

En ella solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias para el buen funcionamiento de los usos señalados.

ANEXO 1

FICHA DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Unidad de ejecución UE-1 (única)

Número de orden en la secuencia lógica de las actuaciones integradas: primero.

Superficie total: 45.553,81

Superficie computable: 38.872,02 m²

Superficie edificable privada: 28.136,01 m²

Aprovechamiento susceptible de apropiación (respecto al total del Sector): 90%

Zonas verdes- Ord. Secundaria (SJL): 1.290,00 m²

Red viaria- Ord. Primaria (PRV+PRV ADS): 6.681,79 m²

Red viaria- Ord. Secundaria (SRV+SAV): 7.873,90 m²

Equipamientos- Ord. Secundaria (SID+SED+SAD): 1.572,11 m²

Usos: los establecidos en la ficha de planeamiento del sector.

Edificabilidades: Las establecidas en la ficha de planeamiento del sector

Otros condicionantes:

El acceso se realizará desde el vial de acceso al Sector 1.1. (calle Calvario) que atraviesa este Sector.

La conexión con la red municipal de agua potable se realizará de la canalización existente en el vial de acceso al Sector 1.1. (calle Calvario) que atraviesa este Sector.

La red de telefonía se conectará a la canalización existente en el vial de acceso al Sector 1.1. (calle Calvario) que atraviesa este Sector,

La red de saneamiento se conectará a la canalización existente en el vial de acceso al Sector 1.1. (calle Calvario) que atraviesa este Sector, la cual enlaza con la depuradora municipal.

Se realizará una red separativa de pluviales que se conectará a la canalización existente en el vial de acceso al Sector 1.1. (calle Calvario) que atraviesa este Sector, la cual realiza su vertido al río Girona.

La red de baja tensión se alimentará de un centro de transformación a ubicar en esta Unidad de Ejecución y que alimentará posteriormente a otras unidades de ejecución exteriores al Sector.

Se operarán los adecuados mecanismos de compensación a esta Unidad de Ejecución por la construcción del Centro de Transformación.

Los costes adicionales derivados de la realización de la rotonda de acceso al sector, serán financiados con cargo a las cargas de urbanización del sector.

Subdivisión en otras unidades de ejecución.

No se prevé.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR 1.2 RESIDENCIAL

Magnitudes estadísticas

CLASE DE SUELO		S.A.U.	
SUPERFICIE TOTAL	ST	45.553,81	M2S
RED PRIMARIA ADSCRITA	RPA	6.681,79	M2S
RED PRIMARIA INCLUIDA	RPI	0,00	M2S
SUPERFICIE COMPUTABLE	SC	38.872,02	M2S
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	0,20	M2T/M2S
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	SET	7.774,40	M2S
APROVECHAMIENTO TIPO	AT	0,170664	M2T/M2S
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	AS	0,153598	M2T/M2S
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	AM	0,017066	M2T/M2S
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO		0,000000	M2T

Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial: Creación de un suelo residencial de expansión del casco que pueda albergar la demanda existente de suelo de segunda residencia

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Terciario

Usos incompatibles: Industrial

Tipologías edificatorias Bloque exento

Índices de edificabilidad:

Residencial (Exclusivo en parcelas RE): 7.552,94 m²t: 0,194303 m²t/m²s

Terciario (exclusivo en parcelas TE): 221,04 m²t: 0,005686 m²t/m²s

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución.

A) No se permita la subdivisión del sector en más de una unidad de ejecución

Condiciones de programación.

Los costes adicionales derivados de la rotonda de acceso al sector, serán financiados con cargo a las cargas de urbanización del sector.

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Red viaria

Red Estructural: Rotonda de acceso de 30 m de diámetro interior.

Red Secundaria: Ancho mínimo viario rodado 8,00 m

Ancho mínimo aceras 1,50 m

Dotaciones

Equipamiento primario: No existe

Equipamiento secundario: Uso Educativo-Cultural e Infraestructura-Servicio Urbano

Parámetros de la edificación

Parcela mínima: 800,00 m²

Ocupación máxima de la parcela: 30,00 %

Índice de edificabilidad neta: 0,2763 m²t/m²s

Separación a fachada: 4,00 m

Separación a lindero: 3,00 m

Altura de la línea de cornisa: 7,00 m

Número de plantas: II (incluida la baja)

Unidades de ejecución

Número de unidades de ejecución: 1

Secuencia temporal: No se fija

Condiciones de conexión e integración: Se detallan en la ficha de cada Unidad de Ejecución.

