

#### 4- Condiciones particulares de cada zona

##### 4.1.- Z.R. zona residencial "A" y "B"

Es la zona destinada a la edificación lucrativa dominante del Plan Parcial, en ella se desarrollarán las edificaciones en las tipologías y con las condiciones edificatorias marcadas por el P.G.O.U. de Torrevieja, siempre que el Plan Parcial no regule las condiciones más restrictivas para dichas tipologías.

##### 4.1.1.- Zona Residencial Dos Plantas (A.S., AP. Y A.L.).

Tipología de la Edificación. Aislada Simple o elemental:

Módulo elemental de alojamiento o refugio derivado de la casa rural, que proporciona la máxima intimidad y mínima relación social.

Tipología de Edificación. Aislada Pareada:

Asociación de dos (2) módulos elementales adosados, formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa.

Tipología de la Edificación. Agrupación Libre:

Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Exige normalmente módulos con patio jardín y resulta adecuada sobre topografías de pendiente suave.

Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70 % de la superficie vinculada al edificio, mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos en su caso, manteniendo el resto del terreno en común.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Sus características son:

Parcela mínima.

Será para AS y AP de 800 m<sup>2</sup>.

Para AL de 400 m<sup>2</sup>.

Índice de Techo.

Según cuadro de edificabilidades del Plan Parcial referido a cada manzana por combinación de las tipologías y por tanto edificabilidades recogidas en el artículo 4.3.E.

Ocupación máxima.

Para AS 30 % y para AP y AL 40 % de ocupación máxima.

Retranqueos.

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada y a testeros.

Altura de la Edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, Planta Baja más una.

Aparcamientos.

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

##### 4.2.- Urbanización interior.

Dada la gran superficie de la mayoría de las manzanas proyectadas, antes de dar comienzo a la edificación en las mismas, se deberá aportar Estudio de Detalle o proyecto de edificación que ordene la totalidad de la manzana, para su conocimiento por el Ayuntamiento de Torrevieja.

##### 4.3.- Composición urbanística.

La composición del conjunto, en caso de ordenación abierta, tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de proporción y soleamiento, así como la liberación de circulaciones peatonales que establezcan secuencias de perspectivas itinerantes hacia el espacio interior de la manzana para contrastar el efecto que produce el nuevo edificio en el conjunto, así como hacia el exterior, creando corredores de vistas para integrar los efectos panorámicos del paisaje.

Estas circunstancias se materializarán a través del Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada

según la regla de las dos terceras partes, o bien sea oportuna su renovación. Se tolerarán los aparcamientos propios de las edificaciones, preferentemente en disposición tangencial a la manzana, así como los accesos rodados a las mismas con carácter de circulación restringida, evitando expresamente el enlace entre alineaciones oficiales. El Ayuntamiento podrá primar las soluciones mancomunadas de aparcamiento y circulación solicitadas a través de un Estudio de Detalle que las contemple. Los espacios libres privados deberán requerir un tratamiento integrado con la arquitectura que se ejecutará simultáneamente con el proyecto de construcción. Tendrán carácter de superficies de prehabilitación, pudiendo situarse en ellos elementos de jardinería, zonas pavimentadas peatonales y áreas de juego o deporte de carácter privado. El tratamiento de estos espacios deberá quedar reflejado incluyendo en el proyecto de edificación la previsión sobre la urbanización interna de parcela. Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación recurriendo a sistemas de deslinde menos aparentes o bien simbólicos. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m.

##### 4.4.- Z.V. zonas verdes de red secundaria y áreas de juego.

###### 4.4.1.- Tipología de la zona.

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., para el conjunto del aprovechamiento se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U.

###### 4.4.2.- Usos.

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, esparcimiento, ocio, aseos, almacén de jardinería, etc.

##### 5.- Conclusión a las normas urbanísticas

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Normas Urbanísticas, con la salvedad de, lo que no se especifique en este apartado, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Torrevieja.

Torrevieja, 12 de enero de 2004.

El Alcalde-Presidente, Pedro A. Hernández Mateo.

\*0401600\*

## AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA

### EDICTO

Edicto por el que se hace público

La Aprobación del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de Villajoyosa y su normativa.

Por medio del presente anuncio, se hace público, que el Pleno en sesión ordinaria, de fecha 2 de mayo de 2003, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Ple aple-2003/00092

Aprobación plan parcial de mejora PP-12

Antecedentes:

1º.- 24-03-2003.- Propuesta del Concejal delegado de Urbanismo sobre aprobación del Plan Parcial de Mejora del PP12, del siguiente tenor literal:

Propuesta de acuerdo plenario para la aprobación del Plan Parcial de mejora del Sector PP-12, "Tellerola 2"

Agente Urbanizador: Torres y Santa Marta, S.L. don Amadeo Sánchez Martínez, Concejal Delgado del Area de Urbanismo con ejercicio en el Ayuntamiento de Villajoyosa,

Visto, el Informe Técnico emitido por el Arquitecto, Jefe de Servicio del Area de Urbanismo, de 24 de marzo de 2003, en el que literalmente se expresa:

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento en el día 2 de noviembre de 2001 se adoptó acuerdo de programación del sector PP-12 designando como Agente Urbanizador a la mercantil Torres y Santa Marta, S.L.

En dicho acuerdo, se añadía un punto quinto que textualmente decía:

Quinto. Deberá plantearse por el Agente Urbanizador, y a su costa, un Plan Parcial de Mejora al objeto de estudiar una mejor disposición de la edificación sobre el ámbito del sector, y previendo la incorporación de articulado que regule las obras de adaptación topográfica en las parcelas."

La motivación de dicho condicionante se justificaba en la importante magnitud dimensional de los bloques, de 111 metros de longitud, que provoca un efecto pantalla significativo ante el elevado número de edificaciones de ese tamaño, y por la necesidad de adecuar las edificaciones a la topografía accidentada, lo que resultaría complejo en función de la normativa urbanística del Plan General tal y como está redactada (debe recordarse que esos bloques se disponen paralelos a una calles que tendrán una importante diferencia de cotas (hasta nueve metros entre cruces) ocasionando pendientes del orden del 8%).

