

16.16.04/1881

Documento repudiado y conforme con
los Acuerdos de Pleito de 23.04.03
y 15.04.04.
El secretario accidental.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

URBANIZADOR : FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.

AREA DE URBANISMO	
Expediente: _____	
	Documento aportado
nº de Reg. 6329 2-06-04	
SUSTITUYE	<input type="checkbox"/>
AL NÚM.: _____	
nº de Reg. _____	
SUSTITUIDO	<input type="checkbox"/>
POR NÚM.: _____	
nº de Reg. _____	

JUAN B. ARAGONÉS SOLER. Arquitecto

INDICE:

- I- ANTECEDENTES**
- II- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-27 DEL P.G.O.U.**
- III- DOCUMENTACIÓN**

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- 1.- NORMAS URBANÍSTICAS
- 2.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

I.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 7 de Abril de 1999 (BOP 30-JUL-99).

Califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-27 "TORRES" de la Vila Joiosa, y prevé su desarrollo mediante actuaciones integradas conforme a los criterios establecidos en el art.103 del Reglamento de Planeamiento. Debiendo completarse las determinaciones establecidas en el Plan General.

Siendo pues el objeto del Presente Plan Parcial, la ordenación pormenorizada del referido Sector PP-27 "TORRES" del P.G.O.U. de la Vila Joiosa; que 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.

La regulación pormenorizada se articulará de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (D.201/98 de 15 de diciembre de la Generalitat Valenciana). Y no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que determina el Plan General para este sector de referencia.

II.- FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-27 DEL P.G.O.U.

El promotor del presente Plan Parcial Sector PP-27 del P.G.O.U. es la mercantil FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L. con C.I.F. B-53.509.733 representada por D. Francisco Martínez Sellés, provisto de D.N.I. Nº 21.317.508-G. y domicilio social en la Avda. del País Valencià, nº8-bajo de la Vila Joiosa.

Que encarga su redacción al Arquitecto D. Juan B. Aragonés Soler, Colegiado nº2497 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en el Colegio de Alicante, con despacho profesional en la calle Pizarro, nº2, 3ºB de la Vila Joiosa.

III.- DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan Parcial Sector PP-27 del P.G.O.U., como se manifiesta anteriormente, tiene por objeto la definición de la ordenación pormenorizada en el ámbito territorial delimitado por el Plan General 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.

Conteniendo los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

- 1- Memoria informativa
- 2- Planos de información
- 3- Memoria justificativa

B) Parte con eficacia normativa:

- 1- Normas Urbanísticas
- 2- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- 3- Planos de Ordenación

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Condiciones Geográficas

a) Características naturales del territorio.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se ubican en el ámbito del denominado PP-27, y forman parte de la cornisa marítima del municipio.

Presentando en su parte Norte una topografía plana que, conforme avanza hacia el Sur aumenta de pendiente, produciéndose abancalamientos hasta llegar al mar.

Su linde Oeste lo configura el cauce del Río Torres, y el Este, un pequeño barranco denominado de Hercules o Talaies.

b) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes.

El terreno se halla en la parte Norte prácticamente baldío, a excepción de unas zonas en donde existe arbolado; en la parte Sur hay ubicadas tres instalaciones de campamentos de turismo.

Cuenta con acceso rodado desde de la CN-332 localizándose en la misma las conducciones municipales de agua potable y alcantarillado. Contando con las instalaciones propias de los campamentos de turismo.

c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

El terreno se encuentra en la actualidad destinado en su mayor parte a campamento turístico y los banales restantes sin cultivo.

1.2.- Condiciones institucionales.

a) Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan General.

Suelo Urbanizable No Pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbana. Con las siguientes magnitudes:

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO :	Uso Turístico Extensivo
SUPERFICIE BRUTA :	234.126 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	30.000 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS :	32.507 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) :	264.126 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	0.35 M2 c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL:	92.444 M2 c
APROVECHAMIENTO TIPO :	0.3116 M2 c / M2
DENSIDAD :	30VIV /HA

Y de acuerdo con los Cuadros de Gestión del referido Plan General comprende una superficie de 264.126 m2. Con los siguientes índices de edificabilidad.

Residencial	IER = 0,30 m ² c/m ²
Terciario	IET = 0,05 m ² c/m ²

Sus límites son:

Norte: CN-332 y zona dotacional PP-17

Sur : Línea Marítimo Terrestre.

Este : zona dotacional PP-17 y Sector PP-26

Oeste: PRC (ribera del río Torres) y Suelos dotacionales.

b) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

En la actualidad no existe en el área de influencia del Sector ningún tipo de obras públicas programadas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial. Si bien hay que tener en cuenta la ejecución de la rotonda de la CN-332 que implica a los tres Sectores colindantes.

c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se prevén las afecciones recogidas en las Normativas de obligado cumplimiento.

1) Área arqueológica.

Se desarrollará en el apartado correspondiente al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2) Vía pecuaria.

En el linde Sur del Sector PP-27, discurre la vía pecuaria denominada Colada de la Costa (ver plano de afecciones); el referido bien de dominio público se encuentra regulado por la Ley 3/95 de la Generalitat Valenciana.

En el presente Sector PP-27 coincide toda su anchura (6-8m) con suelo dotacional de la red primaria, destinado a vial peatonal.

3) Protección de costas.

El linde Sur del Sector PP-27 coincide con la línea marítimo terrestre; correspondiente al deslinde aprobado entre la Playa del Torres y la Playa de la Almadraba, grafiada en los planos del P.G.O.U. de la Vila Joiosa.

Debiendo observarse las determinaciones de la Ley 22/88 de Costas (B.O.E. nº 181 de 29 de julio) y su Reglamento Ley de Costas RD nº 1471/89 (B.O.E. nº 297 de 12 de diciembre).

A tal efecto tendremos presente las siguientes consideraciones que afectan al desarrollo pormenorizado del Sector PP-27.

— Servidumbre de protección (Art.43 y siguientes) Reglamento Ley de Costas.

La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 m. medida tierra a dentro desde la L.M.T.

En la referida zona de servidumbre de protección estarán prohibidos todos los usos recogidos en el Art.45 del Reglamento Ley de Costas, y se destinará únicamente a suelo dotacional público zona verde -S JL-, paseo peatonal o instalaciones deportivas descubiertas y jardinería de las parcelas privadas.

Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquellos sea inferior a 3 m., no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos.

No se realizarán vías de transporte cuyo trazado discorra longitudinalmente, realizándose los accesos transversalmente de acuerdo con el Art.52, de servidumbre de acceso al mar.

— Servidumbre de tránsito.

La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis metros medidos tierra a dentro a partir de la L.M.T. ampliable a 20 m.

— Servidumbre de acceso al mar.

Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes establecerán la previsión de suficientes accesos al mar.

A estos efectos, en el Sector PP-27 se dispondrán 2 accesos de tráfico rodado, separados 360 m y 5 accesos peatonales separados como máximo 100 m. Dando cumplimiento a lo establecido en el Art.52 del Reglamento Ley de Costas.

— Zona de influencia (500 m a partir L.M.T.)

- Se prevén reservas de suelo para aparcamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- Se pretende evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, siendo la edificabilidad inferior a la media del suelo urbanizable en el término municipal.

- Se regula la longitud máxima de fachada paralela al mar (Normativa Plan General).

4) Carretera Nacional 332.

Parte del linde Norte del Sector PP-27 coincide con la rotonda de conexión con la CN-332. Debiendo observarse lo dispuesto por la Ley 25/88, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras RD 1812/94.

A tal efecto, tendremos presente las siguientes consideraciones en el desarrollo pormenorizado del Sector PP-27.

— Zona de dominio público.

Franja de terreno a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación a 3 m.

— Zona de servidumbre.

Franja de terreno a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la explanación de 8 m.

— Línea de edificación.

Línea situada a 25 m medida desde la arista exterior de la calzada.

— Zona de afección.

Franja de terreno a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la explanación de 50 m.

El presente Plan Parcial respeta las disposiciones anteriores, situando el suelo de uso privado a una distancia mayor de la línea de edificación.

La rotonda proyectada por el P.G.O.U. será objeto de proyecto dentro de los acuerdos entre las Administraciones.

5) Cauce del Río Torres y Barranco de Hercules (Ley de Aguas).

El linde Oeste del Sector PP-27 coincide con el cauce del Río Torres, respetando la ordenación pormenorizada, la zona de protección de cauce, definida por el Plan General aprobado.

Parte del linde Este del Sector PP-27 coincide con el Barranco denominado de Hercules o de les Talaies. Debiendo canalizarse en tramo enterrado bajo viario.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- Nº 1 Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (escala 1:2000).
- Nº 2 Plano topográfico (escala 1:2000)
- Nº3 Estructura de la propiedad. (escala 1:2000)
- Nº 4 - Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes
- Infraestructuras y redes generales de servicios (escala 1:2000)
- Nº5 Afecciones. (escala 1:2000)
- Nº6 Situación de Bienes y Espacios Protegidos. (escala 1:2000)

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Alternativa propuesta.

Dentro de los posibles desarrollos pormenorizados del Sector PP-27, el presente Plan Parcial ha adoptado, siguiendo los objetivos propuestos en el Plan General; por una ordenación pormenorizada que sin menoscabo de la calidad ambiental y el respeto a los elementos paisajísticos, facilite la implantación de un desarrollo hotelero/residencial que pueda contar con elementos singulares que incentiven la oferta turística. Ubicando los suelos dotacionales de tal manera, que sean elementos vertebradores de la estructura urbana y caracterización de la ciudad.

A tal objeto, se ordena una trama urbana adaptada al terreno con las siguientes características:

— Se mantiene la red estructural viaria propuesta por el Plan General, facilitando la conexión con los sectores colindantes del PP-17 y el PP-26, así como el Parque Litoral (Racó Conill). Resolviendo la conexión con la playa y la ribera del río Torres por medio de espacios peatonales adaptados a la topografía del enclave.

— Creación de un eje “rotonda/Torre de Sant Josep” que facilite la perspectiva y realce el Bien de Interés Cultural, considerado uno de los monumentos romanos más importantes de la Comunidad Valenciana.

Sobre este eje se disponen los usos Terciarios que se ubican como frontera del Sector PP-26 colindante, favoreciendo la creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad del eje viario.

— Creación de un segundo eje “paseo peatonal” que enlace los equipamientos Deportivo/Recreativo del Sector PP-17 y la parcela Dotacional; con el jardín litoral y paseo marítimo.

Potenciando los recorridos peatonales, y la inclusión de un “carril bici”.

— Ubicación de los suelos destinados a zona verde, junto al paseo marítimo y sobre los espacios donde se hallan restos arqueológicos; favoreciendo el recorrido peatonal con de la denominada “ruta arqueológica”.

— Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

— La implantación de los usos turísticos en las manzanas más estratégicas, como incentivo para la captación de la oferta hotelera.

3.2.- Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa.

— La ordenación pormenorizada propuesta en este Plan Parcial, se adecua a la ordenación estructural que el P.G.O.U. establece para este Sector, cumpliendo con las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Y especialmente en su función territorial que el P.G.O.U. establece de la siguiente manera:

La creación de un desarrollo residencial de cierta magnitud, siempre que tenga elementos añadidos a una actuación estrictamente inmobiliaria, es una de las oportunidades económicas más relevantes para el futuro de La Vila Joiosa, en especial si se consiguen incorporar elementos residenciales y servicios que permitan lograr una cierta desestacionalización de la actividad, generando y estabilizando empleo. Todo ello se hará sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

Se propone utilizar el catalizador de implantaciones actuales, los campamentos de turismo, para inducir este proceso de incentivar los desarrollos extensivos con propósitos turísticos.

Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando el mayor Parque Litoral (Racó Conill), integrando el suelo libre ya gestionado con el PQL-10/9, respetando los elementos paisajísticos mas relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados.

La ribera del río Torres, que se protege con la adecuada calificación, junto con la playa, a la que solo se accederá por un viario blando, (peatonal y servicios), cualifican este sector y lo individualiza.

Previamente a cualquier desarrollo deberá procederse a las adecuadas prospecciones arqueológicas.

— La ordenación pormenorizada propuesta cumple con los criterios establecidos por el P.G.O.U. para la implantación de dotaciones, agrupándolas en manzanas completas :

- Suelo dotacional EQ – Manzana 1
- Verde Público SJL – Manzanas 11,12, 16 y 17.

Que se describen en el apartado 3.6 de este Plan Parcial.

— El presente Plan Parcial da respuesta a los objetivos sociales y medio-ambientales a conseguir por la ordenación pormenorizada:

- Creación de una trama urbana ordenada y adaptada al terreno.

El presente Plan Parcial ordena el Sector en Manzanas de dimensiones adecuadas, para conseguir el esponjamiento de la edificación y la adaptación del sistema viario a la topografía existente, respetando al máximo los accidentes geográficos río Torres y barranco Hercules.

- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.

La trama se ordena como continuación de la red estructural del Plan General, sin menoscabo de la calidad ambiental.

- Red viaria de adecuadas dimensiones

El suelo dotacional viario se estructura con zonas de uso peatonal y servicios, zonas de aparcamientos, viario pormenorizado y viario estructural.

Ajustándose a las secciones recomendadas por la Documentación Normativa del Plan General, y superando los estándares recomendados.

- Densidad baja del suelo urbanizable.

