANO: 6

HOJA: 1

E: 1/2000





PARCELA NETA TERCARIO:	116.351,72 M2
ZONAS VERDES (SJL):	25.458,65 M2
RED VIARIA (RV+AV):	106.969,30 M2
APARCAMIENTOS (SAV):	14.417,91 M2
VIALES:	92.551,39 M2
RED PRIMARIA:	48.389,78 M2
RED SECUNDARIA:	44.161,61 M2
CONEXIÓN VIARIA EXTERNA:	3.420,74 M2

PLENO

Esquemas

Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno  
de 17-1-2008,  
El Secretario

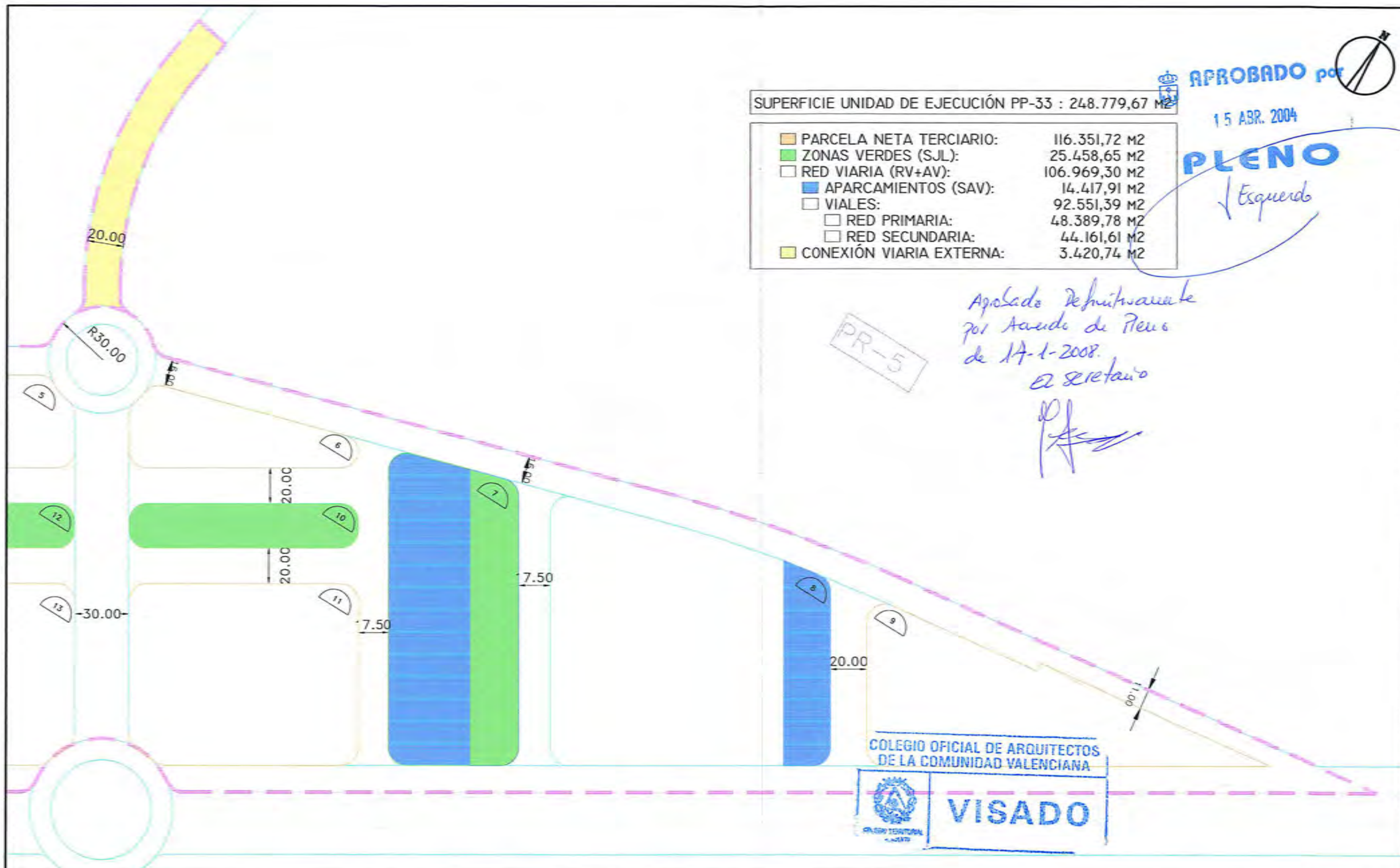
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

 VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

E: 1/2000





PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

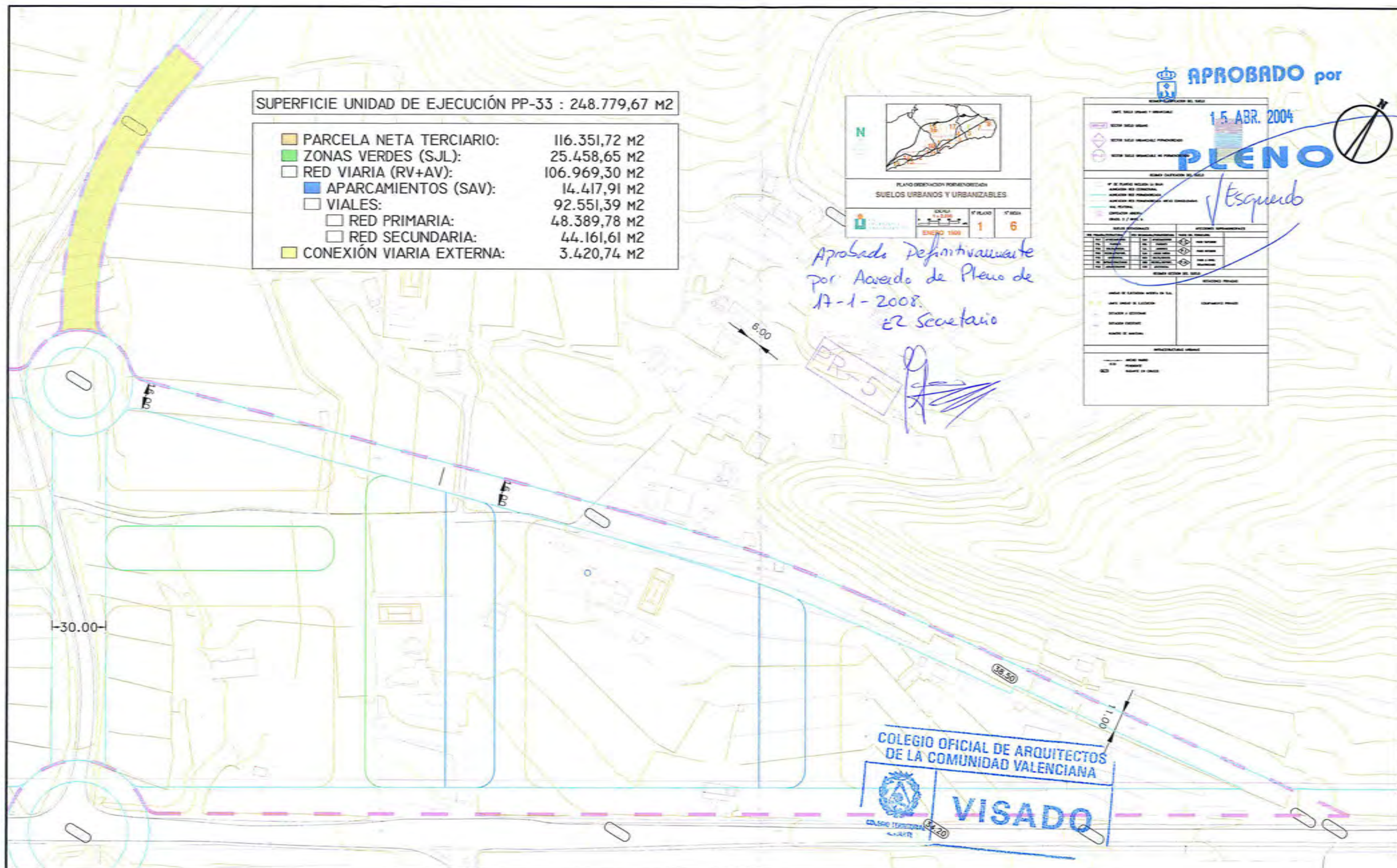
ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
PROPUESTA

PLANO: 6

HOJA: 2

E: 1/2000





PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).	URBANIZADOR INVESTJONIA, S.L.	ARQUITECTO SUPERIOR ENRIC MOYA MARZA	FECHA Nov-04	RELACIÓN DE LA ORD. PROPUESTA RESPECTO A LA RED ESTRUCTURAL	PLANO: 7 HOJA: 2 E: 1/2000
---	----------------------------------	---	-----------------	---	----------------------------------



- AFECCION DE CIRCUNVALACIÓN
- AFECCION DE CARRETERA (CN-332)
- AFECCION DE CAUCE DEL RIO
- CAUCE DEL RIO

Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008.