En el informe técnico emitido el 15 de octubre de 2001 se aludía a estos aspectos del siguiente modo:

Uno. Sobre la disposición de las edificaciones. Se plantea en la ordenación pormenorizada del Plan General una disposición de bloques en sentido perpendicular a la C.N.-332 que poseen una longitud que cabe considerar excesiva, de unos 110 metros, y algo contradictoria con las directrices que el mismo Plan General, en la ficha de planeamiento de este sector PP-12, plantean en cuanto a evitar el efecto pantalla. Realmente en la dirección considerada los bloques son muy permeables, pero en cualquier otra el efecto pantalla que se pretende evitar se muestra en cambio de un modo bien patente. Sería deseable que en el caso de adjudicación del Programa se plantease incluir la condición de presentación, por parte del Agente Urbanizador y a su costa, de un Plan Parcial de Mejora que permitiese fragmentar esos bloques de excesiva longitud, sin detrimento de la creación de espacios libres interiores de manzana; e incluso disponiendo la edificación terciaria sobre las calles principales (las paralelas a la CN-332).

Dos. Sobre obras de adaptación topográfica. La mencionada elevación de terreno situada entre el sector y el mar provoca que entre las calles paralelas a la costa y más próxima a ella exista una diferencia notable de cota que se traduce en pendiente acusada de las calles transversales. Ello va a provocar que estas últimas calles se construyan en terraplén dejando los terrenos de parcela neta en algunos casos bastante por debajo de la rasante de esas calles. Dado que la planta baja sólo podría situarse por debajo del plano paralelo al terreno natural y situado a 1.50 metros por encima de éste, resultaría necesario incluir en la normativa la permisibilidad de realizar obras de adaptación topográfica sobre las que referenciar la ubicación de las plantas baja y sótano.

Si ello se estima procedente implicaría incluir en el Plan Parcial de Mejora antes indicado un artículo que permitiese regular adecuadamente la implantación de la edificación sobre el terreno."

El 14 de marzo de 2002 se presentó en este Ayuntamiento el Plan Parcial de Mejora solicitado, que fue sometido a información pública mediante Decreto 887/02, de 18 de abril, y publicado en un diario de información general el 25 de mayo y en el DOGV números 4.257 de 27 de mayo.

En el transcurso de la información pública ha sido presentada alegaciones por parte de doña María Dolores Perez Arabi y otros, y del Grupo Ecologista Xoriguer esta última fuera del plazo previsto para ello, por lo que procedería su no consideración.

Básicamente, las alteraciones introducidas por el Plan Parcial de Mejora presentado se resumen en las siguientes:

- 1. Fragmentación de los bloques, alcanzando una longitud máxima de 45 metros.
- 2. Incremento de las alturas de las edificaciones, que pasa de VI plantas a IX y X, derivado ello de la menor longitud de los bloques.
- 3. Establecimiento del tipo de ordenación según volumetría específica en las manzanas números 5 y 10.

- 4. Creación de bandejas de uso comercial en planta baja paralelas a la calle central, sustituyendo con ellas las vallas de delimitación de propiedad.

- 5. Definición de la parcela mínima en 3.000 metros cuadrados de extensión.

- 6. Se incluye una normativa de adaptación topográfica

- 7. Se define un sistema de cómputo de viviendas análogo al que el Plan General preveía para el sector PP-1, Cales i Atalaies"

Y sobre estos aspectos cabría informar lo siguiente:

Uno y dos. Los dos primeros puntos han sido objeto de estudio con el Agente Urbanizador, y se ha propuesto una nueva ordenación en la que la longitud de los bloques se reduce aún más, de 45 a unos 40 metros, y se ha ajustado el volumen envolvente de las edificaciones, como consecuencia de un más ajustado estudio de la edificabilidad, para que el número máximo de plantas se reduzca a VIII (ocho) alturas en total (planta baja más siete plantas piso).

Se acompaña como anexo números 1 un nuevo plano de definición de las envolventes de edificación aportado por el Agente Urbanizador, sobre el que hay que añadir que no se estiman acertadas las disposiciones de los bloques en las manzanas números 5 y 10 (las situadas más al este). Se estimaría más adecuado hacer desaparecer los dos bloques más próximos a la semirrotunda dibujada como entrada y distribuir su volumen entre los otros de las mismas manzanas, como se indica en el croquis del anexo 2.

Tres. Relacionado con lo expuesto en el párrafo anterior no se considera conveniente definir un tipo de ordenación según volumetría específica en esas manzanas, a la par que se definen unas envolventes de edificación, ya que en este tipo de ordenación se pretende que se concreten aquéllas a través de un Estudio de Detalle que analizase diversas opciones. Pero además del cambio del carácter pormenorizado o estructural de esta propuesta sobre tipos de ordenación se estima preferible que se defina ahora la ordenación, que debe ser congruente entre las manzanas 5 y 10, para evitar que posteriormente se redacten proyectos de edificación inconexos entre sí sobre las diferentes parcelas que hagan inoperante, anulen o minimizen, la finalidad que se persigue con un Estudio de Detalle.

Cuatro. La creación de bandejas paralelas a la calle longitudinal central se estima acertada, matizándola en el sentido de que la normativa incluya una regulación sobre el vallado de parcelas que logre el objetivo que se indica en el PPM de "dar vida al vial". Pero no debe olvidarse que los espacios en planta baja cubiertos computan al 50%, por lo que se estima más acertado que respecto a dicho vial se gire la posición de las edificaciones más cercanas al mismo (como se ha previsto en el anexo 2).

Cinco. En el texto del Plan Parcial se ha incorporado un cuadro (al inicio de la pág. 18) en el que se han alterado las determinaciones del grado 8 (el número de plantas, de "VIII y IX" a "IX y X", y la superficie de la parcela mínima, de 2.000 a 3.000 metros cuadrados). Decir primero que se pueden definir unos parámetros específicos para el sector, pero ello no debe afectar a otros suelos. Ese cuadro debe eliminarse. De todos modos, el incremento de alturas ya ha sido estudiado en el punto uno proponiéndose las ocho plantas, y respecto al incremento de la superficie mínima de parcela nada impide que ello, de ser necesario, se concrete en la redacción del proyecto de reparcelación, lo que resulta congruente con lo dispuesto en la ficha de planeamiento del sector, en la que se difiere a aquél expediente urbanístico la fijación de este parámetro. Procede mantener por ahora la parcela mínima en 2.000 metros cuadrados, sin perjuicio de que después resulte procedente incrementarla si así se justifica (por ejemplo en las manzanas 2, 4, 6 y 8 es lógico que se dividan en cuatro lotes como máximo cada manzana, en función de la ordenación propuesta, por lo que resultarían en ellas parcelas de unos 3.500 metros cuadrados de suelo).

Seis. La normativa que se propone para la adaptación topográfica se reduce a un escueto párrafo (en la pág. 15) que no da, por escaso y ambiguo, solución al fin pretendido. Se propone que la normativa a incluir sea la que se indica a continuación:

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos, salvo en el caso de plantas sótanos que ocupen la totalidad de la parcela por cumplir las condiciones establecidas para ello. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

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

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

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que en plantas baja y piso no podrá exceder del 70% de la misma.