Se mantiene la densidad de 30 viv/HA establecida en el P.G.O.U.

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

El Plan Parcial califica como suelo destinado al uso Turístico las zonas más singulares del Sector.

- Protección del entorno arqueológico.

El Plan Parcial califica como suelo dotacional público el suelo alrededor de la Torre de Sant Josep. (BIC) y el espacio de protección (BRL-Nº78B) ubicado en el Sector.

- Regeneración del entorno de la playa.

Junto al sistema viario estructural, paseo marítimo, el presente Plan Parcial califica un área de espacios verdes de uso público que proporciona un entorno adecuado para la regeneración y uso público de la playa.

3.3.- Ficha de Planeamiento.

Sector PP-27

- Superficie bruta del Sector :	234.126 m ²
- Sistemas estructurales adscritos :	30.000 m ²
- Sistemas estructurales externos :	32.507 m ²
- Superficie computable del Sector:	264.126 m ²
- Índice de edificabilidad bruta (IEB):	0'35 m ² c/m ²
- Aprovechamiento total:	92.444 m ² c
- Aprovechamiento tipo :	0,3116 m ² c/m ²
- Densidad :	30 VIV/HA
- Usos globales:	Turístico y Residencial/Terciario en planta baja.
- Usos incompatibles:	Industrial en Grado 3/4/5
- Tipología edificatoria:	Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios.
Usos Dotacionales en Edificación Abierta.	
- Indices de edificabilidad:	Residencial.....0,30 m ² c/m ²
	Terciario.....0,50 m ² c/m ²

3.4.- Ficha de Gestión

- Condiciones de conexión e integración

Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo gestionarse los suelos externos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión en el futuro Bulevar. Así como los suelos dotacionales de la Red Primaria.

La Unidad de Ejecución será única.

3.5.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

De acuerdo con las directrices de P.G.O.U. el presente Plan Parcial propone una ordenación pormenorizada con los siguientes criterios.

1) Suelos de aprovechamiento lucrativo: Ubicados en manzanas de dimensiones suficientes para poder implantar los usos permitidos por el Plan = Turístico, Residencial y Terciario; Con tipología edificatoria de Edificación Abierta. Y las siguientes magnitudes:

Uso del suelo	Clave	Manzana Nº	Superficie m2	Aprovech m²c/m²	Edificabilidad m²c
Turístico	TUR-1	12	5.713	0,5566	3.180
Turístico	TUR-2	7	18.104	0,5151	9.326
TOTAL					12.506
Residencial	RES-A	13	5.276	0,4764	2.514
		14	3.334	0,4764	1.588
		15	4.800	0,4764	2.287
		3	7.351	0,4764	3.502
Total					9.891
Residencial	RES-B	9	10.582	1,23	13.016
		8	11.707	1,23	14.400
Total					27.416
Residencia	RES-C	5	10.230	1,3656	13.971
		4	11.316	1,3656	15.454
Total					29.425
Total edificabilidad uso Turístico / Residencial					79.238 m²c
Terciario Comercial	TER	2	8.417	0,73	6.144
		6	5.127	0,73	3.743
		10	4.546	0,73	3.319
Total edificabilidad uso Terciario					13.206 m²c

Aprovechamiento Total = 92.444 m²c

2) Suelos dotacionales públicos no viarios:

En los que distinguiremos dos zonas, verde público SJL y suelo destinado a equipamientos EQ.

— Los espacios libres de uso público SJL se ha dispuesto de manera que cumplan con las condiciones de calidad exigidas por el Reglamento de Planeamiento. Siendo su ubicación la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios.

Constituyendo, junto a los viales peatonales anexos, un elemento vertebrador de la estructura urbana (Ruta arqueológica).

Uso del suelo	Clave	Manzana Nº	Superficie m2
Verde público	SJL	11	4.331
		12	3.118
		16	3.666
		17	21.127
TOTAL			32.242

— El suelo destinado a equipamiento EQ, se ha dispuesto en una única manzana, cuyas características la hacen idónea para albergar cualquier tipo de equipamiento.

En el punto 3.6.6 de la presente Memoria Justificativa se describen sus características.

Uso del suelo	Clave	Manzana Nº	Superficie m2
Equipamiento	EQ	1	16.185

3) Suelos dotacionales públicos de red viaria

Los suelos destinados a la Red Viaria están integrados por la Red Viaria Estructural y la Red Viaria Pormenorizada.

Distinguiéndose entre:

Viario (RV)

Vía de comunicación para el tránsito de vehículos.

Vía de comunicación peatonal (peatonal, servicios, carril bici,...)

Elementos de la Red Viaria (isletas y rotondas)

Aparcamientos (AV)

Las áreas anexas o separadas de la Red Viaria, pero que admiten el movimiento del vehículo para estacionar.

El presente Plan Parcial ordena el Sector mediante una trama urbana que se adapta al terreno, integrándolo con el manzanario del Bulevar Comarcal.

Los tipos de vía y secciones se ajustan a las disposiciones de la Normativa del Plan General; grafiándose en los Planos de Ordenación las características de la misma.

– Las magnitudes de estos suelos dotacionales son las siguientes:

Red Viaria Estructural	=	19.007 m ²
Red Peatonal Estructural	=	8.582 m ²
Red Viaria Pormenorizada	=	30.907 m ²
Red Peatonal Pormenorizada	=	<u>16.715 m²</u>
Total	=	75.211 m ²
Aparcamientos (SAV)	=	<u>3.985 m²</u>
Total Suelo Dotacional viario	=	79.196 m ²

3.6.- Definición, cómputo y justificación de los estándares de la ordenación pormenorizada.

La reserva de suelo dotacional para atender las necesidades de la población, se establecen de acuerdo con lo determinado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

3.6.1.- Suelo Dotacional Público

En los sectores susceptibles de utilización residencial, como es el presente Plan Parcial Sector PP-27, el suelo con destino dotacional público se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del Sector.

Y de acuerdo con la Tabla 1 del Art.4, para un IEB = $0'35 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$; le corresponde un suelo dotacional SD = 34 % de la superficie computable del Sector, lo que equivale como mínimo a 89.803 m^2 .

3.6.2.- Suelo Dotacional Público no viario

El suelo dotacional público no viario y el destinado a zonas verdes públicas, se obtiene en base al índice de edificabilidad residencial del Sector.

En el PP-27, IER = $0'30 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$;

Por lo que, el suelo dotacional no viario SD-RV-AV = 10,5 %, lo que equivale como mínimo a 27.733 m^2 ó 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo residencial potencialmente edificable.

La referida reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV), se divide en zonas verdes públicas (ZV) y en suelo destinado a equipamientos (EQ). Debiendo cumplirse para un IER = $0,30 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$;

ZV = 4,5 % equivalente a : 11.886 m^2

EQ = 6% equivalente a : 15.848 m^2

3.6.3.- Reserva para Equipamientos Docentes.

Las recomendaciones para la reserva de equipamientos docentes de la Consellería de Cultura, Educació i Ciència serán como sigue:

- Número de habitantes por vivienda : 3,2

- Habitantes considerados en el Sector PP-27:
total viviendas = 793 viv x 3,2 hab. = 2.538 hab.

Puestos escolares

Para Centro de Educación Infantil-Primaria (3 a 12 años)

14% → 356 alumnos

Líneas	Perfil	P. Escolares	Superficie
2	6 I+12 P	450	8.000-8.500 m ²

Para Centro de Educación Secundaria (12 a 18 años)

12% → 305 alumnos

Perfil	P. Escolares	Superficie
12 SO	360	6.500-7.500 m ²

Suelo dotacional mínimo = 14.500 m²

3.6.4.- Suelo Dotacional Público viario.

El suelo dotacional público viario (RV+AV) se calcula en base al índice de edificabilidad bruta del Sector.

En el PP-27 IEB = 0,35 m²c/ m²

Por lo que el suelo dotacional viario (RV+AV) = 21,5 %, debiendo destinarse como mínimo = 56.788 m².

3.6.5.- Reserva de aparcamientos.

1) Las reservas de aparcamiento en parcela privada serán las establecidas en el Art.32 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General y en el Art.10 y 13 del R.P.C.V.

2) 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:

Por cada vivienda, apartamento, chalet... 1 plaza por unidad, más 1 plaza adicional, por cada 10 unidades residenciales.

Uso comercial/recreativo: 1 plaza por cada 25 m² sup. construida.

Uso hotelero : 1 plaza por cada 4 habitaciones/1/200 m²c

Uso hostelero : 1 plaza por cada 50 m² construidos.
Para otros usos distintos : 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Uso dotacional : 1 plaza por cada 100 m²c.

3) El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será como mínimo del 50 % del aparcamiento en parcela privada.

Debiendo destinarse un mínimo de 689 plazas de aparcamiento, que se distribuyen de la siguiente manera:

Calle A	— 108 plazas
Calle B	— 46 plazas
Calle C	— 115 plazas
Calle D	— 92 plazas
Calle E	— 86 plazas
Calle F	— 175 plazas
Calle G	— 39 plazas
Calle H	— <u>28 plazas</u>
Total	689 plazas

3.6.6.- Justificación del emplazamiento de la parcela para EQ.

El presente Plan Parcial prevé una parcela de 16.185 m² destinada a equipamiento público, dando cumplimiento a los estándares determinados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los sectores de uso residencial. Así como a las recomendaciones para la reserva de equipamientos docentes.

La referida parcela dotacional está ubicada en la manzana 1 de la ordenación pormenorizada del Sector, junto a 3.985 m² de aparcamiento; y su localización goza de las siguientes características:

- Situada frente a la parcela de suelo dotacional de la Red Secundaria SRD-Recreativo/Deportivo (Sector PP-17)
- Lindante al paseo peatonal de la Red Secundaria. Viario peatonal pormenorizado del Sector PP-27, que conecta peatonalmente con el resto de suelo dotacional (Recorrido Arqueológico).
- Conectada a la rotonda de acceso al Bulevar Comarcal.

Características que le confieren un emplazamiento idóneo para albergar cualquier tipo de equipamiento público.

3.6.7.- Cuadro resumen justificación del cumplimiento de estándares.

- Superficie Computable PP-27 (SCS) = 264.126 m²

Suelo dotacional	Clave	Reglamento	Planeamiento	Plan Parcial Sector PP-27	
		%	m ²	%	m ²
Equipamiento	EQ	6	15.848	6,13	16.185
Zonas Verdes	SJL	4,5	11.886	12'21	32.242
Red viaria y aparcamiento	RV+AV	21,5	56.788	29,98	79.196
Total dotaciones	SD	34	89.803	48'32	127.623
Sistemas Estructurales	PRC				30.000
Protección cauce					

3.7.- Delimitación de las unidades de ejecución.

Se delimita una única Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del Sector.

3.8.- Cuadro Estadístico

SUELO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTOC m ² c/m ²	Nº VIVIENDAS
Uso Turístico TUR-1	5.276	3.180	-
Uso Turístico TUR-2	18.104	9.326	
Uso Residencial RES-A	15.485	9.891	117
Uso Residencial RES-B	22.289	27.416	325
Uso Residencial RES-C	21.546	29.425	350
Uso Terciario TER	18.090	13.206	-
<u>Total lucrativo</u>	100.790	92.444	792
SUELO DOTACIONAL			
Zonas Verdes SJL	32.242	1.128	-
Equipamientos EQ	16.185	19.422	-
Red Viaria RV	75.211		
Aparcamiento AV	3.985		
<u>Total dotacional</u>	127.623		
SISTEMA ESTRUCTURAL ADSCRITO PCR	30.000		
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	264.126		

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMAS URBANÍSTICAS

Art.1.- Campo de aplicación y alcance

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-27 "TORRES" del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística en vigor, respetando el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU, el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Reglamento de Zonas de Ordenación y el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Art.2.- Usos específicos

El Sector PP-27 se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

2.1.- Suelo destinado a uso Residencial

- Vivienda colectiva, entendiendo por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.

2.2.- Suelo destinado a uso Terciario

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público; distinguiendo 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 (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetará a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.

2.3.- Suelo destinado a uso Turístico

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

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

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

2.4.- Suelo destinado a usos Dotacionales

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

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

Art.3.- Ordenación de volúmenes y determinaciones definitivas de la edificación.

3.1.- Tipología de la edificación abierta

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: Que se determinará en el correspondiente proyecto de Reparcelación, siendo la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m²).

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones.

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

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

La longitud máxima de fachada no supera 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 m.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo:

El Plan define el aprovechamiento objetivo máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable.

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.

Plantas de la edificación:

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

Altura de la edificación:

El Plan define el número máximo de plantas permitido.

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.

3.2.- Normas para el Suelo Residencial

El presente Plan Parcial establece tres códigos para los suelos de uso Residencial distinguiendo:

- Residencial-A (RES-A)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $0'4764 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2$ y una altura máxima de IV plantas.

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

- Residencial-B (RES-B)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $1,23 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2$ y una altura máxima de VII plantas.

En las fichas se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

- Residencial-C (RES-C)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $1.3656 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2$ y una altura máxima de VIII plantas

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

3.3.- Normas para el Suelo Terciario

El Presente Plan establece el código TER para los suelos de uso Terciario Comercial.

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $0,73 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ y una altura máxima de II plantas.