Alicante, 7 de enero de 2004.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

0400698

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Expediente 254/02. La Vila Joiosa.- Modificación Puntual Plan General en fichas, con fijación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan General en relación con el artículo 2 del Anexo de RPCV.

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho

Primero.- El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2002, acordó “Aprobar los criterios interpretativos del carácter estructural o pormenorizado de elementos de la ordenación urbanística y sobre el cómputo de dotaciones de la red primaria para justificación de la red secundaria de dotaciones en el planeamiento de desarrollo” relativos al Plan General de Ordenación.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2002, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar definitivamente los Criterios interpretativos de las determinaciones del Plan General en relación con art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) del Municipio de La Vila Joiosa, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia hasta que se corrigiese la documentación atendiendo a los reparos expresados, debiendo eliminar del documento aquellas variaciones que suponen modificación de las determinaciones del Plan, todo ello conforme a lo expresado en las consideraciones técnico-jurídicas primera, segunda y tercera del citado acuerdo.

La consideración técnico-jurídica primera, referida a la tramitación, indicaba que ésta podrá considerarse correcta siempre que no suponga modificación de las determinaciones

del Plan, ya que de ser así –modificación de determinaciones y parámetros de las fichas de planeamiento y gestión- la tramitación debe realizarse conforme corresponde a la de modificación de Plan General, regulada en el art.38 por remisión del 55.1, ambos de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y concordantes del RPCV.

El Ayuntamiento decide tramitar un expediente de Modificación, que se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2002, anunciado en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.389, de 29 de noviembre de 2002, y en el diario Información, de 19 de noviembre de 2002. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que sólo se presenta una alegación por el portavoz del grupo socialista municipal, que es informada y desestimada, se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de febrero de 2003.

Segundo.- El expediente remitido contiene documentación técnica independiente compuesta de memoria informativa y justificativa y dos anexos de fichas, unas de acuerdo con la aprobación de Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 25 de julio de 2002, y otra con la propuesta actual.

Tercero.- El objeto del expediente es ampliar la propuesta del expediente Criterios interpretativos más allá de la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo, ordenando las determinaciones de las fichas, y separando lo que se propone como ordenación estructural y como ordenación pormenorizada, no sólo por interpretación del RPCV, sino por el interés municipal de reorganizar los criterios de desarrollo de los sectores, dando mayor flexibilidad a las propuestas que puedan hacerse sobre los ámbitos, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 20 del citado Reglamento.

La propuesta elimina condiciones, en algún caso redundantes, de los subapartados en los que se organiza el apartado de "Determinaciones de la ordenación estructural" (Tipologías edificatorias, Función territorial, Criterios para la implantación de dotaciones, Directrices de la ordenación pormenorizada,...) pasándolas al apartado de "Determinaciones de la ordenación pormenorizada":

Además, incluye la condición de cómputo del viario estructural y del parque litoral a efecto del cumplimiento del estándar dotacional de la red secundaria y traslada a apartados de ordenación pormenorizada las determinaciones que se incluían en apartados de la ordenación estructural.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera. La tramitación efectuada hasta la fecha por el Ayuntamiento se considera, en líneas generales, correcta, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 55 de la LRAU.

Segunda.- La documentación aportada se considera completa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y concordantes de la LRAU y de su RPCV.

Tercera.- Tal como se ha indicado en el apartado tercero de los antecedentes, la propuesta flexibiliza los criterios para el desarrollo de los Planes Parciales, que fijaba el Plan General de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17, apartado 1.H) y en el en el artículo 20 del RPCV. Traslada parte "de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General" del apartado estructural de "Determinaciones de ordenación pormenorizada" indicándolos como criterios y valores que se han tenido en cuenta y seguido a la hora de ordenar pormenorizadamente los sectores, dando con ello un criterio de validez y valor a la ordenación recogida en el Plan General.