En el cuadro de parámetros de la edificación abierta, que se acompaña, se fijan los porcentajes de ocupación aplicables a las plantas baja y piso, en función del uso y grado.

El porcentaje de ocupación fijado en la tabla para uso residencial será también el aplicable en las plantas sótanos de edificaciones de viviendas unifamiliares. La ocupación máxima de las plantas sótano para el resto de casos será del 70% en cualquier grado; salvo que el proyecto se refiera a una parcela que abarque la totalidad de la manzana y se haya optado por ocupar obligatoriamente el 100% (no menos) ubicando la planta sótano totalmente enterrada en todo punto de su perímetro y destinándola a uso exclusivo de aparcamiento (admitiéndose otros espacios adicionales de la edificación que no superen el 15% de la planta).

La longitud máxima de fachada en plantas baja y piso no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros. Esta condición será exigible sólo a edificaciones ubicadas entre la actual CN-332 y el mar; y se aplicará a las plantas de edificación que no estén totalmente enterradas. Esa línea imaginaria podrá ser objeto de precisión al redactar instrumentos de planeamiento de sectores concretos.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada, aunque deba serlo sobre el forjado de techo del sótano.

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."

Siete. Respecto a la previsión de un sistema especial de cómputo del número de unidades de vivienda, no estima procedente en función de la situación del sector y del carácter que debe otorgarse a las viviendas, que se establezca ningún sistema especial de cómputo por lo que, salvo que sea criterio opuesto el de la Corporación, procedería su eliminación.

Pero aparte de estas indicaciones procede aludir a otros dos aspectos que resultarían de consideración al caso, la incentivación de usos turísticos y la ficha de planeamiento.

Sobre la incentivación de usos turísticos. En el texto del Plan Parcial de Mejora se hace alusión a la bonificación hotelera. Existe ya adoptado acuerdo, por la Comisión Territorial de Urbanismo, sobre la incentivación de los usos turísticos originariamente previstos en el Plan General; y si bien el texto aprobado (que todavía falta por publicar y en consecuencia hoy no es todavía vigente) no se corresponde a la redacción que se preveía originariamente en el Plan General, sí debe aprovecharse el momento procedimental en el que nos encontramos para dar satisfacción a las exigencias necesarias para poder aplicar esas bonificaciones.

En el acuerdo de Consellería se ha descartado la posibilidad de aplicar un diferente sistema de cómputo de edificabilidad para las edificaciones hoteleras, pero en cambio sí se ha permitido incrementar el índice suplementario de edificabilidad turística, pasando para el sector que nos ocupa de 0.20 metros cuadrados c/metros cuadrados a 0.30 metros cuadrados c/metros cuadrados.

Siendo el índice de edificabilidad residencial de 0.60 metros cuadrados c/metros cuadrados, esa bonificación se traduce en un incremento del 50% de la edificabilidad residencial en cada parcela, si toda aquélla se destina a uso hotelero. En el caso concreto que nos ocupa, dado que los índices de edificabilidad netos que resultan para las parcelas edificables según la ordenación propuesta en el anexo 2, son:

Índice de edificabilidad neto residencial: 1,32 metros cuadrados c/metros cuadrados s

Índice de edificabilidad neto terciario: 0,22 metros cuadrados c/metros cuadrados s

en caso de destinarse toda la parcela a usos turísticos, se transformarían en un único coeficiente de edificabilidad turística de:

Índice de edificabilidad neto turístico: 2,19 metros cuadrados c/metros cuadrados s

Pero para ello la zonificación debe responder a las exigencias de dotaciones previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, y en tal sentido resulta necesario prever una mayor dotación de sistema viario, como se deduce del cuadro siguiente (IER=0.60; IEB=1.00):

	EN PLAN PARCIAL	EXIGIBLE
SISTEMA VIARIO RV+AVE	54.282 M <sup>2</sup> S	59.487 M <sup>2</sup> S
EQUIPAMIENTOS (SED+SRD)	28.146 M <sup>2</sup> S	23.370 M <sup>2</sup> S
ESPACIOS LIBRES (SJU+SQL):	25.510 M <sup>2</sup> S	21.246 M <sup>2</sup> S

Hay que recalcar que la ordenación actual contenida en el Plan General incumpliría la exigencia de sistema viario de redactarse hoy la ordenación (mínimo de 57.363 metros cuadrados s).

Incrementando el ancho del vial longitudinal central (vial de ordenación pormenorizada) al objeto de aumentar el ancho de aceras y dotar de un estacionamiento en batería

en toda su longitud (y en su caso el del primer vial transversal más al este), se podría alcanzar el estándar mínimo de sistema viario para que resulte aplicable la bonificación de usos turísticos.

El vial longitudinal central quedaría con una sección de dos aceras de 4,50 metros de ancho, dos bandas de aparcamiento de 5 metros y dos carriles de 3,50 metros. En total la sección transversal sería de 26 metros frente a los 16 actuales.

Este incremento del ancho viario reduciría el de las manzanas dotacionales en 5 metros, disminuyendo la de esas zonas, disminución de 1.130 metros cuadrados s que dejaría a los espacios libres y dotaciones todavía por encima de los mínimos exigibles. No obstante podrían eliminarse los viarios peatonales que cruzan en diagonal los espacios libres para queden incorporados a ellos y no se merme la superficie de espacios libres.

De acuerdo con estas directrices, el cuadro de zonificación del Plan Parcial tal y como se propone en el presente informe (anexo números 2) quedaría como sigue:

	ORDENACIÓN PLAN GENERAL	MÍNIMO EXIGIBLE	NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA
SISTEMA VIARIO EV+AV	54.282 METROS CUADRADOS S	59.487 METROS CUADRADOS S	59.708 METROS CUADRADOS S
EQUIPAMIENTOS (SED+SRD)	28.146 METROS CUADRADOS S	23.370 METROS CUADRADOS S	27.014 METROS CUADRADOS S
ESPACIOS LIBRES (SJU+SQL)	25.510 METROS CUADRADOS S	21.246 METROS CUADRADOS S	26.862 METROS CUADRADOS S

Cuadro del que se deduce que se ha aumentado la superficie de espacios libres y que la nueva zonificación cumple estándares incluso para poder transformar toda la edificabilidad residencial en turística.