En la ficha se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

3.4.- Normas para el suelo Turístico

El Presente Plan establece dos códigos para los suelos destinados a uso Turístico, distinguiendo:

Turístico-1 (TUR-1)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $0,5566 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ y una altura máxima de IV plantas.

Turístico-2 (TUR-2)

Con una edificabilidad sobre parcela neta de $0,5151 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ y una altura máxima de IV plantas.

En las fichas se recogen los parámetros básicos de la ordenación.

Art.4.- Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como:

Espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SJL.

Su superficie es mayor de 1.000 m^2 , pudiéndose inscribir un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro. Podrán autorizarse la ubicación de kioscos e instalaciones deportivas singulares, con una edificabilidad máxima de $0,05 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$.

- La red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paso, la circulación o el transporte de personas, vehículos....

- Parcela de uso Dotacional (EQ) pudiendo la Administración Pública destinarla al uso dotacional que convenga.

Con una edificabilidad similar a las parcelas de uso Residencial B, con tipología de volumetría específica, debiendo definirse mediante el correspondiente Estudio de Detalle el resto de los parámetros de la Ordenación.

Art.5.- Régimen urbanístico del suelo con relación a los ED y Proyecto de Urbanización.

- Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art.26 de la LRAU, por el Art.100 del R.P. y el Art.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Con arreglo a lo señalado en la LRAU y en el Art. 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento, así como en las Normas Urbanísticas del Plan General - Disposición Adicional Quinta y Sexta, se formulará el Proyecto de Urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y jardinería.

Puesto que el presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización.

Art.6.- Normas de Urbanización.

Se atenderá a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta.

-Normativa de Aplicación a las Obras de Urbanización del P.G.O.U.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO I I-		CÓDIGO: RES-A
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS – Nivel a/b/c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: plurifamiliar	Terciano-Comercial- Planta Baja	INDUSTRIAL
TURÍSTICO	DOTACIONAL	


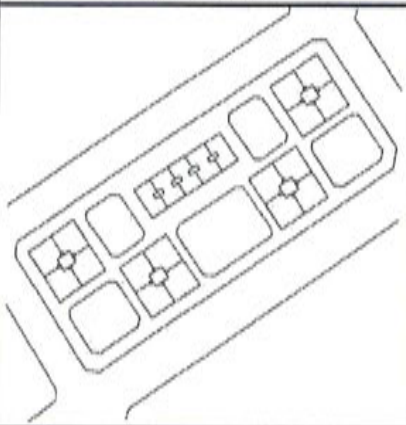
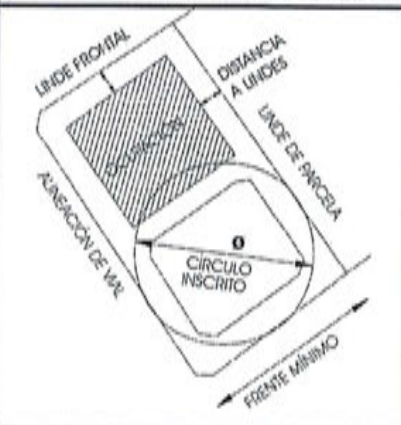
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al lind frontal	5
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de lindes	5
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0.4764 m ² c / m ²	Número máximo de plantas	PB+3
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
Coeficiente de ocupación	40%	Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 9-		CÓDIGO: RES-B
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS – Nivel a/b/c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: plurifamiliar	Terciano – Comercial- Planta Baja	INDUSTRIAL
TURÍSTICO	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al lind frontal	7
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de linder	7
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	14
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1.23 m ² c/m ² .	Número máximo de plantas	PB+6
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 ANEXO R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 8-		CÓDIGO: RES-C
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS – Nivel a/b/c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: plurifamiliar	Terciano – Comercial- Planta Baja	INDUSTRIAL
TURÍSTICO	DOTACIONAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al lind frontal	7
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de lindes	7
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	14
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,3656 m ² c/m ²	Número máximo de plantas	PB+7
Coefficiente de ocupación	35%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 ANEXO R.P.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO 12-		CÓDIGO: TER
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel d

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO – COMERCIAL	DOTACIONAL	RESIDENCIAL
		INDUSTRIAL 3/4/5

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

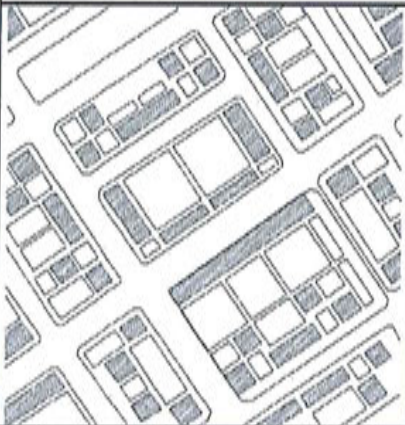
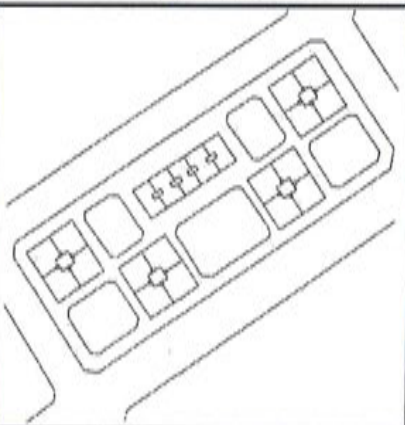
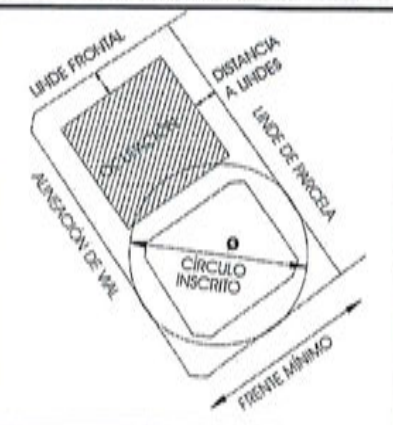
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al lind frontal	7
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de linderos	0/5
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	0/10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,73 m ² c/m ²	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 10 R.P.

Podrán adosarse las edificaciones mediante compromiso Notarial entre colindantes

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO I I-		CÓDIGO: TUR-I
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURÍSTICO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	4.000 m ²	Distancia mínima al linder frontal	5
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de linder	5
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0.5566 m ² c/m ²	Número máximo de plantas	PB+3
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

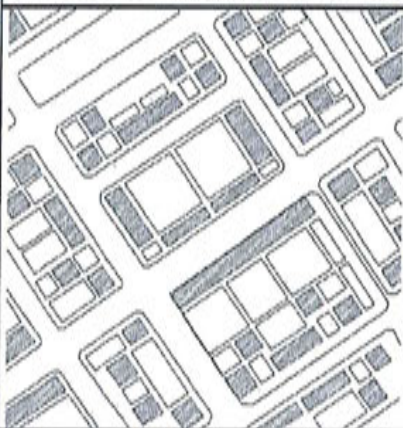
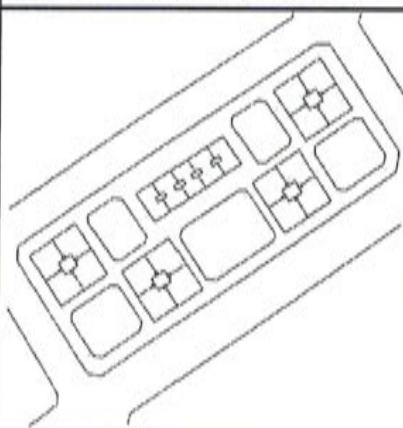
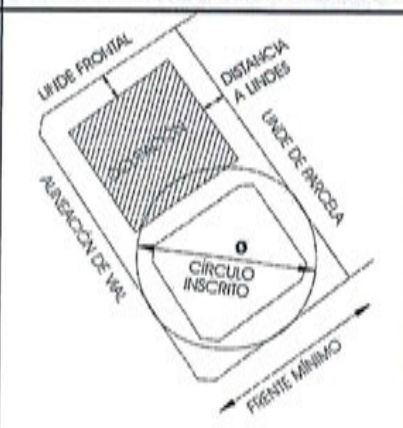
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 13 ANEXO R.P.

Podrá optarse por la redacción de un Estudio de Detalle para modificar la ocupación y las alturas, considerándose como Tipología de Volumetría Específica. VE

La altura máxima a todos los efectos será de IV plantas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA -GRADO II-		CÓDIGO: TUR-2
MUNICIPIO: LA VILA JOIOSA		PLAN: PP-27
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TURÍSTICO

USOS PORMENORIZADOS – Nivel c

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TURÍSTICO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	4.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5
Frente mínimo de parcela	40 m	Distancia mínima al resto de lindes	5
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	10
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0.5151 m ² c/m ²	Número máximo de plantas	PB+3
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima reguladora	
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	-

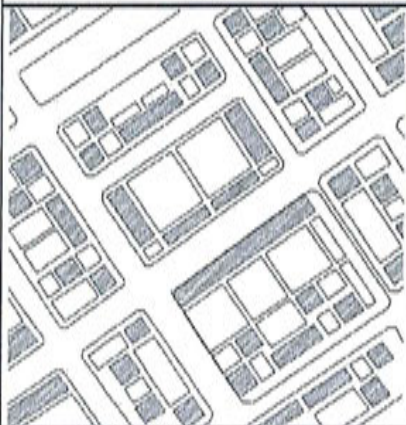
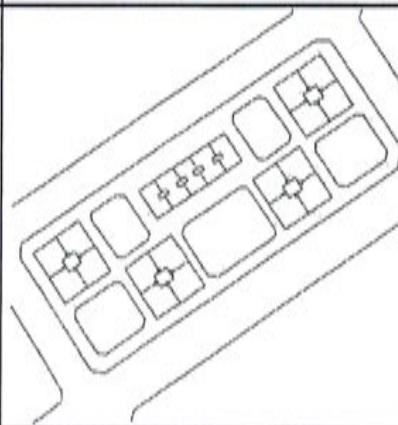
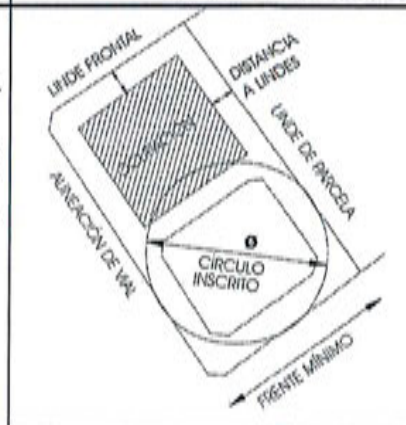
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Art. 13 ANEXO R.P.

Podrá optarse por la redacción de un Estudio de Detalle para modificar la ocupación y las alturas, considerándose Como Tipología de Volumetría Específica.VE

La altura máxima a todos los efectos será de IV plantas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

2.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El presente Plan Parcial identifica y relaciona los bienes que se consideran de interés artístico, histórico y arqueológico, adjuntando las Fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa.

Las Fichas referenciadas son las siguientes:

Ficha número **10** - Torre de Sant Josep.

Ficha número **13** - Muro de contención en río Torres.

Ficha número **78** - Restos de acueducto.

La ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, califica como suelo dotacional público SJL la Manzana N°16 espacio junto a la Torre de Sant Josep y la Manzana N°11, suelo donde se ubica el Bien de Relevancia Local (N°78-B).

Dicha calificación como suelo dotacional público garantiza la aplicación de adecuada política de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y de los espacios de interés.

El Bien de Relevancia Local N°13 se ubica en suelo dotacional público de la Red Primaria PRC, incluido en la gestión del presente Plan Parcial como Sistema Estructural Adscrito.

La Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección será la definida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aprobado por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa.



IDENTIFICACIÓN

Torre de Sant Josep

SITUACIÓN

Partida del Torres (Camping)

GRADO DE PROTECCIÓN

NÚMERO

A 10

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Sepulcro turiforme romano del s. II d.C., uno de los monumentos romanos más importantes y el mejor conservado de la Comunidad Valenciana. Declarada BIC, con categoría de Monumento. Está adosado a las instalaciones de un camping turístico privado del que forma parte. Alrededor de la torre se conservan elementos pertenecientes al sepulcro que permitirían la restauración. Bl. Abad y Bendala 1985; Abad y Espinosa 1997.