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tal como se expone en su preámbulo, prevé que no sólo las previsiones del Plan General podrán ser concretas y exhaustivas, sino dispone que deberán serlo en parte del suelo urbanizable para alertar su rápido desarrollo, indicando también que "nada impide que, en el momento de la Programación, del compromiso inversor, y en atención a las demandas sociales que se concretan al formularlo, se remodelarán las originales previsiones del Plan General." Por tanto, los Planes Parciales de mejora podrán variar la ordenación pormenorizada cumpliendo únicamente las determinaciones de ordenación estructural previstas en las fichas, pero siempre deberán justificar expresa y concretamente cuales son las mejoras de la nueva ordenación respecto a la

ordenación propuesta inicialmente en el Plan General, tal como dispone el artículo 54.2 de la LRAU.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse correctas a la vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat tal y como se expone en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales y de sus modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

Acuerda

1º) Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General del municipio de La Vila Joiosa en fichas, con fijación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan General en relación con el artículo 2 del Anexo de RPCV.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

SECTOR PP-1 "CALES I ATALAIES"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 1.046.920 m²

Superficie computable del sector (SCS): 1.046.920 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.4534 m² c / m²

Aprovechamiento total: 474.704 m² c

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones y vías pecuarias:

- Parque público de la red primaria: PQL = 58.980 (ZVPG) + 383.032 (ZVPP) + 6.920 (PLPG) + 4.170 (M0) + 16.550 (M16) = 469.652 m².

- Equipamiento para infraestructuras de la red primaria (depósito de agua): PID + SRD = 26.532 m².

- Se califican como elementos dotacionales estructurales del sector el vial principal de 20 m de anchura situado en los extremos sur y oeste, así como el de 16 m de anchura situado en su extremo norte. También se califican como elementos dotacionales estructurales del sector el parque público PQL que ocupa la franja litoral, en la superficie que forma parte de este, y el depósito de agua existente PID. Los restantes suelos dotacionales que provienen del Plan Parcial se incluyen en la red secundaria de dotaciones públicas. Todos ellos se grafían en el Plano 1, Hoja 8, de la ordenación pormenorizada.

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

Red viaria:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. 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).

- Provieniendo estos suelos del Plan Parcial Cales y Atalayas, se propone mantener la ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 18 de diciembre de 1997, junto con el Programa de Actuación Integrada para este Sector, con las variaciones siguientes:

- Conversión de las manzanas 0 y 16 en área de parque público (PQL), transfiriendo su aprovechamiento a las manzanas 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de forma proporcional al que tenían atribuido.

- Conversión de los espacios dotacionales AE/C de 9.953 m² y 9.269 m², ST de 2.660 m², ZV de 2.431 m² y viario adyacente, en dos áreas de equipamiento PID (depósito de agua) y SRD.

- Adaptación de la red viaria para su correcta integración y conexión con los sectores adyacentes.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental. Será objetivo prioritario de la ordenación mantener el suelo virgen en el parque público, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible únicamente por un viario blando, (peatonal y servicios).

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta y Volumetría Específica. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial, terciario y turístico 0.4534 m²c/m².

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- La superficie de parque público actualmente calificada, no podrá ser disminuida.

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

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

- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- 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.

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 Cala.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberán gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-28/32 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 La Cala.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas 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:

- Dotación secundaria para áreas de juego para niños SJU (ZJR) = 21.891 m²

- Equipamiento secundario docente SED (AE/C) = 42.383 m²

- Equipamiento secundario asistencial STD (AS) = 21.067 m²

- Equipamiento secundario deportivo SRD = 30.387 m² (AD).

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

Parámetros de la edificación:

MANZANA	TECHO TOTAL m ²	OCUPACIÓN			PARCELA MIN. m ²	ALTURA MAX. Nº PLANTAS	SEPAR. MÍN. A LINDRES M
		P. BAJA %	P. PISO %	ATICO %			
1A Y 1B	25.795	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
2	18.690	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
3	15.296	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
4	16.062	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
5	28.058	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
6	12.871	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
7	19.589	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
8	4.230	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
9	127.474	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
10	19.971+1.219=21.190	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
11	33.087+2.019=35.106	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
12	11.112+678=11.790	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
13	24.582+1.500=26.082	45	60	36	1.000	VIII+ÁTICO	3
14	56.560+3.451=60.011	45	60	36	1.000	VIII+ÁTICO	3
15	46.042+2.809=48.851	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
17	3.609	45	60	36	1.000	VI+ÁTICO	3
TOTAL	474.704						

- El resto de las condiciones de edificación serán las establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para las tipologías de edificación abierta y de volumetría específica.