Sobre las fichas de planeamiento. Al igual que sucede con la bonificación hotelera, posteriormente a la presentación del Plan Parcial de Mejora fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo nuevas fichas de planeamiento, a las que debe ajustarse el presente Plan Parcial. Teniendo en cuenta este hecho y la aprobación del incentivo turístico (todavía no vigente por falta de publicación) para el sector PP-12 la ficha ahora vigente hoy día, tiene la siguiente redacción:

Sector pp-12 "Tellerola 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: suelo urbanizable pormenorizado

Calificación del suelo: uso turístico intensivo

Superficie bruta: 210.455 metros cuadrados

Sistemas estructurales adscritos: 2.000 metros cuadrados (pad-3)

Sistemas estructurales externos: 58.285 metros cuadrados

Superficie computable del sector (scs): 212.455 metros cuadrados

Índice de edificabilidad bruta (ieb): 0.70 metros cuadrados c / metros cuadrados

Aprovechamiento total: 148.719 metros cuadrados c

Aprovechamiento tipo: 0.5493 metros cuadrados c / metros cuadrados

Densidad: 61 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones y vías pecuarias:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 2.000 metros cuadrados (Sist. est. adscrito)

El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".

Red viaria:

- Red estructural: Tipo III.

Función territorial:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vía Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves).

- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geoméricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-11/13.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario en planta baja.

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

Tipologías edificatorias: edificación Abierta, retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. Usos dotacionales en Edificación Abierta

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.60 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>

Terciario: 0.10 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>

Turístico: 0.30 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup> (aprobado con el incentivo turístico)

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial. (aprobado con el incentivo turístico)

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Red peatonal integrada con las dotaciones.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.

- Red viaria de generosas dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.

- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

Directrices de la ordenación pormenorizada :

- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta grado 9, retranqueada, de altura máxima de VI plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario.

- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.

- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, asoleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.

Unidades de ejecución:

- Numero de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.

- Unidades conexas o condicionadas: deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 y el Bulevar.

- Condiciones de conexión e integración: deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte, englobando viarios completos.

- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada dotaciones:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 12.715 metros cuadrados

- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 12.795 metros cuadrados

- Equipamiento secundario docente: SED = 14.073 metros cuadrados

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 14.073 metros cuadrados

Red viaria

- Red pormenorizada: Tipo III.

Parametros de la edificación:

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 metros cuadrados

- Índice edif. Neto res: el adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.24 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>.

- Índice edif. Neto ter: el adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.21 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>.

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 18 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 18 m.

- Altura máxima/mínima :Obligatoria VI plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: eA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alienaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

Esta sería la redacción de la ficha vigente, y que habría que rectificar para acomodarla al contenido de este acuerdo, como ficha final.

Estudio de las alegaciones

La alegación de doña María Dolores Pérez Arabi y otros, alude primeramente a una posible penalización económica por incumplimiento de plazos; aspecto sobre el cual aunque resulte procedente (y así debe ser de haberse incumplido plazos) no es objeto de estudio en el Plan Parcial de Mejora que se examina por cuanto el aspecto que debe ser estudiado es la ordenación que se propone y no cuestiones administrativas.

Entrando en el fondo de la propuesta se alega sobre el número de alturas, alegación que ha sido estimada en parte por cuanto se reduce el número de ellas a ocho plantas en total, si bien no se comparte con los alegantes que afirmación de que no se mejora el impacto visual. Bien al contrario, la construcción de más de diez bloques de 110 metros de longitud y con una topografía accidentada y situados en dirección de su línea de mayor pendiente (como preveía el Plan General) sólo puede dar lugar a un impacto visual mucho más importante que la solución a la que se ha propuesto ahora.

También puede considerarse aceptada la alegación sobre la superficie de la parcela mínima en tanto en cuanto se pospone al Proyecto de Reparcelación la fijación concreta de dicho parámetro. No obstante cabe recordar lo indicado respecto a la lógica partición física de las manzanas, que provoca una superficie algo mayor.

La alegación presentada por el Grupo Ecologista Xoriguer fue presentada, como se ha indicado anteriormente, fuera de plazo. No obstante, viene a incidir en el efecto pantalla por el incremento de alturas (ya comentado con la anterior alegación) y en la necesidad del catálogo de árboles, aspecto éste que debe ser objeto de consideración, y así será porque se ha requerido, en la tramitación del proyecto de urbanización.

Conclusiones y propuesta

A la vista del contenido del presente informe, y si es criterio compartido por la Corporación, procedería la adopción del siguiente acuerdo:

Aprobar el plan parcial de mejora del sector PP-12, "Tellerola 2", con las matizaciones que se indican a continuación:

A) En todas las parcelas regirá el tipo de ordenación en edificación abierta, en grado 8, "EA-8" con un máximo de alturas de VIII plantas (baja más siete plantas piso).

B) El vial longitudinal central tendrá 26 metros de ancho, compuesto por 2 aceras de 4,50 metros, dos zonas de

aparcamientos de 5 metros y dos carriles de 3,50 metros Se preverá una semirrotonda que dé acceso al interior del sector desde el vial limítrofe al río.

C) La parcela mínima se mantendrá en el Plan Parcial en 2.000 metros cuadrados s, parámetro que se concretará con mayor precisión al redactarse el Proyecto de Reparcelación.

D) La ficha de planeamiento debe ajustarse a la aprobada por la Consellería en julio de 2002.

E) Debe eliminarse el sistema especial de cómputo del número de unidades de vivienda.

F) Se incluirá en la normativa el articulado que, sobre adaptación topográfica y aplicación de la bonificación hotelera, se contiene en el informe técnico emitido sobre este Plan Parcial de Mejora, eliminando los contenidos en la normativa del Plan Parcial. Al objeto de definir los volúmenes de las edificaciones en la parcela que se destine a uso hotelero, de aplicarse la bonificación, deberá redactarse un Estudio de Detalle que los determine.

G) Deberá presentarse nuevo documento de Plan Parcial de Mejora en el que se recojan las indicaciones contenidas en este acuerdo y se modifique la ordenación para incluir la semirrotonda de entrada y la ampliación del sistema viario en el vial longitudinal central.

La ordenación que se propone se contiene en el anexo 2 al presente informe. La nueva documentación a presentar deberá ajustarse a la Ordenanza que sobre presentación de expedientes de urbanismo rige en este Ayuntamiento.

La Corporación, con su superior criterio, decidirá."

Por todo ello vengo a proponer al pleno de la corporación Se adopte el acuerdo siguiente:

Aprobar el plan parcial de mejora del sector PP-12, "Tellerola 2", con las matizaciones que se indican a continuación:

A) En todas las parcelas regirá el tipo de ordenación en edificación abierta, en grado 8, "EA-8" con un máximo de alturas de VIII plantas (baja más siete plantas piso).