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

☒ BIC

☒ Monumento

☐ Conjunto histórico

☐ Zona arqueológica

☐ Zona paleontológica

☐ Jardín histórico

☐ Sitio histórico

☐ Parque Cultural

☐ Incoado expediente

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) o BIEN CATALOGADO (B)

☐ BRL

☐ Monumento

☐ Conjunto de edificios

☐ Espacio de protección arqueológica o paleontológica

☐ Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería

☐ BC

☐ Arquitectura popular

☐ Área de protección arqueológica o paleontológica

☐ Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo

☐ Urbano

☐ Urbanizable pormenorizado

☒ Urbanizable no pormenorizado

☐ No urbanizable

Calificación del suelo

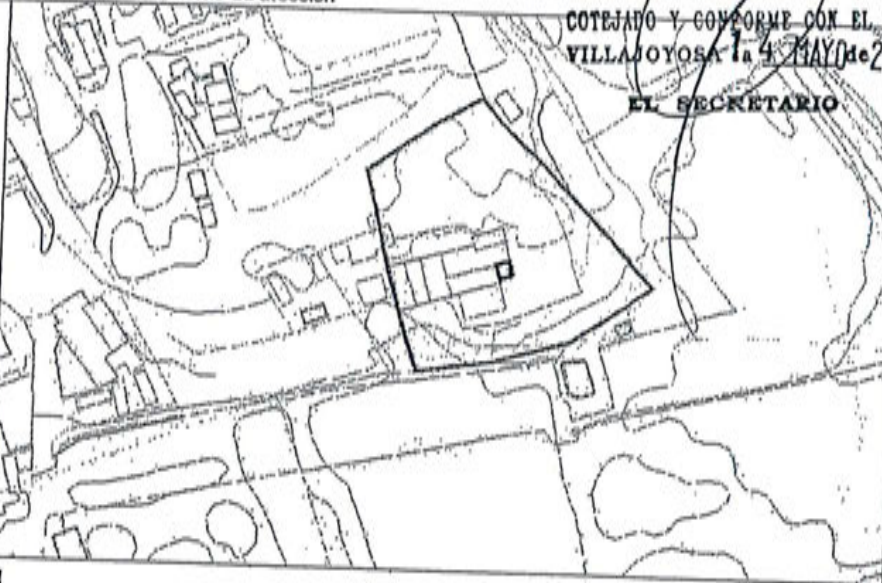
PP-27

Plano de Situación según P.G.O.U.

Escala
1/2.000

Plano N°
1.5

Entorno de afección



AYUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería

Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural

SECRETARIA

COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL

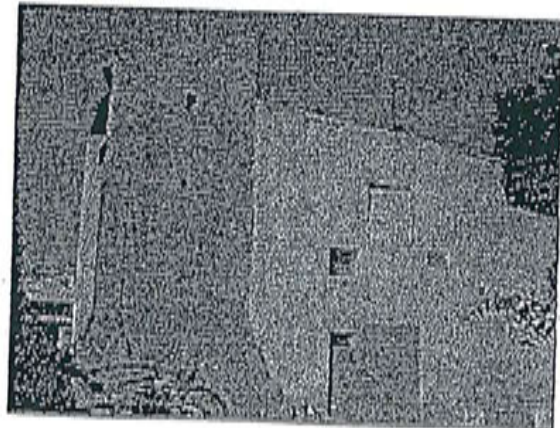
VILLAJOYOSA 14 MAYO de 2001

EL SECRETARIO

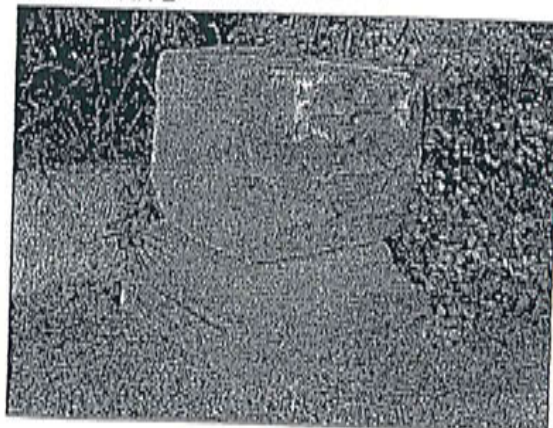
CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se propone uso público de titularidad privada. El grado de protección A se refiere al sepulcro y a los restos de las inmediaciones que formaban parte de él, no a las edificaciones anejas.

FOTOGRAFÍA 1

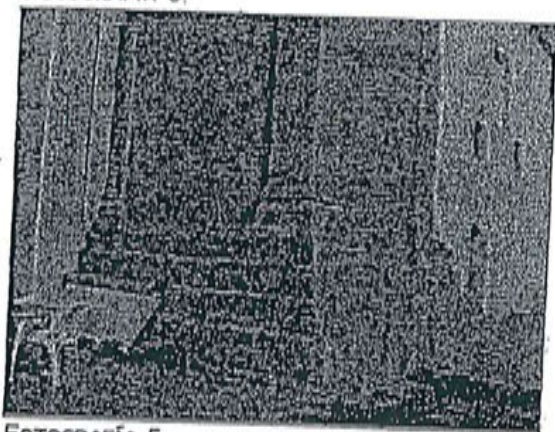


FOTOGRAFÍA 2

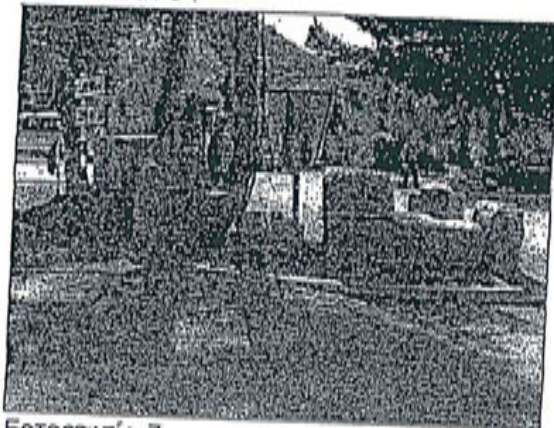




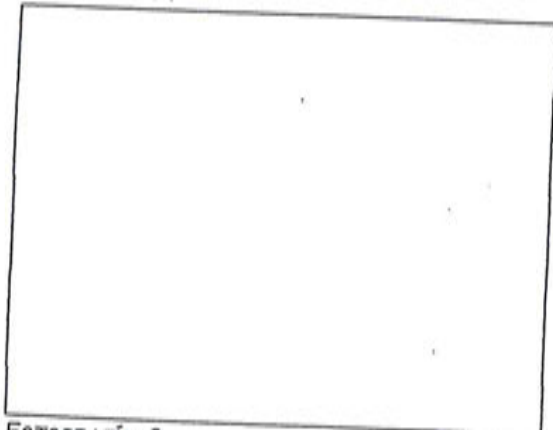
FOTOGRAFÍA 3.



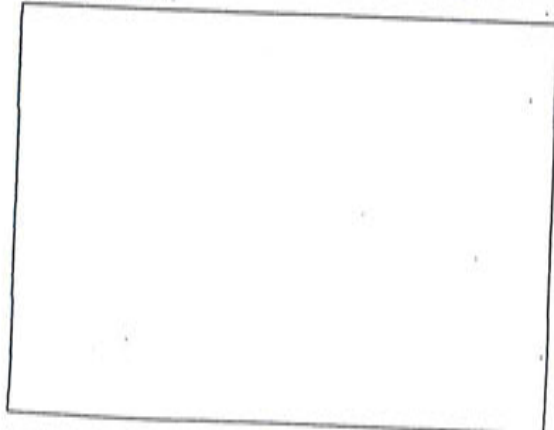
FOTOGRAFÍA 5.



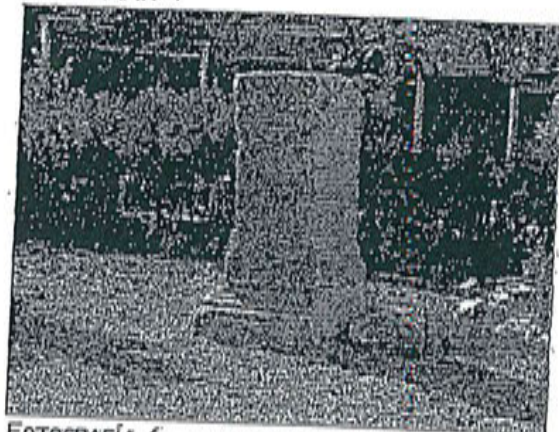
FOTOGRAFÍA 7



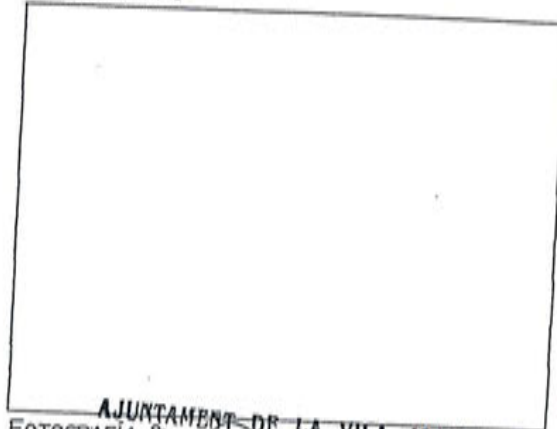
FOTOGRAFÍA 9



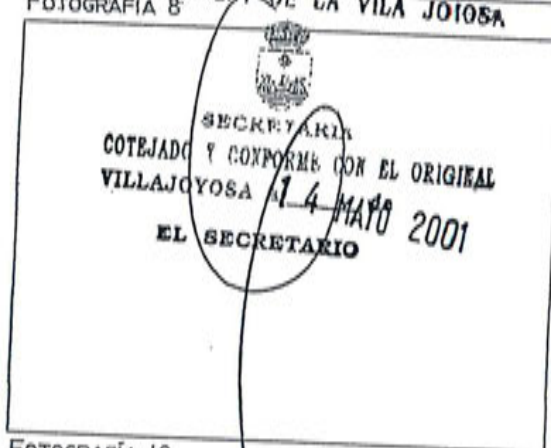
FOTOGRAFÍA 4



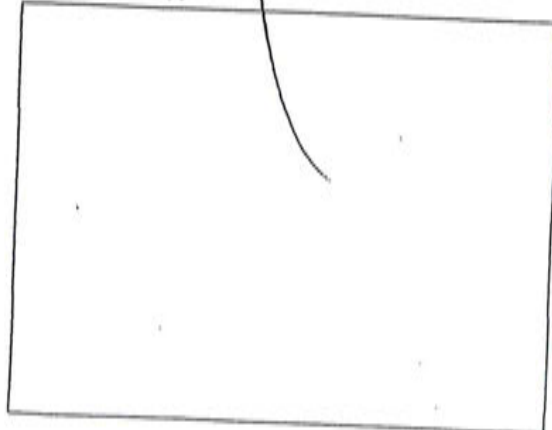
FOTOGRAFÍA 6



FOTOGRAFÍA 8



FOTOGRAFÍA 10





IDENTIFICACIÓN

Muro de contención en el Torres

SITUACIÓN

Río Torres

GRADO DE
PROTECCIÓN

NÚMERO

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA JOYOSA

A 13

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Estructura de época romana. Muro de 1,60 m de ancho por 9 m de largo. Hilada oeste de grandes piedras, hilada este de mampostería mediana con mortero de cal. Se desconoce su finalidad aunque podría ser un muro de contención del río Torres. BI. Inédito.

SECRETARÍA

COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL
VILLAJOYOSA 14 MAR 2001

EL SECRETARIO

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

☐ BIC

☐ Monumento

☐ Zona arqueológica

☐ Jardín histórico

☐ Parque Cultural

☐ Conjunto histórico

☐ Zona paleontológica

☐ Sitio histórico

☐ Incoado expediente

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) o BIEN CATALOGADO (B)

☒ BRL

☒ Monumento

☐ Espacio de protección
arqueológica o paleontológica

☐ Patrimonio arquitectónico industrial u
obra de Ingeniería

☐ BC

☐ Conjunto de edificios

☐ Área de protección
arqueológica o paleontológica

☐ Otros espacios o elementos de interés
botánico, paisajístico, histórico o cultural

☐ Arquitectura popular

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo

☐ Urbano

☐ Urbanizable
pormenorizado

☐ Urbanizable no
pormenorizado

☒ No urbanizable

Calificación del suelo

Plano de Situación
según Catálogo

Escala
1/5.000

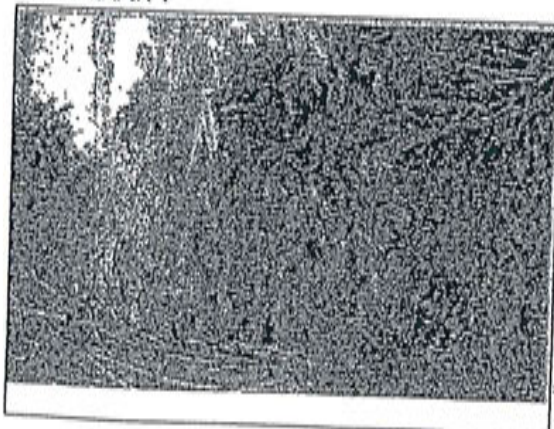
Plano N°
B.1



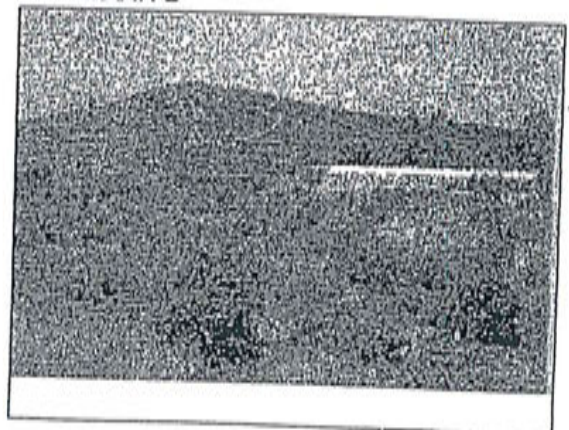
CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se propone un estudio en mayor profundidad.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2





AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA

SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
Torres I (nº 26 de la normativa arqueológica de 1994)	Partida Torres	I-II	78