El Secretario

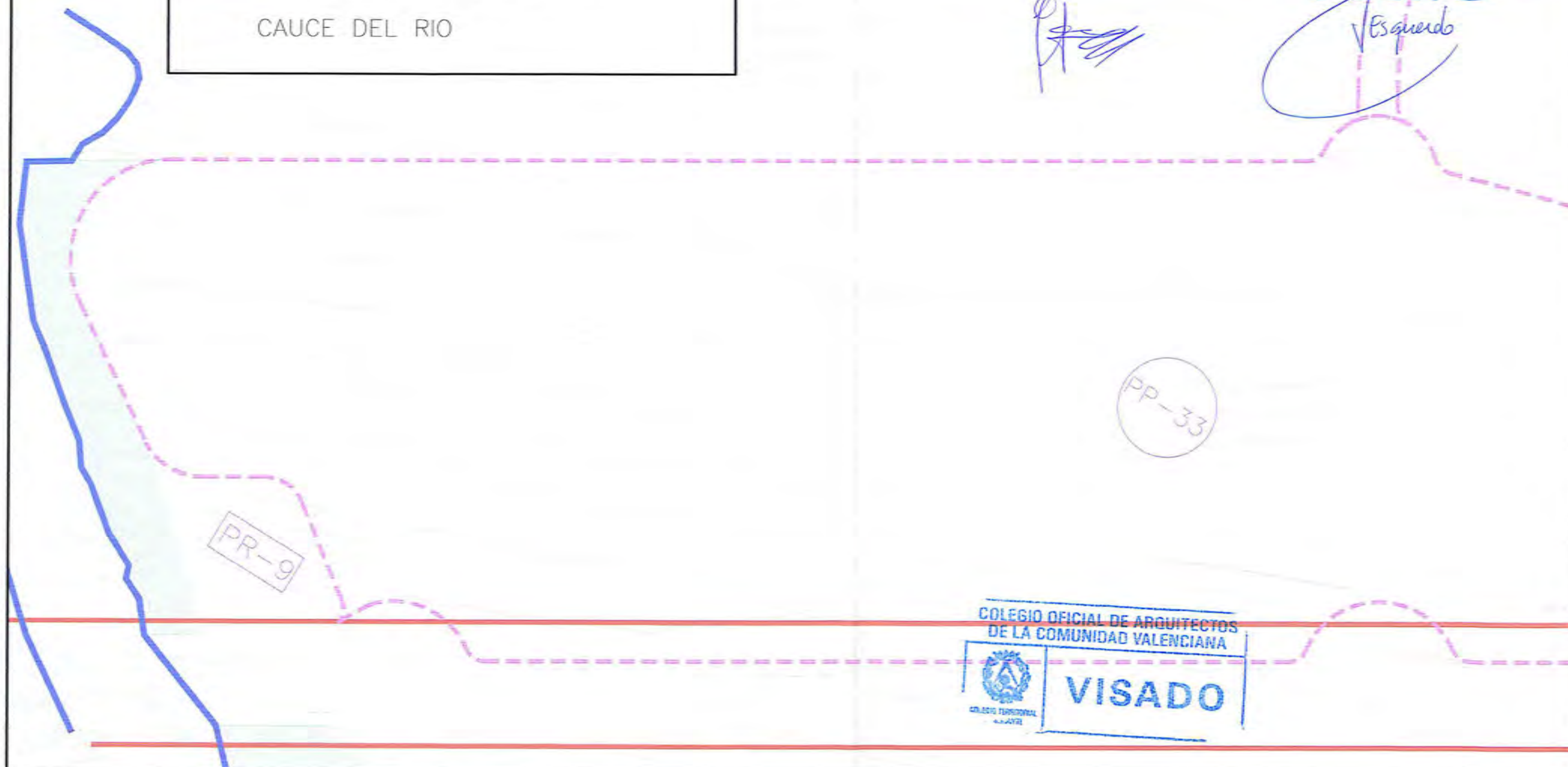
*[Signature]*

 **APROBADO** por

15 ABR. 2004

**PLENO**

Esquedo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Signature]*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA




Nov-04

**AFECCIONES**


PLANO: 8

HOJA: 1

E: 1/2000

 AFECCION DE CIRCUNVALACIÓN  
 AFECCION DE CARRETERA (CN-332)  
 AFECCION DE CAUCE DEL RIO  
 CAUCE DEL RIO

APROBADO por  
 15 ABR. 2004  
**PLENO**  
 ✓ Esquema



Aprobado Definitivamente  
 por Acuerdo de Pleno de  
 17-1-2008. El Secretario

PR-5



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



**VISADO**

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

**AFECCIONES**

PLANO: 8

HOJA: 2

E: 1/2000



REF. CATASTRAL	FINCA	TITULAR
	1	
	2	Beatriz Nogueroles Linares
00136	3	Gaspar Nogueroles Linares
00137	4	PLADEPRO
00137	5	Ángela Galiana Ferrer
00117	6	LA VILA EN VERDE 2001, S.L.
00121	7	Manuela Rovira Galiana
40766-01	8	PLADEPRO
40766-05	9	Ángela Soriano Llorca
40766-07	10	PLADEPRO
40766-02	11	SAT EL PONTET DE LA VILA
40766-06	12	PLADEPRO
40766-03 y 04	13	Desconocido
00122	14	Miguel Martorell y otro
43722-01 y 03	15	PLADEPRO
43722-02	16	Jaime Lloret Lloret
43722-04	17	Antonio Maniega Arenas
00126	18	Juan Bautista Francis Pico
45383-01	19	Juan Bautista Francis Pico
00127	20	Joaquina Roca Más
45383-02	21	Joaquina Roca Más
45383-03	22	Zvunko Dagandzic
00128	23	Nieves y Vicente Berenguer Roca
46396-01	24	Pedro López Lloret
46396-02	25	Francisco Cortés Martínez y otros
46817-03	26	J.B. Ibañeta Pujol
46817-02	27	J. Arlandia Galiana
47802-01	28	José Casamayor
46396-03	29	Desconocido
00145	30	José Orozco Pérez
48806-01	31	José Orozco Pérez
00144	32	Pedro Devesa Aznar
48806-02	33	ALIAZUL, S.L.

Aprobado definitivamente  
por Acordo de Pleno  
de 17-1-2008  
el Secretario

*[Firma]*



APROBADO por

15 ABR. 2004

PLENO

Esquedo



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Firma]*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

NOV-04

PLANO CATASTRAL

PLANO: 9

HOJA: 1

E: 1/2000



Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008  
El Secretario



APROBADO por



15 ABR 2004

REF. CATASTRAL	FINCA	TITULAR
	1	
	2	Beatriz Nogueroles Linares
00136	3	Gaspar Nogueroles Linares
00137	4	PLADEPRO
00137	5	Ángela Galiana Ferrer
00117	6	LA VILA EN VERDE 2001, S.L.
00121	7	Manuela Rovira Galiana
40766-01	8	PLADEPRO
40766-05	9	Ángela Soriano Llorca
40766-07	10	PLADEPRO
40766-02	11	SAT-EL PONTET DE LA VILA
40766-06	12	PLADEPRO
40766-03 y 04	13	Desconocido
00122	14	Miguel Martorell y otro
43722-01 y 03	15	PLADEPRO
43722-02	16	Jaime Lloret Lloret
43722-04	17	Antonio Maniega Arena
00126	18	Juan Bautista Francés Picó
45383-01	19	Juan Bautista Francés Picó
00127	20	Joaquina Roca Más
45383-02	21	Joaquina Roca Más
45383-03	22	Zvunko Dugandzic
00128	23	Nieves y Vicente Berenguer Roca
46396-01	24	Pedro López Lloret
46396-02	25	Francisco Cortés Martínez y otros
46817-03	26	J.B. Ibáñez Pujol
46817-02	27	J.Arlándiz Galiana
47802-01	28	José Casamayor
46396-03	29	Desconocido
00145	30	José Orozco Pérez
48806-01	31	José Orozco Pérez
00144	32	Pedro Devesa Aznar
48806-02	33	ALIAZUL, S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

PLANO CATASTRAL

PLANO: 9

HOJA: 2

E: 1/2000





Aprobado definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-01-2008.  
El Secretario



APROBADO por

15 ABR. 2004

PLENO

*Esquema*



PR-9



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*Enric Moya Marza*  
ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL  
UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA

PLANO: 10

HOJA: 1

E: 1/2000

Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno  
de 17-1-2008.  
el Secretario

*[Handwritten signature]*



15 ABR. 2004

**PLENO**

✓ Esquedo

PR-5



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Handwritten signature]*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL  
UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA

PLANO: 10

HOJA: 2

E: 1/2000



SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN PP-33 : 248.779,67 M2

TERCIARIO	116.351,72 M2
ZONAS VERDES (SJL)	25.458,65 M2
APARCAMIENTOS (SAV)	14.417,91 M2
RED VIARIA:	92.551,39 M2
CONEXIÓN EXTERNA:	3420,74 M2

Aprobado definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008.

el Secretario

*[Firma]*

APROBADO por

15 ABR. 2004

PLENO

Esquema

20.00

R30.00



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE  
DESTINOS URBANÍSTICOS

PLANO: II

HOJA: I

E: 1/2000



Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008.

a Secretario

*[Handwritten signature]*



APROBADO por

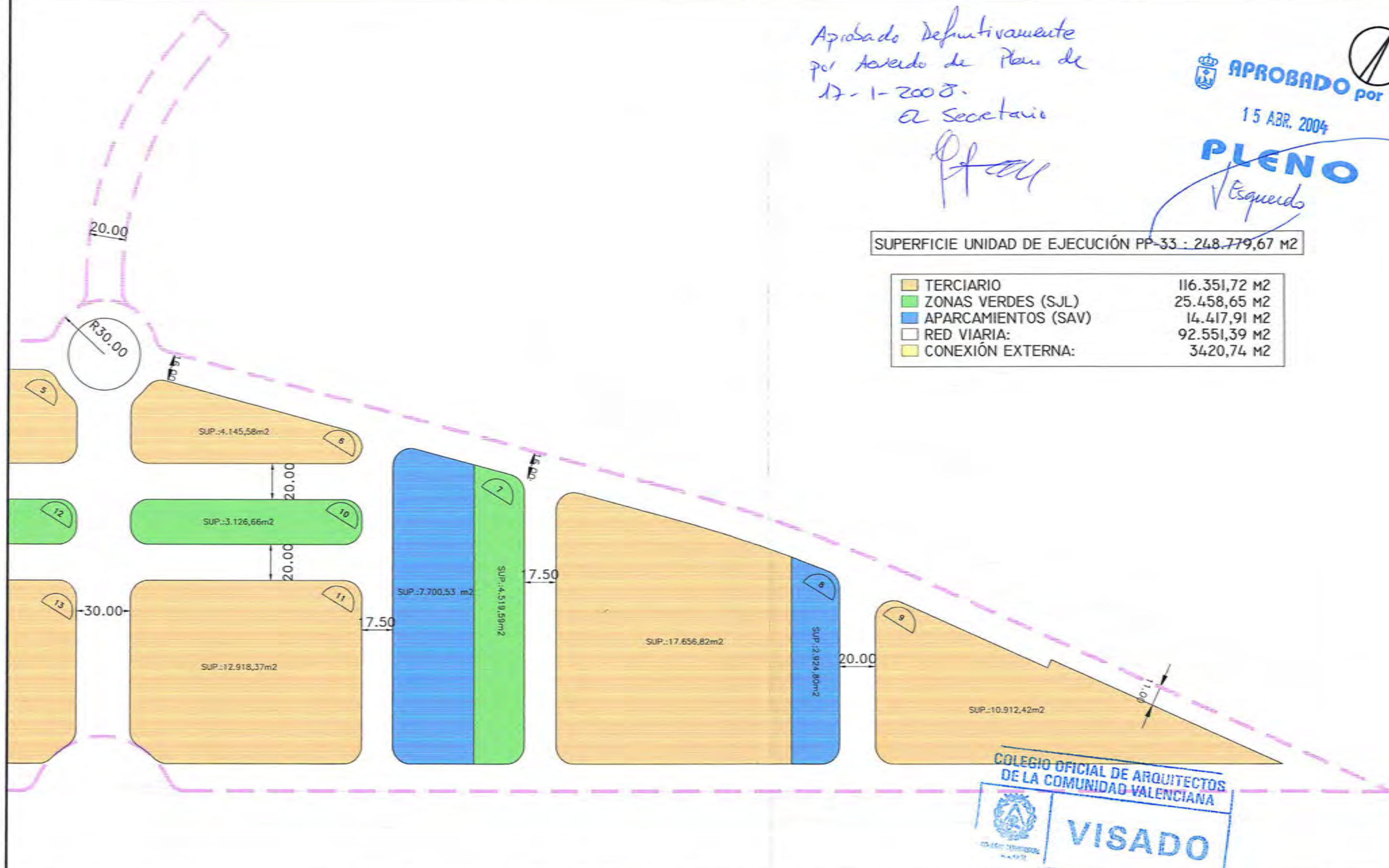
15 ABR. 2004

PLENO

*[Handwritten signature]*

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN PP-33 : 248.779,67 M2

TERCIARIO	116.351,72 M2
ZONAS VERDES (SJL)	25.458,65 M2
APARCAMIENTOS (SAV)	14.417,91 M2
RED VIARIA:	92.551,39 M2
CONEXIÓN EXTERNA:	3420,74 M2



PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Handwritten signature]*  
ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE  
DESTINOS URBANÍSTICOS

PLANO: II

HOJA: 2

E: 1/2000



SUPERFICIE DEL SUELO DOTACIONAL: 135.848,69 M2

ZONAS VERDES (SJL)	25.458,65 M2
APARCAMIENTOS (SAV)	14.417,91 M2
RED VIARIA:	92.551,39 M2
CONEXIÓN EXTERNA:	3420,74 M2

Aprobado Definitivamente  
por Acuerdo de Pleno de  
17-1-2008.