B) El vial longitudinal central tendrá 26 metros de ancho, compuesto por 2 aceras de 4,50 metros, dos zonas de aparcamientos de 5 metros y dos carriles de 3,50 metros Se preverá una semirrotonda que dé acceso al interior del sector desde el vial limítrofe al río.

C) La parcela mínima se mantendrá en el Plan Parcial en 2.000 metros cuadrados s, parámetro que se concretará con mayor precisión al redactarse el Proyecto de Reparcelación.

D) La ficha de planeamiento debe ajustarse a la aprobada por la Consellería en julio de 2002.

E) Debe eliminarse el sistema especial de cómputo del número de unidades de vivienda.

F) Se incluirá en la normativa el articulado que, sobre adaptación topográfica y aplicación de la bonificación hotelera, se contiene en el informe técnico emitido sobre este Plan Parcial de Mejora, eliminando los contenidos en la normativa del Plan Parcial. Al objeto de definir los volúmenes de las edificaciones en la parcela que se destine a uso hotelero, de aplicarse la bonificación, deberá redactarse un Estudio de Detalle que los determine.

G) Deberá presentarse nuevo documento de Plan Parcial de Mejora en el que se recojan las indicaciones contenidas en este acuerdo y se modifique la ordenación para incluir la semirrotonda de entrada y la ampliación del sistema viario en el vial longitudinal central.

La ordenación que se aprueba se contiene en el anexo de la presente propuesta.

La nueva documentación a presentar deberá ajustarse a la Ordenanza que sobre presentación de expedientes de urbanismo rige en este Ayuntamiento."

2º.- 27-03-2003.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Servicios Técnicos, Polígono Industrial y Medio Ambiente.

3º.- 03-04-2003.- Acuerdo Plenario en el que se retira este punto del orden del día.

Se ratifica la urgencia y su inclusión en el orden del día por: 11 votos a favor de Partido Popular: (don José Miguel Llorca Senabre, don Carlos Galiana Soler, don Pedro Llinares

Alemañ, don Amadeo Sánchez Martínez, doña Josefa Alemañ Ponsoda, don Marcos M. Santapau López, don Pedro Alemañ Pérez, doña Dolores Such Nogueroles, don Juan José Muñoz Coronado, don Isidro Cantó Cano, don Marcos E. Zaragoza Mayor), 5 abstenciones del Partido Socialista Obrero Español: ( don Pedro J. Martínez Zaragoza, doña Francisca Pérez Alemany, doña Isabel V. Perona Alite, don Gaspar Lloret Valenzuela, don Josep Manuel Llorca Llorca), y 3 votos en contra de Bloc Nacionalista Valencià: (doña Magdalena Soler López), Esquerra Unida: (don José Luis Linares Jiménez), Iniciativa Independiente: (don Pedro Lloret Llinares).

Por todo ello, se acuerda por:

11 votos a favor de Partido Popular: (don José Miguel Llorca Senabre, don Carlos Galiana Soler, don Pedro Llinares Alemañ, don Amadeo Sánchez Martínez, doña Josefa Alemañ Ponsoda, don Marcos M. Santapau López, don Pedro Alemañ Pérez, doña Dolores Such Nogueroles, don Juan José Muñoz Coronado, don Isidro Cantó Cano, don Marcos E. Zaragoza Mayor), y 8 votos en contra de Partido Socialista Obrero Español: ( don Pedro J. Martínez Zaragoza, doña Francisca Pérez Alemany, doña Isabel V. Perona Alite, don Gaspar Lloret Valenzuela, don Josep Manuel Llorca Llorca), Bloc Nacionalista Valencià: (doña Magdalena Soler López), Esquerra Unida: (don José Luis Linares Jiménez), Iniciativa Independiente: (don Pedro Lloret Llinares).

Unico.- Aprobar el plan parcial de mejora del sector PP-12, "Tellerola 2", con las matizaciones que se indican a continuación:

A) En todas las parcelas regirá el tipo de ordenación en edificación abierta, en grado 8, "EA-8" con un máximo de alturas de VIII plantas (baja más siete plantas piso).

B) El vial longitudinal central tendrá 26 metros de ancho, compuesto por 2 aceras de 4,50 metros, dos zonas de aparcamientos de 5 metros y dos carriles de 3,50 metros. Se preverá una semirrotonda que dé acceso al interior del sector desde el vial limítrofe al río.

C) La parcela mínima se mantendrá en el Plan Parcial en 2.000 metros cuadrados s, parámetro que se concretará con mayor precisión al redactarse el Proyecto de Reparcelación.

D) La ficha de planeamiento debe ajustarse a la aprobada por la Consellería en julio de 2002.

E) Debe eliminarse el sistema especial de cómputo del número de unidades de vivienda.

F) Se incluirá en la normativa el articulado que, sobre adaptación topográfica y aplicación de la bonificación hotelera, se contiene en el informe técnico emitido sobre este Plan Parcial de Mejora, eliminando los contenidos en la normativa del Plan Parcial. Al objeto de definir los volúmenes de las edificaciones en la parcela que se destine a uso hotelero, de aplicarse la bonificación, deberá redactarse un Estudio de Detalle que los determine.

G) Deberá presentarse nuevo documento de Plan Parcial de Mejora en el que se recojan las indicaciones contenidas en este acuerdo y se modifique la ordenación para incluir la semirrotonda de entrada y la ampliación del sistema viario en el vial longitudinal central.

La ordenación que se aprueba se contiene en el anexo de la presente propuesta.

La nueva documentación a presentar deberá ajustarse a la Ordenanza que sobre presentación de expedientes de urbanismo rige en este Ayuntamiento...."

Contra el presente acuerdo podrá interponer recurso potestativo de reposición ante este órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, o bien recurso Contencioso – administrativo ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente a la fecha de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso Contencioso – Administrativo.

Ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime procedente.

Así mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el art. 176 del Reglamento de Planeamiento Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, se hace público que el Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 "Tellerola 2" del P.G.O.U. de Villajoyosa, contiene el siguiente apartado normativo que se transcribe:

Con las modificaciones anteriores, las normas urbanísticas de aplicación en el sector PP-12, serán las siguientes: Sector PP-12. Tellerola 2

Parámetros básicos.

Parcela

Parcela es la porción de suelo susceptible de materializar el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.

Para que una parcela sea edificable, además de encontrarse físicamente conectada con el espacio público y estar urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas que establece el Plan, debe reunir las mínimas condiciones de forma y superficie que este define para cada zona de ordenación pormenorizada, así como no dejar parcela colindante vacante inedificable, por razón de su forma o superficie.