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Todos los datos disponibles apuntan a la existencia en este lugar de la ciudad romana, así como una importantísima necrópolis alto imperial de la que se conserva la Torre de Sant Josep. Se han descubierto, a lo largo de unos 50 m de longitud, dos tramos de gruesos muros de mampostería de doble paramento trabados con mortero de cal de 1,60x1,60 m de altura máxima, que podrían corresponderse con los acueductos a los que hizo referencia A. Valcárcel en el s. XVIII (señalado en planos como A). Aguas abajo del barranco (señalado como B) existen restos (sigue en anexo de anotaciones) (Bl. Espinosa, 1.996)

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

AYUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

<input type="radio"/> BIC	<input type="checkbox"/> Monumento	<input type="checkbox"/> Zona arqueológica	<input type="checkbox"/> Jardín histórico	<input type="checkbox"/> Parque Cultural
	<input type="checkbox"/> Conjunto histórico	<input type="checkbox"/> Zona paleontológica	<input type="checkbox"/> Sitio histórico	<input type="checkbox"/> Incoado expediente

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) o BIEN CATALOGADO (B)

<input checked="" type="radio"/> BRL	<input type="checkbox"/> Monumento	<input checked="" type="checkbox"/> Espacio de protección arqueológica o paleontológica	<input type="checkbox"/> Patrimonio Cultural Industrial u obra de ingeniería
<input type="radio"/> BC	<input type="checkbox"/> Conjunto de edificios	<input type="checkbox"/> Área de protección arqueológica o paleontológica	<input type="checkbox"/> Paisaje cultural o cultural
	<input type="checkbox"/> Arquitectura popular		

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo

- ☐ Urbano
☐ Urbanizable pormenorizado
☒ Urbanizable no pormenorizado
☐ No urbanizable

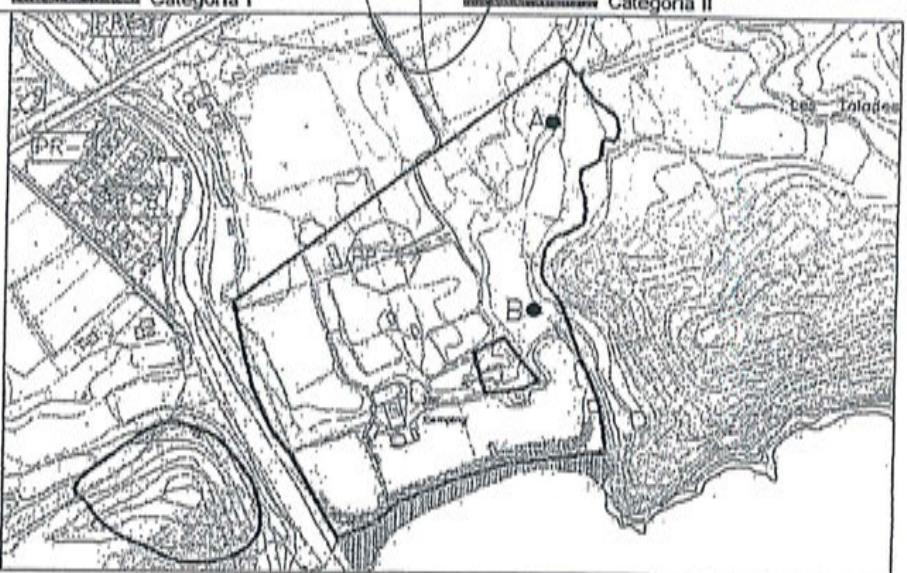
Calificación del suelo

PP-27 y 26

Plano de Situación según Catálogo

Escala
1/10.000

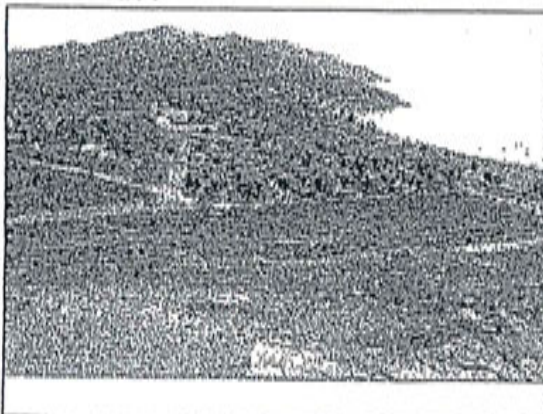
Plano Nº
B.1



CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se estará a lo dispuesto en los artículos 14.I y 14.II de este Catálogo respectivamente para cada una de las zonas señaladas.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2





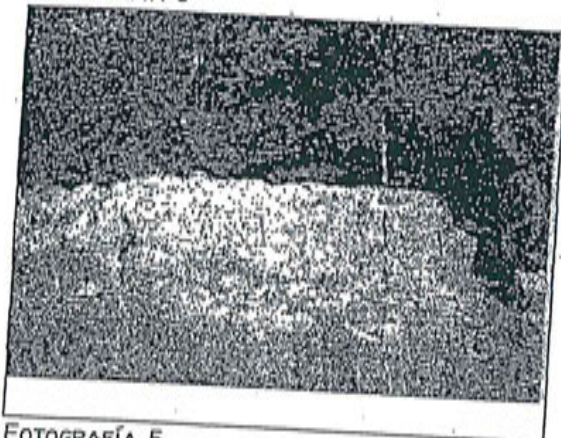
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ANEXO
FOTOGRAFICO I

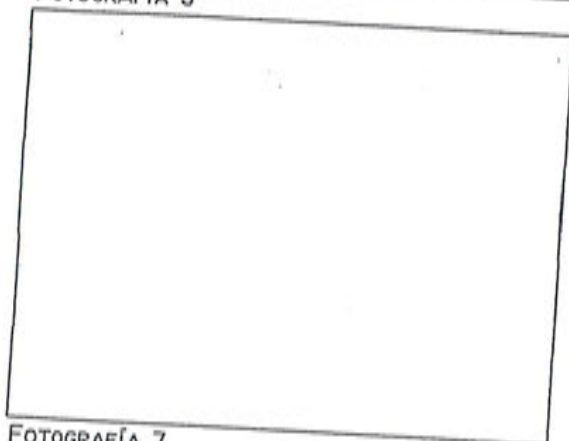
FICHA

78

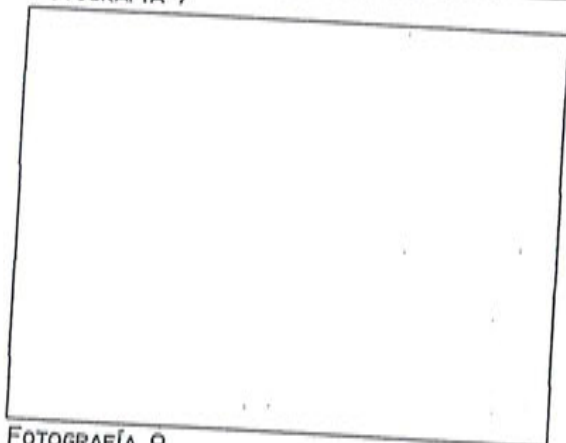
FOTOGRAFÍA 3



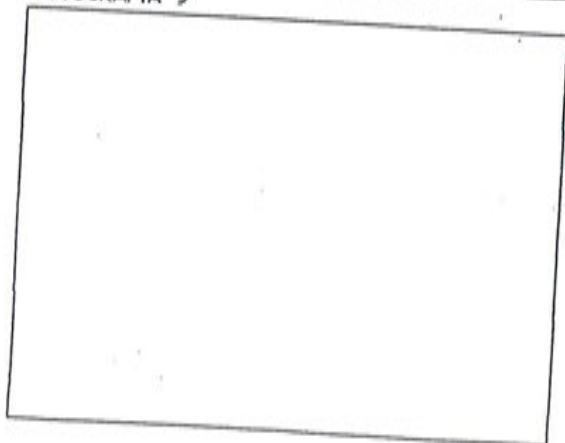
FOTOGRAFÍA 5



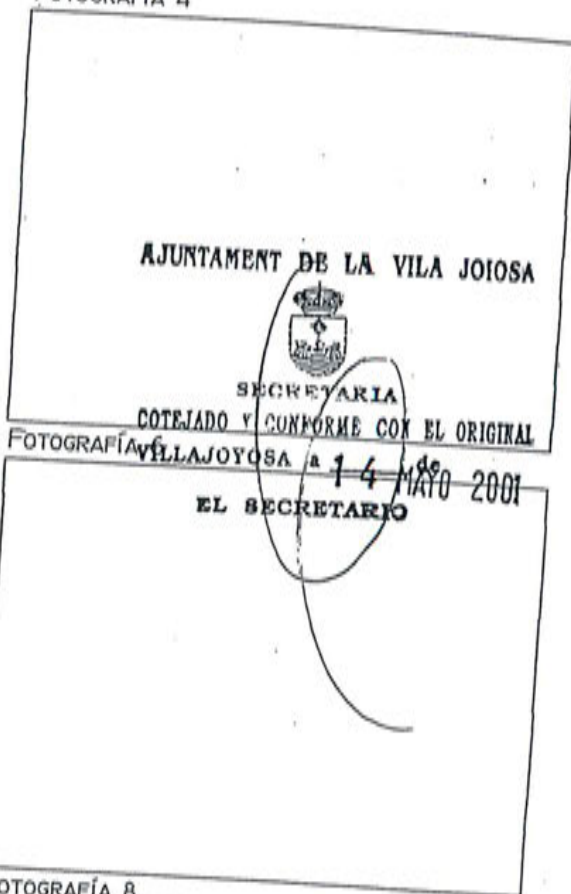
FOTOGRAFÍA 7



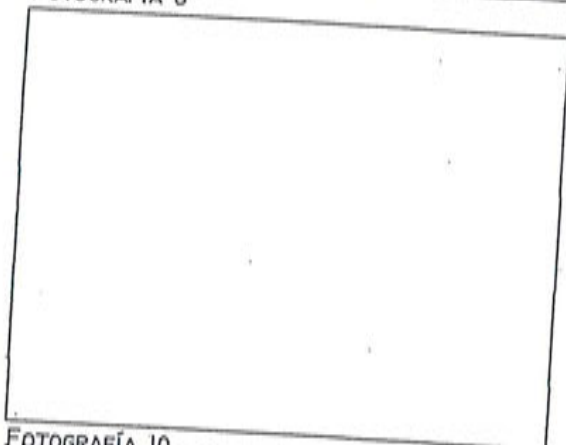
FOTOGRAFÍA 9



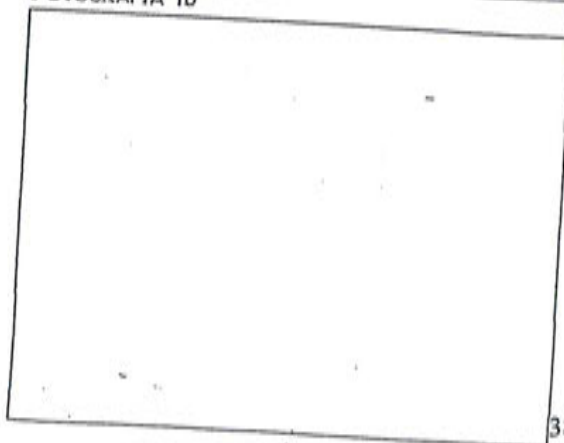
FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 8



FOTOGRAFÍA 10






CONTINÚA DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES.

de otros dos tramos de muro de aparejo similar a los anteriores, de un solo paramento de 0,60 m y 0,75 m de ancho y 3 y 5 m. de largo respectivamente.

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA



SECRETARIA
COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL
VILLAJOYOSA a 14 Mayo 2001
EL SECRETARIO

CONTINÚA CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- Nº1 Calificación y asignación de destinos urbanísticos.
- Nº2 Red viaria.
- Nº3 Delimitación Unidad de Ejecución
- Nº4 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

La Vila Joiosa, Mayo de 2004.

Juan B. Aragón Soler. Arquitecto



Doc. revisado y conforme con los
acuerdos de Pleno de 23.04.03 y 15.04.04.
El Secretario General,

✓ Esquedo



P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

-Suelo Urbanizable no pormenorizado, Sector PP-27 "TORRES".

Doc. repudiado y conforme a los Acuerdos de Pleno de 23.04.03 y 15.04.04 al secretario accidental.

Esquedo

FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.