- Se permiten los usos de la edificación en nivel b, es decir, se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

- Retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios.

SECTOR PP-2 "BARBERES NORD 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 136.772 m²

Sistemas estructurales adscritos: 5.050 m² (PAD-2)

Sistemas estructurales externos: 36.450 m²

Superficie computable del sector (SCS): 136.772 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.90 m² c / m²

Aprovechamiento total: 123.095 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.7106 m² c / m²

Densidad: 75 viv/ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-2 = 5.050 m² (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

- Se respeta en sus directrices el Planeamiento Parcial vigente, corrigiendo los factores que han impedido su desarrollo, como la carencia de tejido comercial en las plantas bajas, ajustándose sus estándares a la LRAU.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Cerrada. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.75 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja del ferrocarril.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de generosas dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Descongestión de la trama colindante con la N-332.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.

- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada alineada a vial.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas al ferrocarril, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios. Se tendrán en cuenta las determinaciones que para este sector quedan fijadas en lo relativo al trazado y conexiones del ferrocarril (FGV).

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, 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 = 18.501 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 23.579 m²

- Equipamiento secundario social: SRD = 7.599 m²

Espacios libres (SJL) en los interiores de las manzanas.

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos III, V.

El esquema viario deberá continuar la trama creando una cuadrícula apoyada en la directriz de la carretera Nacional en sus lados mayores, por lo que las manzanas edificables se partirán por una red complementaria de espacios libres públicos, que define una red peatonal secundaria.

Parámetros de la edificación:

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 3.11 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.62 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 12 m. Patios de manzana mancomunados libres de edificación en planta baja.

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

- Retranqueos: Sin retranqueo en las alineaciones exteriores e interiores. Alineaciones a vial y espacios libres obligatorias.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el cien por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento del patio de manzana que quedará libre de edificación sobre rasante.

SECTOR PP-3 "L'ALMASSERA TONDA"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del

Medio Urbano

Superficie bruta: 84.224 m²

Sistemas estructurales adscritos: 5.240 m² (PID-1)

Sistemas estructurales externos: 22.446 m²

Superficie computable del sector (SCS): 84.224 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.90 m² c / m²

Aprovechamiento total: 75.802 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.7106 m² c / m²

Densidad: 75 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario infraestructuras: PID-1 = 5.240 m² (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332. Implantación de una nueva Estación de Ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-4.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.75 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja del ferrocarril.

- Agrupación respecto al área docente existente.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Articulación de una nueva estación de ferrocarril con el bulvar tranviarizado.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta. Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto al ferrocarril.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas a la Vía Parque, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

- Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando varios 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 = 12.123 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 2.817+ 8.269 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos I, II, III.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-4, creando una malla reflejando las preexistencias.

Diseño de la ordenación:

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulvar de G. Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques.

- Las manzanas de borde junto al suelo urbano ARH-9, tendrán una ordenación similar a aquél.

Parámetros de la edificación:

- Grados: Edificación abierta, EA grados 8/10.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 2.30 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.46 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

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

- Retranqueos: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios, mediante definición gráfica en determinadas manzanas. Edificación Abierta EA - 10 / 8 retranqueo mínimo de 5 / 7 m en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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

SECTOR PP-4 "XOVAES"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 123.269 m²

Sistemas estructurales adscritos: 5.920 m² (PED-3)

Sistemas estructurales externos: 34.429 m²

Superficie computable del sector (SCS): 129.189 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.90 m² c / m²

Aprovechamiento total: 116.270 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.7106 m² c / m²

Densidad: 75 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario docente: PED-3 = 5.920 m² (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, IV, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Potenciación del acceso principal a todo el esquema estructural del Plan mediante un bulvar (Av. P. Gonzalo Soriano), que conecte en una plaza circular con la Vía Parque, y de allí hasta la Variante, donde una gran rotonda resolverá todos los movimientos, enlazando con la A-7.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-3.

Usos globales: Residencial / Terciario.

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

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.75 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial, respecto al área docente existente.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de generosas dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Dotar de un acceso del máximo rango a la ciudad.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la Vía Parque y el Bulvar prolongación de la Avenida Juan Carlos I.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas al equipamiento docente, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios. Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque, debiendo conectarse al cauce del Amadorio, previamente a su puesta en servicio.