el Secretario

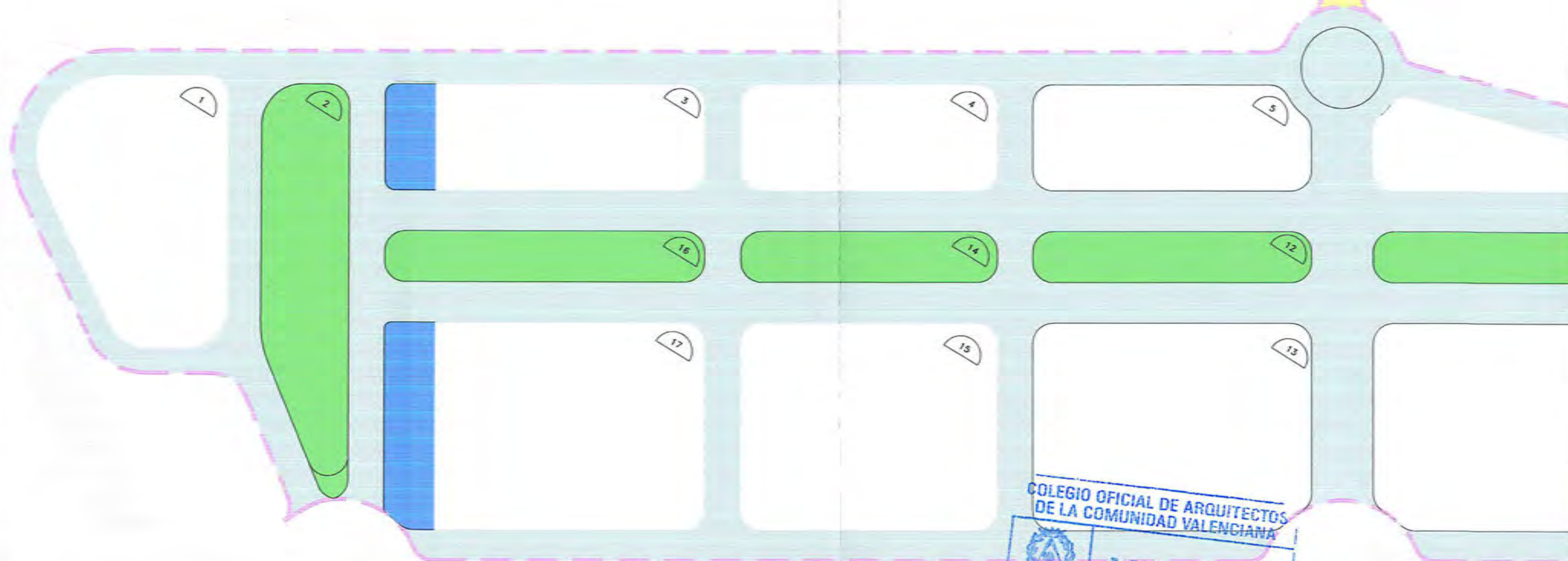
*[Signature]*

APROBADO por

15 ABR. 2004

PLENO

Esquedo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

*[Signature]*

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

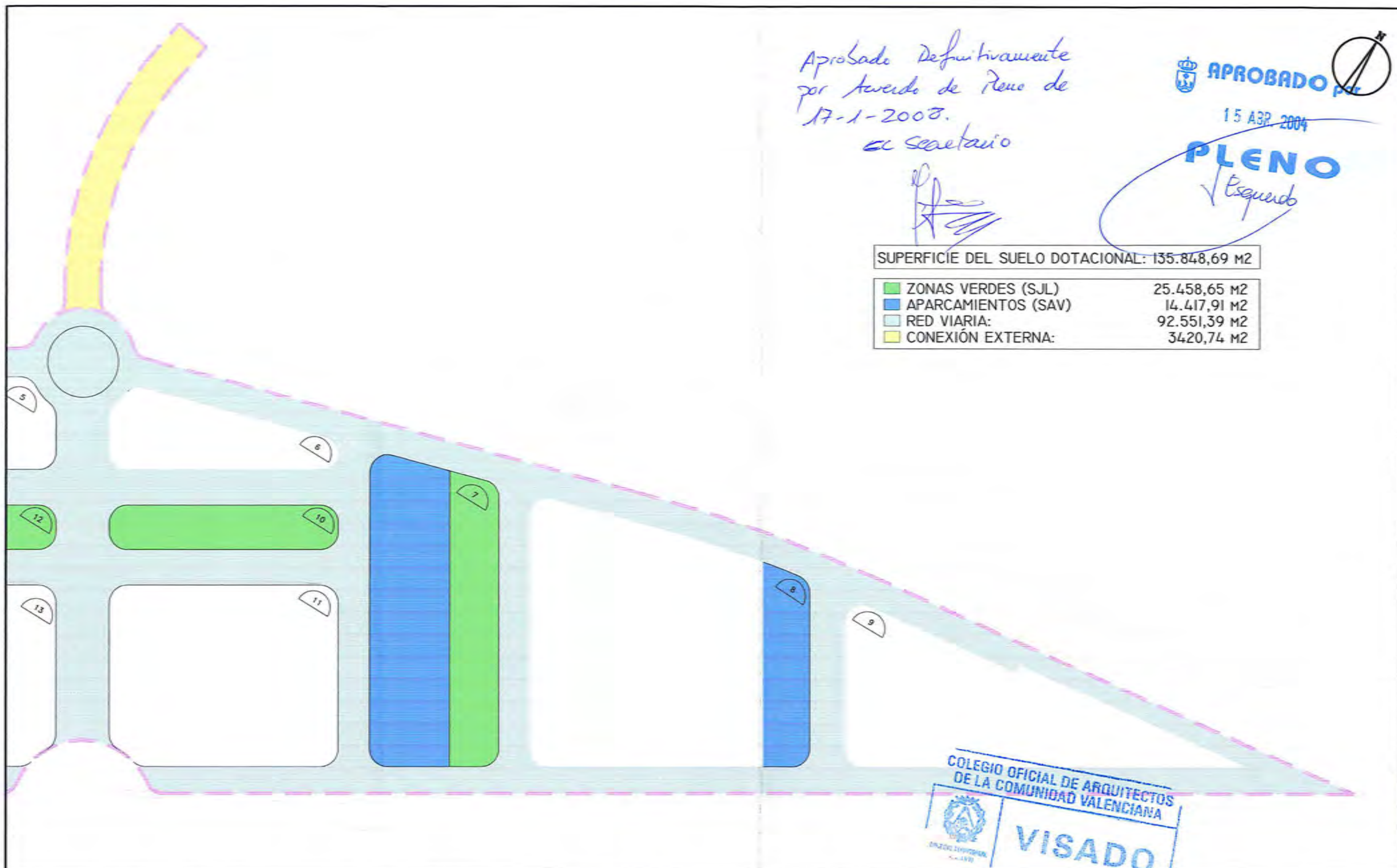
DELIMITACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

PLANO: 12

HOJA: 1

E: 1/2000





PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-33  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

URBANIZADOR

INVESTJONIA, S.L.

ARQUITECTO SUPERIOR

ENRIC MOYA MARZA

FECHA

Nov-04

DELIMITACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL

PLANO: 12

HOJA: 2

E: 1/2000