JBAA ARQUITECTURA URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

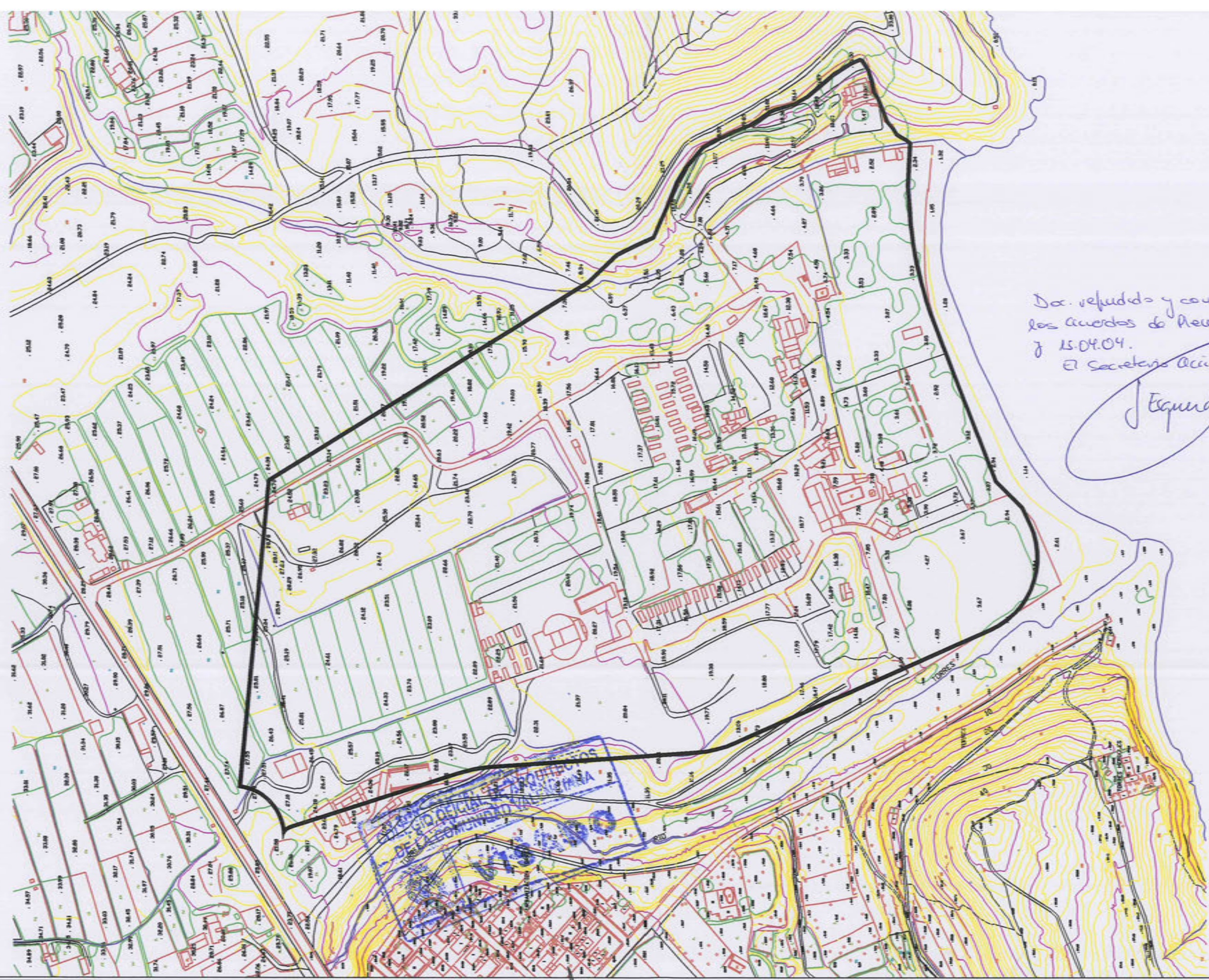
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325

FECHA: MAY-04

ESCALA: 1:3000

Situación de los terrenos en el contexto de ordenación urbanística -INFORMACIÓN-



Doc. referido y compare con
los acuerdos de Pleno de 23.04.03
y 15.04.04.
El Secretario Accidental.

J Esquedo

FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA,S.L.

JB ARQUITECTURA
URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

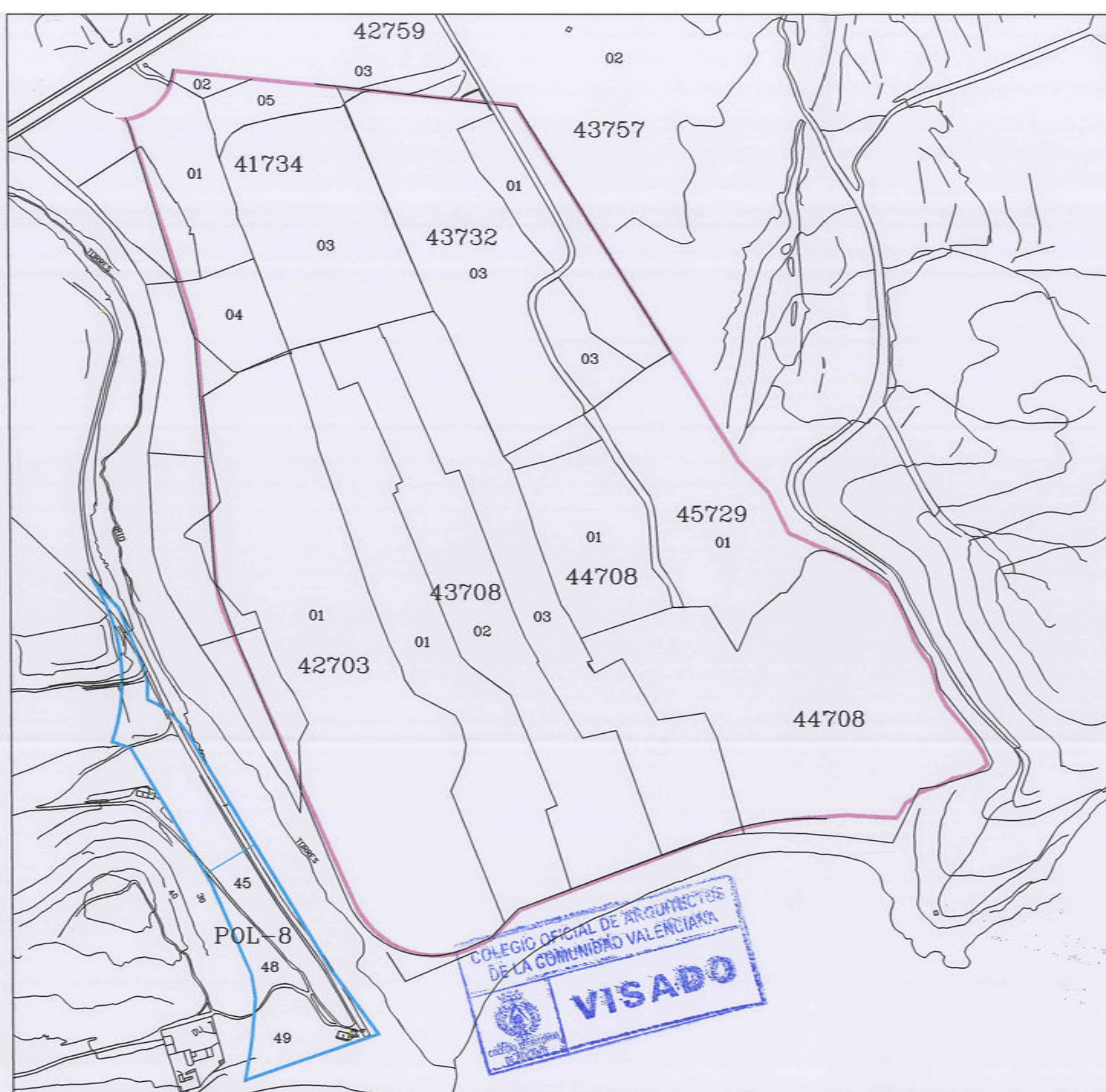
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325

FECHA: MAY-04

ESCALA: 1:3000

TOPOGRÁFICO -INFORMACIÓN-



REF. CATASTRAL	PROPIETARIO
4270301	MIGUEL ORTS RUEZ
4370801	CLOTILDE GÓMEZ RAMÓN
4370802	HERNÁNDEZ ARTESEROS
4370803	HERNÁNDEZ ARTESEROS
4173401	SR. LEAL
4173402	PLADEPRO
4173403	HNAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD
4173404	HNAS MERCEDARIAS DE LA CARIDAD
4173405	Mª CARMEN AGUILERA SORRIBAS
4470801	JERÓNIMO CALSITA
4470802	SERTORIUM 71, S.L.
4275903	EMMA Mª NAVARRO PADILLA
4373201	VICENTA ADRIVER
4373203	SERTORIUM 71, S.L.
4375702	MARIANA LLORCA FERRANDIZ
4572901	COSTA INURBAN
POLIGONO 8 45/48/49 ROSTICA	VICENTE BERENGUER SAVAL Y FAM.

De conformidad y conforme a los
Acuerdos de Pleno de 23.04.03 y
25.04.04.
El Secretario accidental.
Esquedo

FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.

JBAA ARQUITECTURA
URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

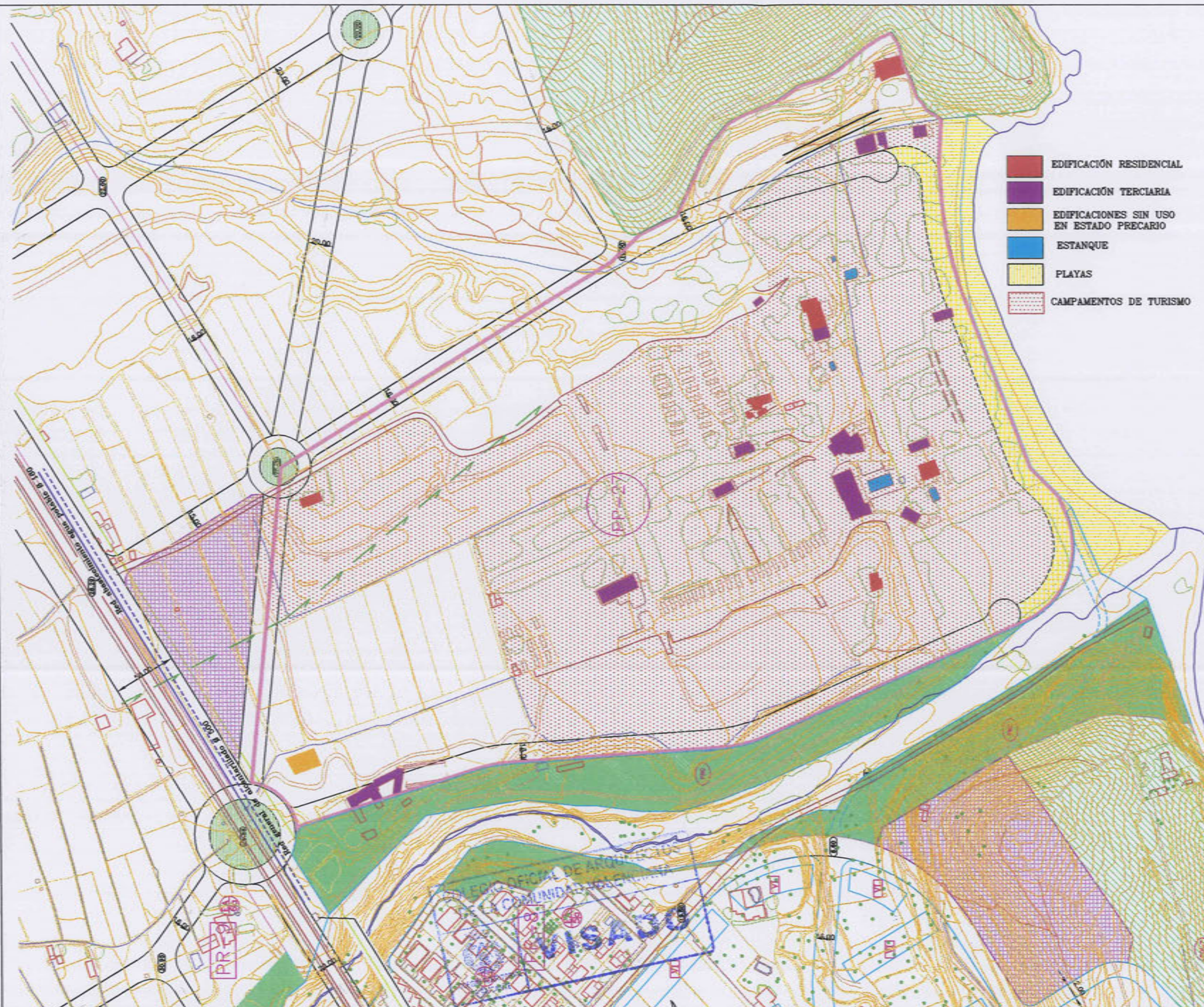
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 " TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325

FECHA: MAY-04

ESCALA: 1:3000

-INFORMACIÓN-
Estructura de la Propiedad - Catastral-



- | | |
|---|--|
| EDIFICACIÓN RESIDENCIAL | LÍNEA MEDIA TENSIÓN |
| EDIFICACIÓN TERCIARIA | RED DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE |
| EDIFICACIONES SIN USO EN ESTADO PRECARIO | RED GENERAL DE ALCANTARILLADO |
| ESTANQUE | SALIDA AGUAS PLUVIALES A CAUCE NATURAL |
| PLAYAS | |
| CAMPAMENTOS DE TURISMO | |

Doc. referido y compare con
los Acuerdos de Pleito de
23.04.03 y 15.04.04
El Secretario Acude tel.

Esquedo

FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.