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 = 16.623 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 14.448 m²

- Equipamiento secundario social: STD = 2.886 m²

- Equipamiento secundario juego de niño: SJU = 3.126 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos I, II, III.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-3, creando una malla reflejando las preexistencias.

Diseño de la ordenación:

- Delimitación espacial de estos viarios mediante ordenación en potentes bloques lineales.

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar de G. Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques.

Parámetros de la edificación:

- Grados: Edificación abierta, EA grados 8/10.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación. Promedio 2.20 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación. Promedio 0.44 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

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

- Retranqueos. Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. mediante definición gráfica en determinadas manzanas. Edificación Abierta EA-8/10 retranqueo mínimo de 5/7 m. en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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

SECTOR PP-5 "BARBERES NORD 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del

Medio Urbano

Superficie bruta: 41.145 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 10.965 m²

Superficie computable del sector (SCS): 41.145 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.90 m² c / m²

Aprovechamiento total: 37.131 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.7106 m² c / m²

Densidad: 75 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Red viaria:

- Red estructural: Tipos III, IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5, debiendo desplazarse las actuales actividades industriales.

Tipologías edificatorias: Edificación Cerrada. Edificación Abierta en manzana núm. 6. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.75 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja del ferrocarril.

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de generosas dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.

- Traslado de las actividades industriales incompatibles en el medio urbano.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.

- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada y alineada a vial.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas al ferrocarril, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, 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 = 6.692 m²

- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 804 m²

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 8.752 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos I, II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-2, creando una malla reflejando las preexistencias.

Diseño de la ordenación:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-7, creando una potente "puerta" a la ciudad.

- Potenciación de la N-332 como vía urbana mediante la determinación de la volumetría de los bloques.

- En la manzana número 6 se proyecta la "Puerta de la Vila", un bloque abierto de edificación única, de 50x15 M de proyección horizontal, y IX plantas de altura, retranqueado 5 M respecto a la N-332, simétrico al previsto en el PP-7, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

Parámetros de la edificación:

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio. 1.71 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.34 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Altura máxima/mínima: Obligatoria III / IV / V Plantas (incluida la baja) en gradiente hacia la carretera. Altura obligatoria de IX Plantas en manzana núm. 6 (EA-8).

- Retranqueos: Edificación Cerrada, alineaciones a vial y espacios libres obligatoria; obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueo de 5 m. en manzana núm. 6, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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

SECTOR PP-6 "BARBERES SUD 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del

Medio Urbano

Superficie bruta: 31.831 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 7.658 m²

Superficie computable del sector (SCS): 31.831 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.65 m² c / m²

Aprovechamiento total: 20.690 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5239 m² c / m²

Densidad: 50 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

- Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332. mediante la creación de una trama urbana de tipología lineal, cerrada que oculte los elementos más degradados del entorno de la carretera, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.

Usos globales: Residencial / Terciario.

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

Tipologías edificatorias: Edificación Cerrada. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.50 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de amplias dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Media densidad del suelo urbanizable.

- Reacción del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

- Ocultación de las fachadas traseras de la edificación recayente a la N-332.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Apertura de conexiones viarias con la N-332.

- La tipología proyectada es la de Edificación Cerrada.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas al PP-14, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios, asumiendo los bombeos necesarios de la red de saneamiento si no estuviera desarrollado el PP-14.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Oeste-Este, 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 = 4.506 m²

- Equipamiento secundario social: STD = 2.196 m²

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 1.338 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos I, II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-14 creando una malla reflejando las preexistencias.

Parámetros de la edificación:

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.04c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.31m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.

- Altura máxima/mínima: Obligatoria IV Plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. En edificación Cerrada alineaciones a vial y espacios libres obligatorias.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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

SECTOR PP-7 "BARBERES SUD 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 112.937 m²

Sistemas estructurales adscritos: 4.528 m² (PAD-3)

Sistemas estructurales externos: 25.172 m²

Superficie computable del sector (SCS): 117.465 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.55 m² c / m²

Aprovechamiento total: 64.606 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.4529 m² c / m²

Densidad: 42 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 4.528 m² (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, V.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes

- Solucionar la transición entre los suelos terciarios e industriales a ambos lados del Bulevar comarcal, con el tejido urbano residencial.

Usos globales: Residencial / Terciario.

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

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.40 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.