Únicamente será posible dividir una parcela en dos o más parcelas cuando todas y cada una de las resultantes de la división reúnan las condiciones mínimas de forma y superficie fijadas por el Plan para la zona de ordenación pormenorizada donde se sitúe.

Las parcelas se agrupan en unidades urbanas denominadas manzanas. Manzana es la superficie susceptible de aprovechamiento urbanístico compuesta por un conjunto de parcelas delimitado por espacios públicos, conforme a las alienaciones establecidas por el Plan.

Disposición de la edificación en la parcela

La disposición de la edificación en la parcela se realizará alineándola con los linderos recayentes al espacio público (cerrada) o emplazándola a una distancia de los linderos (retranqueos) que el Plan define en cada caso dependiendo de la tipología de la edificación (abierto o volumetría específica), y de la zona de ordenación pormenorizada de que se trate.

Asimismo, en determinadas zonas de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar espacios libres de uso privado, la edificación podrá ocupar un porcentaje máximo de la superficie de parcela (ocupación), definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todos los elementos de la edificación (incluidos los espacios volados además de las cubiertas y no cerrados).

Aprovechamiento objetivo

El aprovechamiento objetivo, (edificabilidad), de conformidad con la definición del artículo 60.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, es la cantidad de metros cuadrados de construcción (techo) de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado, computado según establece el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Dependiendo de la tipología de la edificación de que se trate, el aprovechamiento objetivo se define mediante un coeficiente unitario, expresado en metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo de la parcela (neta), o mediante la aplicación conjunta de los parámetros de número máximo de plantas de la edificación y la disposición de la edificación en la misma.

A los efectos de homologar los aprovechamientos entre tipologías, no se han computado las superficies de los elementos de voladizo en las tipologías de edificación cerrada e histórica, compensados aproximadamente con la superficie de los patios de luces, ni la edificación bajo la planta baja, ni sobre la planta de cubierta.

Plantas de la edificación

Se entiende por plantas los distintos niveles de utilización de la edificación. Se distinguen los siguientes:

Planta baja: es la planta cuyo pavimento se sitúa a una distancia vertical máxima respecto de la rasante del espacio público, y/o respecto al terreno natural.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.

Plantas de piso: Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

Altura libre de plantas

La altura libre es la separación vertical entre el pavimento de una planta y el techo, que la define.

La altura libre de planta baja:

Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas.

Restantes usos: La altura libre mínima será de 3,25 metros y máxima de 4,75 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,95 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de piso:

Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas.

Restantes usos: La altura libre mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de sótano será de 2,50 metros mínima y máxima de 3,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas técnicas será como máximo de 1,80 metros.

Las alturas máximas tendrán una tolerancia de un diez por ciento en el caso de edificaciones singulares que por sus especiales características estructurales o de sus instalaciones así lo requiriesen, debiéndose justificar tales circunstancias en el proyecto de edificación.

Altura de la edificación:

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

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

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

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

Por encima de la altura máxima de la edificación única-mente se podrán emplazar los siguientes elementos:

- Los que componen la cubierta de la edificación, hasta una pendiente máxima del 35%, incluyendo los estructurales. Las cubiertas inclinadas se resolverán obligatoriamente con remate de alero en todos los cerramientos exteriores, tanto si se trata de espacios públicos (viales, zonas verdes públicas, etc.) como

privados (patios, zonas verdes privadas, etc.);

- Los decorativos u ornamentales, tales como pórticos, pérgolas, etc., salvo los inadecuados para la escena urbana en aplicación del criterio interpretativo municipal del artículo 1;

- Los de seguridad, tales como antepechos, barandillas, etc.;

- Los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como cajas de escaleras de acceso a la cubierta, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc.

Espacios adicionales bajo cubierta:

Corresponde al aprovechamiento del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta. Sólo se admite en edificios de vivienda colectiva para espacios adicionales de uso de las viviendas. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35% y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta,

en la parte cuya altura supere los 1,50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerado espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad.

De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de las de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros).

Alineación oficial y de la edificación. Rasantes oficiales

Alineación oficial de calle es la resultante de trasladar al terreno las alineaciones correspondientes a la red viaria grafiada en los planos de alineaciones y que puede coincidir o no con las existentes o las del terreno sin urbanizar.

Alineación de la parcela es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (destinados a calles, plazas o espacios libres) y los solares ya sean estos de titularidad pública o privada.

Alineación de la edificación línea que señala el límite entre la edificación y el terreno exterior a la misma que, dependiendo de la tipología de que se trate, puede ser público o privado.

Rasante oficial es la cota altimétrica de los perfiles longitudinales de las calles o plazas.

Salvo que en el plano correspondiente se determinen otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

Profundidad edificable, longitud de fachada y retranqueos.

Profundidad o fondo edificable es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones y que se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Longitud de fachada es la proyección en la alineación oficial de cada alzado de la edificación.

Retranqueo es la distancia mínima de cualquier cuerpo edificado, volado o no, y subterráneo, a los linderos de la parcela. Pueden diferenciarse el retranqueo a las alineaciones (frente de fachada) del de a otros linderos, y entre edificios de la misma parcela.

Cuerpos salientes

Cuerpos salientes son aquellas partes de la construcción, habitables u ocupables, que sobresalen de la edificación. Pueden ser cerrados o abiertos cuando carecen de alguno de los cerramientos que los delimitan.

Patios

Patio es el vacío no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la ventilación y la iluminación de las dependencias de un edificio, y si lo define una alineación interior se denomina patio de manzana.

Los patios se regularán con carácter general por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD-91).

Espacios cubiertos exteriores

Se consideran espacios cubiertos exteriores aquellas partes de la edificación expuestas a la intemperie.

Los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso, tales como terrazas, galerías balcones cubiertos y similares, excepto en los que se rigen por la tipología de edificación histórica, podrán disponerse cerramientos ligeros practicables de carpintería (aleaciones metálicas, PVC, madera, etc.), con las siguientes condiciones:

Cuando se solicite licencia de obras de construcción de un edificio que disponga de espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso, el Proyecto Básico deberá incorporar la definición de dichos sistemas de cerramiento para todo el edificio. Estos cerramientos ligeros, no obstante, podrán realizarse posteriormente a la primera ocupación del inmueble, en su totalidad o en parte, siempre que se adapten al proyecto aprobado y previa obtención de la licencia de obras correspondiente en cada caso.