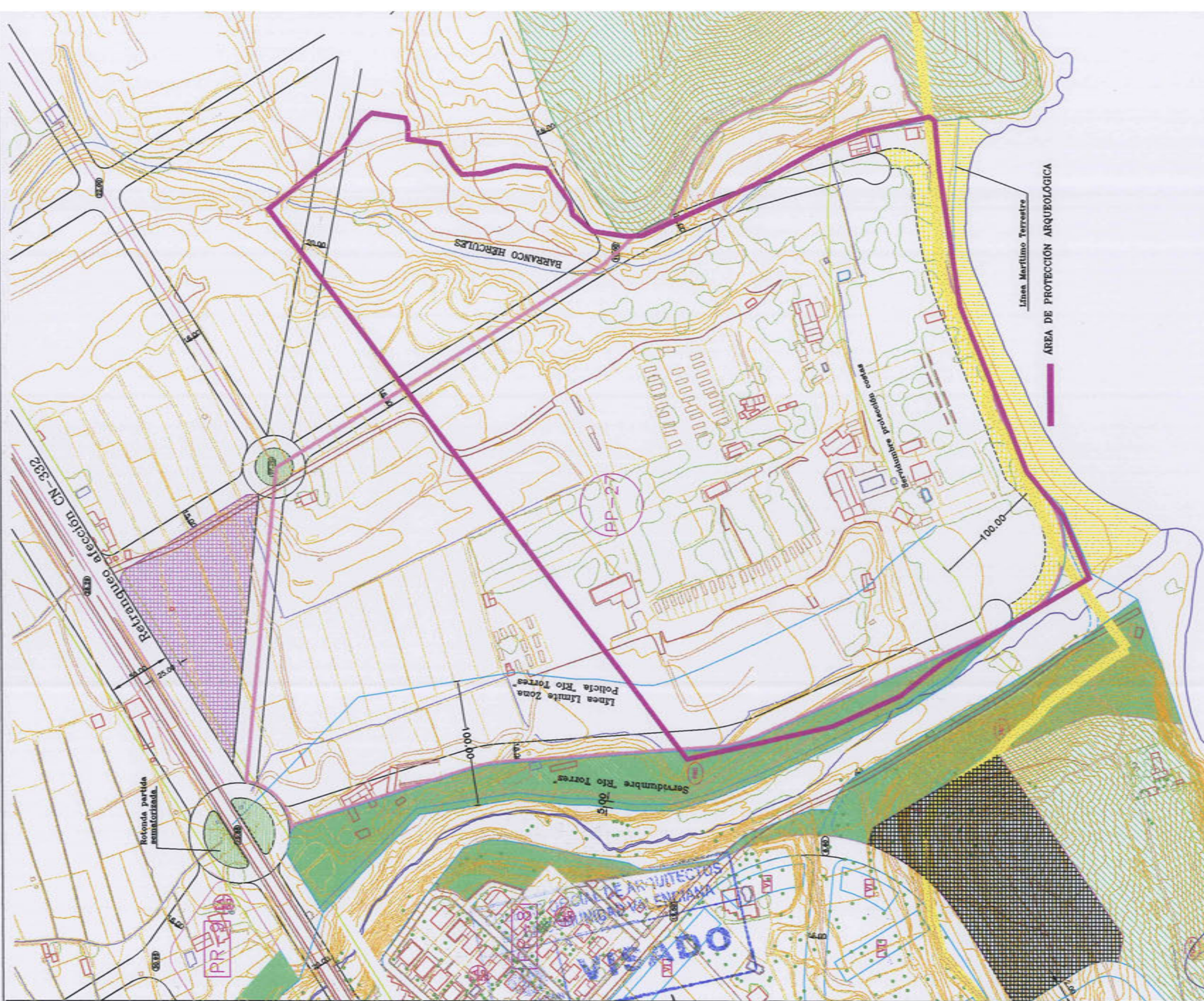
JB ARQUITECTURA
URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325 FECHA: MAY-04 ESCALA: 1:3000

usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
infraestructuras y redes generales de servicios



FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA,S.L.

JB ARQUITECTURA URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

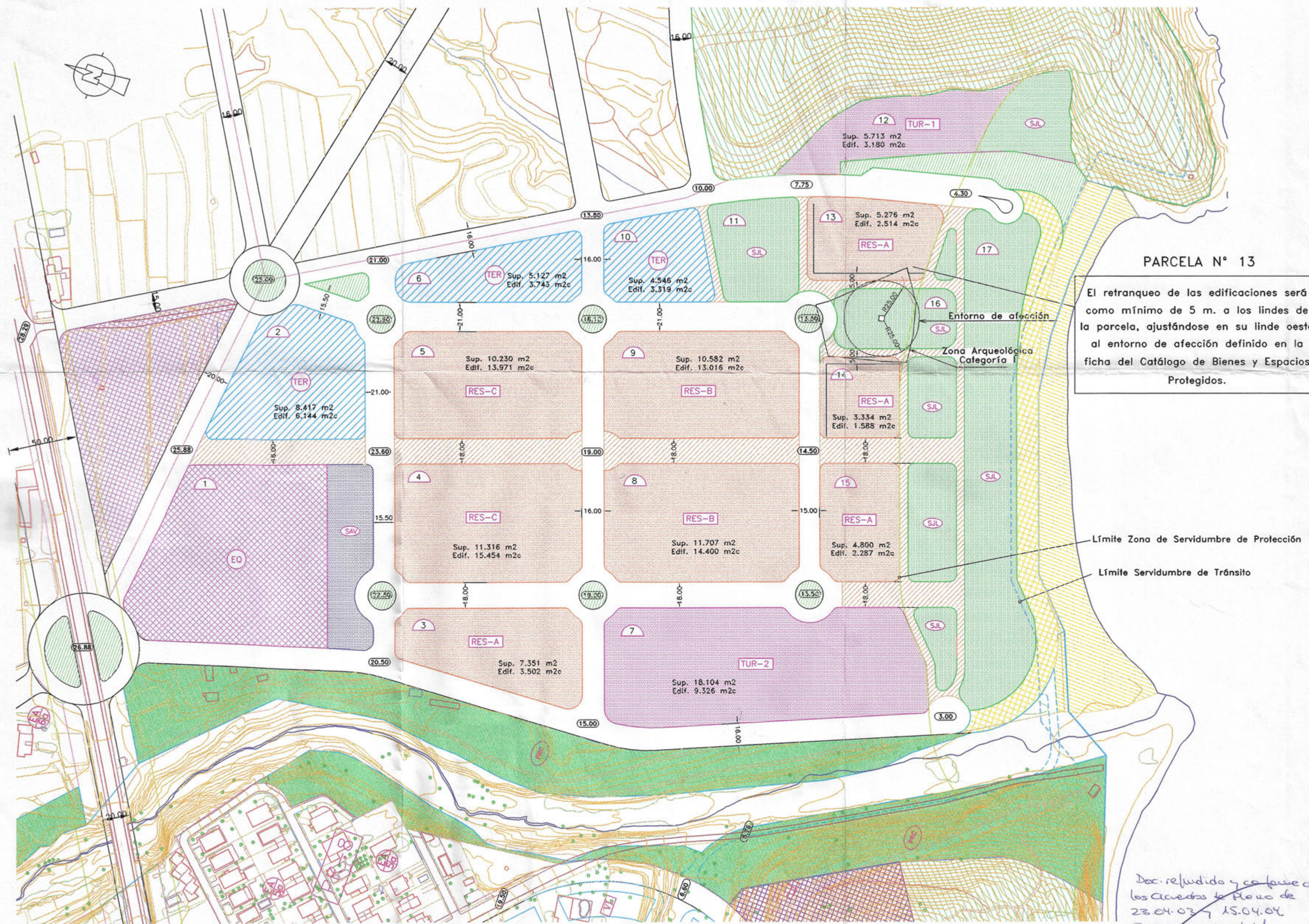
REFERENCIA: 325

FECHA: MAY-04

ESCALA: 1:3000

AFECCIONES

-INFORMACIÓN-



RES-A	Residencial Plurifamiliar IV	20.761 m ²	EQ	Equipamiento Pormenorizado	16.185 m ²
RES-B	Residencial Plurifamiliar VII	22.289 m ²	SJL	Zona Verde Pormenorizada	32.242 m ²
RES-C	Residencial Plurifamiliar VIII	21.546 m ²	SAV	Aparcamientos	3.985 m ²
TUR-1	Turístico	5.713 m ²	Pedonal y Servicios. Vial Pormenorizado		16.715 m ²
TUR-2	Turístico	18.104 m ²	Vial Pormenorizado		30.907 m ²
TOTAL SUELO RESIDENCIAL/TURÍSTICO		88.413 m ²	Pedonal y Servicios. Vial Estructural		8.582 m ²
TER	Terciario-Comercial	18.090 m ²	Vial Estructural		19.007 m ²
TOTAL SUELO LUCRATIVO		106.503 m ²	TOTAL SUELO VARIO		79.196 m ²
			TOTAL SUELO DOTACIONAL		127.623 m ²
			Sº ESTRUCTURAL PROTECCIÓN CAUCE RÍO TORRES	30.000 m ²	SUP. COMPUTABLE SECTOR
					264.126 m ²



ORDENACIÓN

PROMOTOR: FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.

ARQUITECTURA URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325

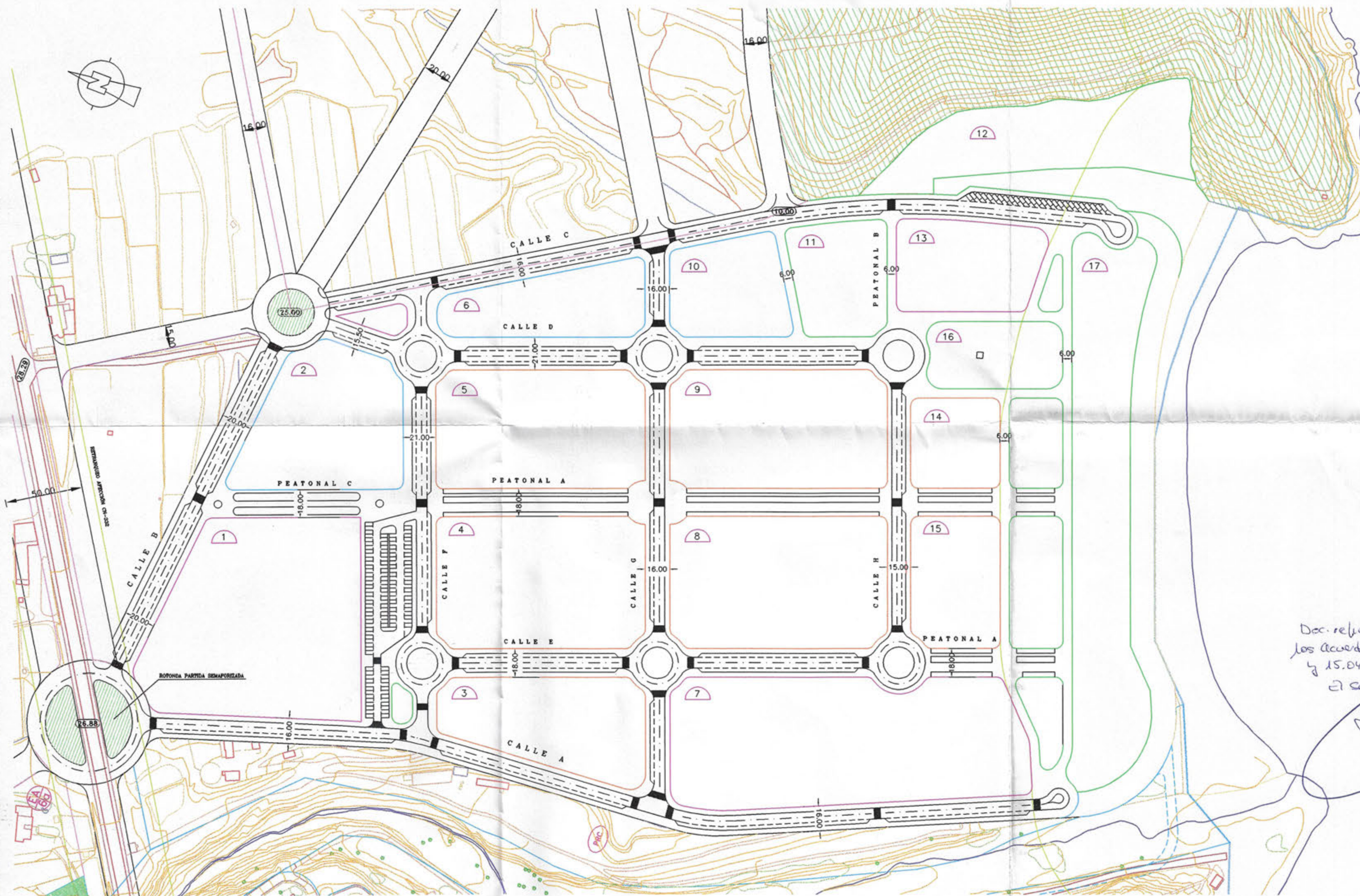
FECHA: MAY-04

ESCALA: 1:2000

CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS

PLANO Nº

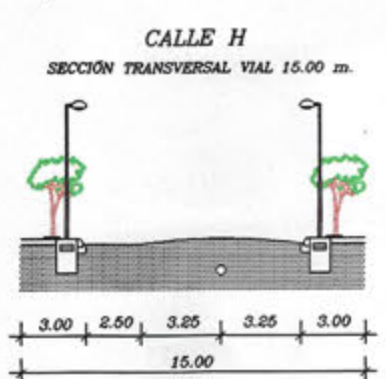
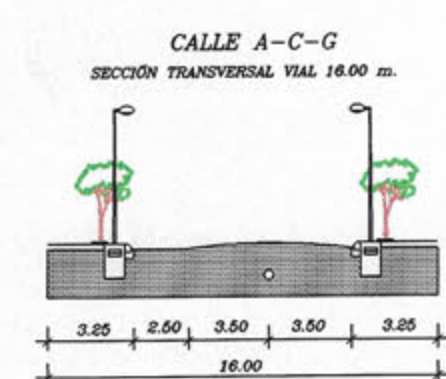
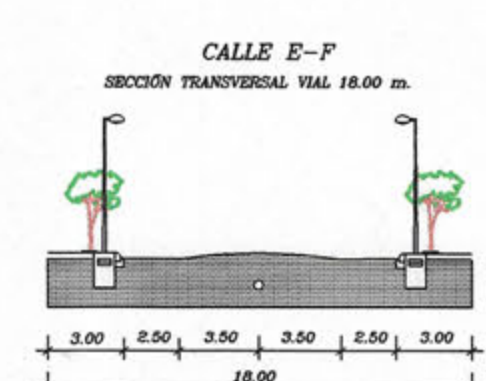
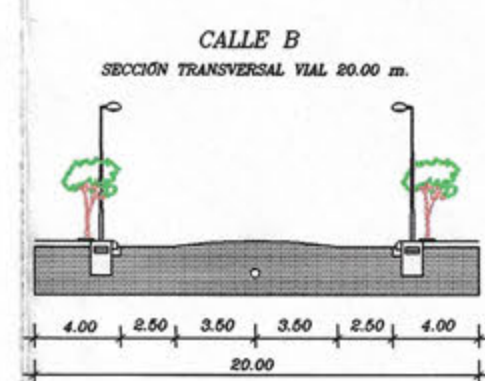
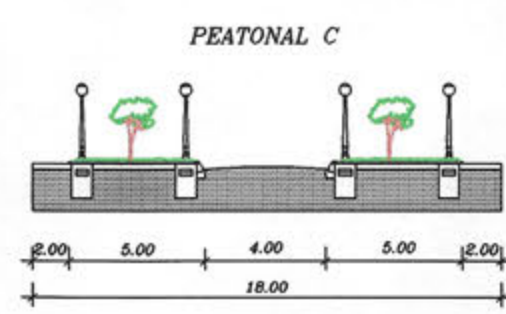
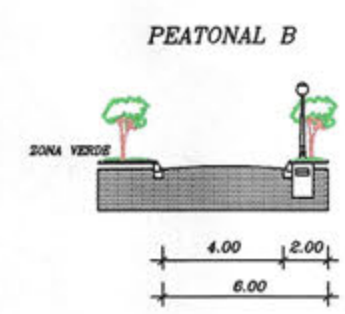
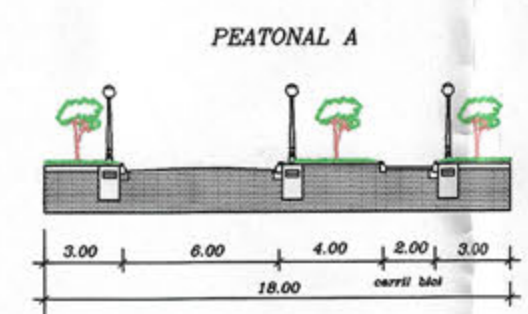
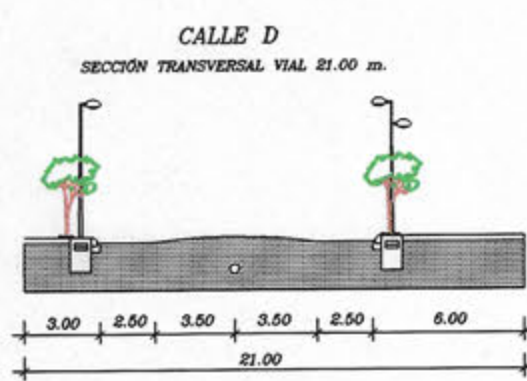
1

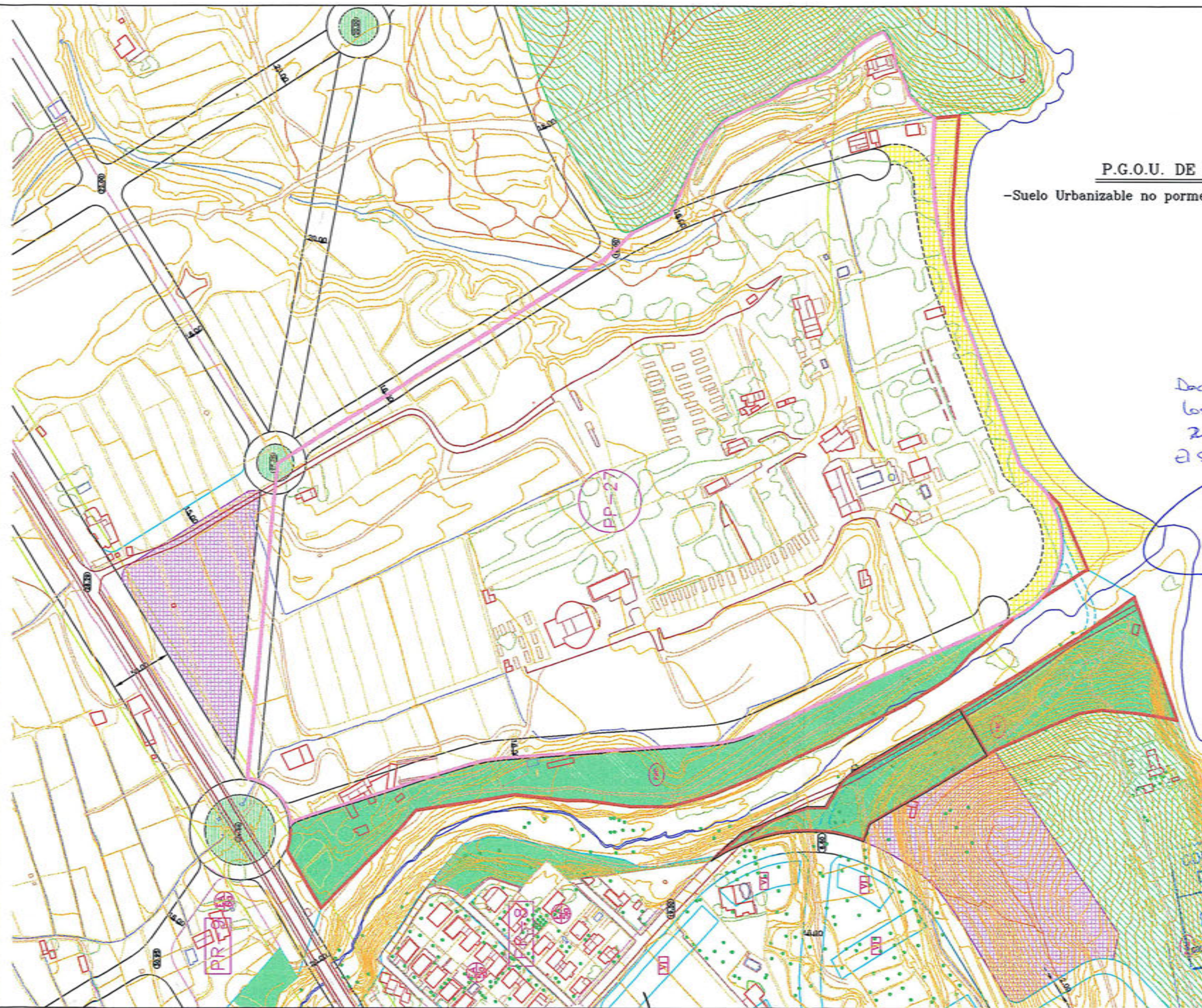


Doc. refundido y conforme con
los Acuerdos de Pleno de 23.04.03
y 15.04.04.
El Secretario Acceda tel.
Esquedo

P
L
A
N

P
A
R
C
I
A
L





P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA
-Suelo Urbanizable no pormenorizado, Sector PP-27 "TORRES".

Doc. referido y compare con
los acuerdos de Pleno de
23.04.03 y 15.04.04
El Secretario accidental.

Esquema

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
COLEGIO TERRITORIAL
DE VALENCIA

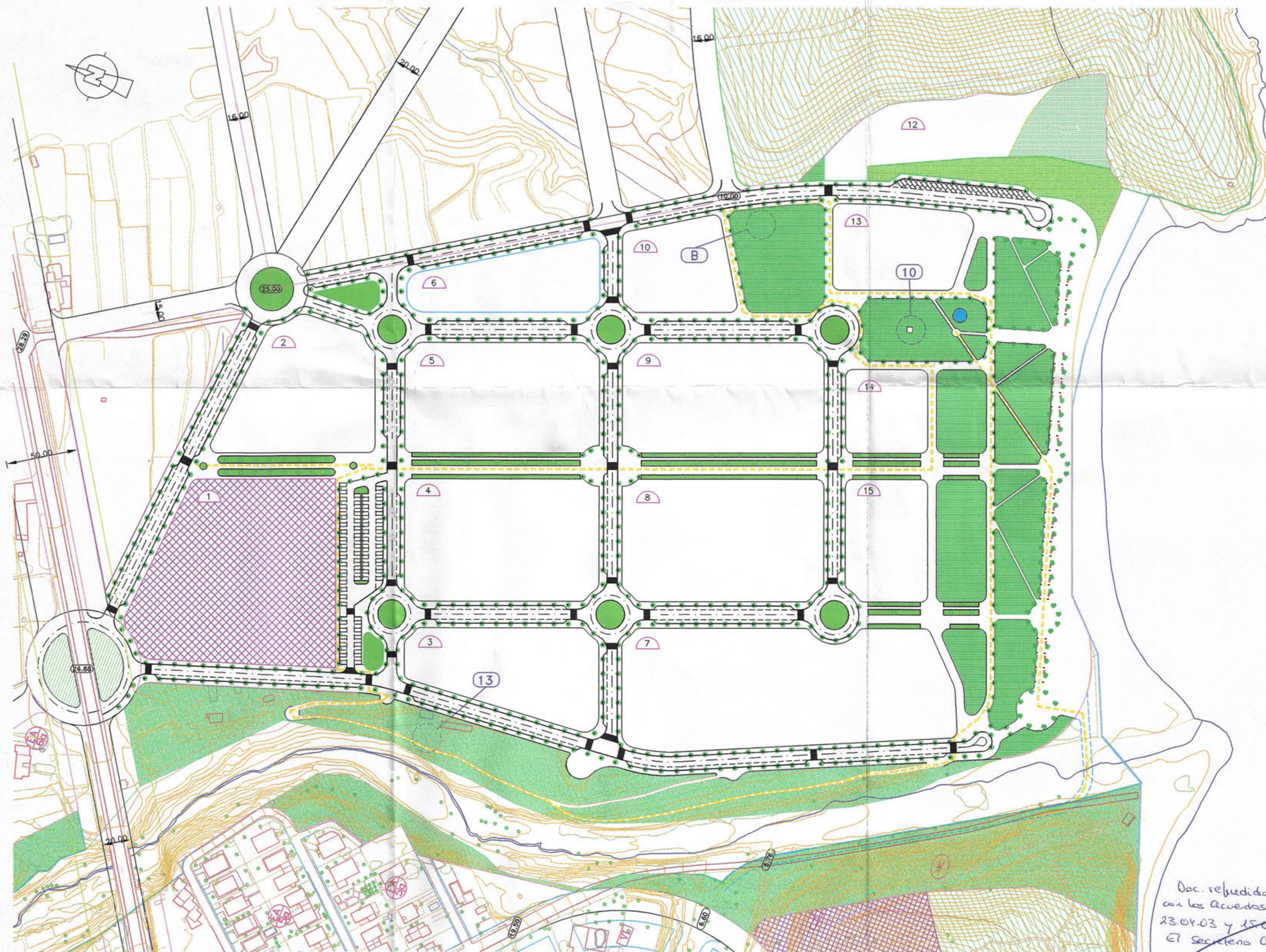
PROMOTOR: Fomento de Inversiones Levantina, S.L.

JB ARQUITECTURA
URBANISMO, S.L.

Juan B. Aragonés Soler. Arquitecto.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325 FECHA: MAY-04 ESCALA: 1:3000 DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN -ORDENACIÓN-



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NÚMERO	IDENTIFICACIÓN	CALIFICACIÓN SUELO
10	Torre de Sant Josep. Sepulcro turriforme romano del s. II dC	SJL (verde público)
B (78)	Restos de muro de mampostería de doble paramento (posible acueducto)	SJL (verde público)
13	Muro de contención. Estructura de época romana. Muro de 1.60 m. de ancho por 9 m. de largo	PRC (protección cauce Rfo Torres) -verde público-

----- VIARIO PEATONAL-CARRIL BICI
(RUTA ARQUEOLÓGICA)

Doc. refundido y compare
con los Acuerdos de Pleuro de
23.04.03 y 15.04.04.
El Secretario Accidental.

Esquedo



ORDENACIÓN

PROMOTOR: FOMENTO DE INVERSIONES LEVANTINA, S.L.
ARQUITECTURA URBANISMO, S.L. Juan B. Aragonés Soler, Arquitecto.

DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA: 325 FECHA: MAY-04 ESCALA: 1:2000 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. RUTA ARQUEOLÓGICA

P
L
A
N

P
A
R
C
I
A
L