En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas, la definición de los sistemas de cerramiento de los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso para todo el edificio deberá acompañar a la primera solicitud de licencia para el cerramiento de cualquiera de dichos espacios cubiertos exteriores. Cuando se trate de un edificio regido por la Ley de Propiedad Horizontal, habrá de acompañarse justificación

de su aprobación por la comunidad de propietarios del inmueble. Si ya existieran cerramientos que no cumplan las condiciones de definición de los cerramientos ligeros aprobadas para el inmueble, las obras de adaptación a dichas condiciones estarán exentas de pago de tasas por licencias urbanísticas.

La superficie de los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso que dispongan de cerramientos ligeros autorizados sobre la base de estas normas seguirá computando como si no se encontrasen cerradas a los efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico de las construcciones, siempre que se mantengan como espacios diferenciados, es decir, que no se hayan realizado obras mediante las que hayan quedado unidas al espacio al que sirvan formando uno de mayor superficie.

Tipología de edificación abierta.

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

Parcela: el Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable. En este sector se fija la parcela mínima en 2.000 metros cuadrados, a definir en el Proyecto de Reparcelación.

Disposición de la edificación en la parcela: Referencias planimétricas: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta. En este sector es de 7 metros.

Los retranqueos a viales (7 metros) y a la semirrotunda sureste del sector (53 m.) son obligatorios. En el segundo caso, el sótano podrá ocupar hasta 7 metros de la alineación de dicha semirrotunda. Estas alineaciones de la edificación obligatorias para todas las plantas de la edificación se reflejan en el plano de ordenación número 8 de este Plan Parcial.

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos, salvo en el caso de plantas sótanos que ocupen la totalidad de la parcela por cumplir las condiciones establecidas para ello. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

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

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

Así mismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que en plantas baja y piso no podrá exceder del 70% de la misma.

En el cuadro de parámetros de la edificación abierta, que se acompaña, se fijan los porcentajes de ocupación aplicables a las plantas baja y piso, en función del uso y grado.

El porcentaje de ocupación fijado en la tabla para uso residencial será también el aplicable en las plantas sótanos de edificaciones de viviendas unifamiliares. La ocupación máxima de las plantas sótano para el resto de casos será del 70% en cualquier grado; salvo que el proyecto se refiera a una parcela que abarque la totalidad de la manzana y se haya optado por ocupar obligatoriamente el 100% (no menos) ubicando la planta sótano totalmente enterrada en todo punto de su perímetro y destinándola a uso exclusivo de aparcamiento (admitiéndose otros espacios adicionales de la edificación que no superen el 15% de la planta).

La longitud máxima de fachada en plantas baja y piso no superará en ningún caso 120 metros.

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

longitud de 50 metros. Esta condición será exigible sólo a edificaciones ubicadas entre la actual CN-332 y el mar; y se aplicará a las plantas de edificación que no estén totalmente enterradas. Esa línea imaginaria podrá ser objeto de precisión al redactar instrumentos de planeamiento de sectores concretos.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada, aunque deba serlo sobre el forjado de techo del sótano.

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

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

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

Incentivación turística: Se incentiva el aprovechamiento objetivo con un coeficiente suplementario que sólo es aplicable cuando la totalidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, con categoría igual o superior a tres estrellas, y en las condiciones estipuladas en el artículo 100 de la normativa urbanística del Plan General.

En esta normativa se fija para cada parcela unos índices de edificabilidad residencial y terciario, que serán sustituidos por el índice de edificabilidad turística en caso de aplicación de éste.

Previamente a la licencia deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de determinar el nuevo volumen de la edificación por aplicación de este índice turístico. Los retranqueos a las alineaciones de vial seguirán siendo los mismos, y obligatorios.

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 aproba-

ción de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores”.

Altura de la edificación: Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

Este Plan Parcial define una altura máxima de VIII plantas y una mínima de VI.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

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

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

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

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

Cuadro de parámetros de la edificación abierta

GRADO	COEF.NET.	OCUPACIÓN	PARCELA MÍNIMA	ALTURA	RETRANQUEOS A CALLE	LINDES	EDIFICA.
	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	RESIDENC. %		TERC-IND. %			
S/P.GRAL.	8	REPARCELACIÓN	2.000 M <sup>2</sup>	VIII/IX	7	0/7	0/14
SECTOR PP-12	8	REPARCELACIÓN	2.000 M <sup>2</sup>	VIII	7/53	0/7	0/14

Los retranqueos a calle (7 metros y 53 metros a semirrotonda sur-este) son obligatorios. En el segundo caso, el sótano podrá ocupar hasta 7 metros de la alineación de dicha semirrotonda

Los parámetros recogidos en la Ficha de Planeamiento, en base a las modificaciones aprobadas quedan como sigue: Sector PP-12 “Tellerola 2”

#### 1. Magnitudes estadísticas.

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 210.455 metros cuadrados

Sistemas estructurales adscritos: 2.000 metros cuadrados (PAD-3)

Sistemas estructurales externos: 58.285 metros cuadrados.

Superficie computable del sector (SCS): 212.455 metros cuadrados.

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,70 metros cuadrados c /metros cuadrados.

Aprovechamiento total: 148.719 metros cuadrados c.

Aprovechamiento tipo: 0,5493 metros cuadrados c. / metros cuadrados.

Densidad: 61 viv./Ha.

#### 2. Determinaciones de la ordenación estructural.

Dotaciones y vías pecuarias:

Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 2.000 metros cuadrados (Sist. Est. Adscrito).

El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada “Colada de la Costa”.

Red viaria:

Red estructural: Tipo III.

Función territorial:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-11/13.

Usos globales: Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios

libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0,60 metros cuadrados c /metros cuadrados.

Terciario: 0,10 metros cuadrados c /metros cuadrados.

Turístico: 0,30 metros cuadrados c /metros cuadrados.

(aprobado con el incentivo turístico, a falta de publicación).

El coeficiente turístico sólo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial. (aprobado con el incentivo turístico, a falta de publicación)

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Red peatonal integrada con las dotaciones.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad

- Red viaria de generosas dimensiones

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes

- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos

- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 8, retranqueada, de altura máxima de VIII Plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario.

- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.

- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, soleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.

Unidades de ejecución:

Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

Secuencia temporal: debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.

Unidades conexas o condicionadas: deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 y el Bulevar.

Condiciones de conexión e integración: deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte, englobando viarios completos.

- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

#### 3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Dotaciones:

Equipamiento secundario espacios libres SJL = 12.715 metros cuadrados

juego niños SJU = 12.795 metros cuadrados  
 docente SED = 13.507,55 metros cuadrados  
 deportivo SRD = 13.507,55 metros cuadrados  
 Red viaria:  
 Red pormenorizada: Tipo III.  
 Parámetros de la edificación:  
 Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación,  
 mayor que 2.000 metros cuadrados  
 Índice de edif. neto res: el adjudicado por la reparcelación  
 Promedio 1,32 metros cuadrados c / metros cuadrados.  
 Índice de edif. neto ter: el adjudicado por la reparcelación.  
 Promedio 0,22 metros cuadrados c / metros cuadrados.  
 Índice de edif. neto turístico: el adjudicado por la  
 reparcelación.  
 Promedio 2,19 metros cuadrados c / metros cuadrados.  
 Sustituye a los índices residencial y terciario cuando  
 toda la parcela se destina a este uso turístico, en las condi-  
 ciones reguladas en el artículo 100 de la normativa urbanís-  
 tica del Plan General.  
 Ocupacion planta pisos: la propuesta por la  
 reparcelación.  
 Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada  
 en planos.  
 Ocupacion planta baja: la propuesta por la reparcelación.  
 Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada  
 en planos.  
 Altura máxima / mínima: máxima VIII. mínima VI plantas  
 (incluida la baja).  
 Retranqueos: eA 8 retranqueo mínimo de 7 metros en  
 las alineaciones y linderos. Retranqueo a viales obligatorio  
 en vuelos (7 ó 53 metros –éste a semirrotonda-).  
 USOS: Nivel b. Se destinan las plantas de piso a uso  
 residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades  
 clasificadas 1 y 2, siendo compatible el residencial o turístico  
 ubicarlo en planta baja. Las de uso terciario tendrán acceso  
 exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive  
 los locales que se prolonguen más allá de la profundidad  
 edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.  
 Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano,  
 garantizando el ajardinamiento superficial de los  
 espacios libres privados como mínimo del treinta por  
 ciento de la parcela.  
 Lo que hago público, a los efectos oportunos.  
 Villajoyosa, 5 de enero de 2004.  
 El Alcalde, José Miguel LLorca Senabre.

\*0401601\*

**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
ALICANTE**

**ANUNCIO**

La Excm. Diputación Provincial de Alicante, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2004, acordó aprobar la Convocatoria del Plan Provincial de Ayudas a Ayuntamientos, Organismos Autónomos, Empresas Públicas Municipales y Mancomunidades de la Provincia, para Fomento de Actividades de Desarrollo Local y/o Promoción Económica, para la anualidad de 2004, de conformidad con las siguientes Bases

“Primera.- Objeto de la convocatoria.

Es objeto de la presente convocatoria la concesión de ayudas a ayuntamientos, organismos autónomos, empresas públicas municipales y mancomunidades de la provincia para fomento de actividades de desarrollo local y/o promoción económica, dentro de la anualidad de 2004.

Por desarrollo local, se entiende, el conjunto de iniciativas dirigidas a dinamizar la economía y la actividad productiva y empresarial en el ámbito local, favoreciendo una actitud activa frente al desempleo, impulsando la cultura emprendedora y contribuyendo a generar empleo y renta a través del aprovechamiento de los recursos endógenos del territorio.

Segunda.- Plazo de presentación de solicitudes.

Los ayuntamientos, organismos autónomos, empresas públicas municipales y mancomunidades de la provincia interesados deberán presentar sus solicitudes ajustadas al modelo normalizado FOM-F17 que se les facilitará en el Departamento de Fomento o en las oficinas de Información y Registro de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, en el plazo de treinta días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de estas Bases en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Registro General de esta Excm. Diputación, o por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 38 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre.

Tercera.- Requisitos de las solicitudes.

A dichas solicitudes se acompañará la siguiente documentación:

1º.- Certificación de que no se dispone de ninguna otra subvención o ingreso afectado para la actividad de que se trate otorgada por otro organismo, entidad o particular y, en caso contrario, importe y organismo que la hubiera concedido.

2º.- Certificación del órgano competente de la entidad de que, a la fecha de presentación de la documentación, la entidad se encuentra al corriente de sus obligaciones devengadas, con anterioridad al 31 de diciembre de 2003, respecto de la Diputación y derivadas de cualquier ingreso de derecho público.

3º.- Compromiso expreso del responsable de la entidad de aportar la parte no subvencionada por la Diputación.

4º.- Cuando se trate de actuaciones enmarcadas en el Capítulo 4 (Subvenciones para gastos corrientes), se aportará la Memoria de la actuación a realizar, con breve descripción del proyecto a subvencionar, número de beneficiarios, resultados esperados, calendario de ejecución, presupuesto desglosado de la actuación y medios con que se pretende financiarla.

5º.- Cuando se trate de actuaciones enmarcadas en el Capítulo 7 (Subvenciones de capital), se aportará la Memoria de la actuación, con inclusión de la justificación de la necesidad de realizar la inversión, actuaciones a las que se destinará, presupuesto desglosado y cuadro de financiación.

Cuarta.- criterios para la concesión de la subvención.

Para la concesión de las subvenciones se valorarán, entre otros y fundamentalmente, los siguientes aspectos:

1. Tipo de actividad concreta a subvencionar y su duración.

2. Que los proyectos y/o programas favorezcan notoriamente el desarrollo local y/o impulsen la promoción económica en su entorno geográfico, así como que sean desarrollados por personal cualificado.

3. Número de participantes y destinatarios de la actividad.

4. Número de habitantes a los que afecta el desarrollo de la actividad.

5. Lanzamiento y/o potenciación del servicio de desarrollo local y/o promoción económica.

6. Presupuesto de la entidad destinado a las actividades para las que se solicita ayuda.

7. Cualquier otra circunstancia que avale la importancia de la actividad de que se trate.

Quinta.- Órgano competente, límite de la cuantía a subvencionar y plazo para dictar resolución.

El Ilmo. señor Presidente de la Corporación, a propuesta de la Comisión de Fomento, Medio Ambiente y Agua, determinará los programas y actividades objeto de subvención, así como el importe de la ayuda concedida y el porcentaje que ésta representa sobre el coste total de la actividad o actividades subvencionadas, sin que pueda exceder del 75% del coste previsto de la actividad o programa objeto de subvención, fijándose el importe máximo de ésta en 12.020 Euros en el caso de actuaciones imputables al Capítulo de gasto corriente.

El plazo para emitir resolución expresa será el comprendido entre la fecha límite para la presentación de la solicitud y el 31 de diciembre del año en curso, entendiéndose desestimadas por silencio administrativo aquellas solicitudes que no hubiesen sido resueltas favorablemente en dicho plazo.

Sexta.- Exclusiones.

En el Capítulo 4 (Subvenciones para gastos corrientes), no serán objeto de subvención, los gastos del personal al servicio de la entidad y los gastos generales de funcionamiento de la misma.