- Red viaria de amplias dimensiones.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

- Dignificar el acceso a la Vila, por la N-332, actualmente muy degradado.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde (3 y 4) a la N-332, se concentra el uso Terciario, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Las manzanas más próximas al PP-14, salvo que asuman la red estructural de integración.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios, asumiendo los bombeos necesarios de la red de saneamiento si no estuviera desarrollado el PP-14. Asimismo se desviará por trazado viario el bombeo del Torres.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, comenzando por las más próximas a la N-332, 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 = 12.041 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 5.545 m²

- Equipamiento secundario deportivo SRD = 4.000 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo II

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-7/13, creando una malla reflejando las preexistencias.

Diseño de la ordenación:

- Solucionar el tejido de borde urbano creado al unirse físicamente el ferrocarril con la N-332 mediante la acumulación del aprovechamiento en una sola parcela, simétrica a la del PP-5, creando una potente "puerta" a la ciudad.

- En la manzana número 6 se proyecta la "Puerta de la Vila", un bloque abierto de edificación única, de 50x15 M de proyección horizontal, y IX plantas de altura, retranqueado 5 M respecto a la N-332, simétrico al previsto en el PP-5, cuyo diseño requerirá un Estudio de Detalle previo que defina los planos de fachada y que obligará, caso de no construirse simultáneamente, al segundo edificio a respetar diseño y materiales para su construcción.

Parámetros de la edificación:

- Grados: En las manzanas de borde (núms. 3 y 4) a la N-332, EA grado 13. En las manzanas núms..2 y 8, EA grado 10. En la manzana núm. 6, EA grado 8.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m² en general. y 3000 m² en manzanas 3 y 4 (manzana 1 única).

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.77 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.29 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación.

- Altura máxima/mínima: V Plantas (incluida la baja). II Plantas en uso terciario. IX Plantas en manzana número 6 (EA - 8).

- Retranqueos: Mínimo de 5/10 m. en las alineaciones y linderos. 5 m. en manzana núm. 6. En manzana número 1 retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios.

- Usos:

Nivel B Residencial en planta pisos y baja terciario en Manzana 1.

Nvel a Residencial en todas las plantas en Manzanas 2 y 8. Las manzanas 2 y 8 solo admiten uso residencial en Edificación Abierta Grado 10.

Nivel d Terciario en planta baja y primer piso en Manzanas 3 y 4.

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

SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

Superficie bruta: 39.828 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 6.983 m²

Superficie computable del sector (SCS): 39.828 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.60 c / m²

Aprovechamiento total: 23.897 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5105 m² c / m²

Densidad: 50 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geoméricamente potente.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.50 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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 descongestione los sectores colindantes.

- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE- 3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, 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 = 3.999 m²

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

Diseño de la ordenación:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.

- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 9.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.

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

- Retranqueos: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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

SECTOR PP-9 "PLANS"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

Superficie bruta: 130.903 m²

Sistemas estructurales adscritos: 15.037 m²

(PED-1: 10.627 m² y PRD-1: 4.410 m²)

Sistemas estructurales externos 32.411 m²

Superficie computable del sector (SCS): 145.940 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.80 m² c / m²

Aprovechamiento total: 116.752 m² c

Aprovechamiento tipo: 0,6546 m² c / m²

Densidad: 72 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario docente: PED-1 = 10.627 m² (Sist.est.adscrito)

- Equipamiento primario deportivo: PRD-1 = 4.410 m² (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geoméricamente potente.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.65 m²c / m²

Terciario: 0.15 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas

- Protección de la franja del ferrocarril

- Agrupación con las dotaciones docentes y deportivas existentes.

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 descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse la UE-3, para su conexión viaria, o alternativa-mente la conexión por la Vía Parque.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Filetes.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, 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 = 17.647 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 3.694 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.909 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

Diseño de la ordenación:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulvar tranviarizado.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 9.
- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.72 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.40 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación Fondo edificable indicativo 15 m.

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

- Retranqueos: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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.

SECTOR PP-10 "CALVARI-PLANS"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado
Calificación del suelo: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

Superficie bruta: 247.766 m²

Sistemas estructurales adscritos: 30.000 m² (PRC Amadorio)

Sistemas estructurales externos: 0 m²

Superficie computable del sector (SCS): 259.592 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.255 m² c / m²

Aprovechamiento total: 66.196 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.2550 m² c / m²

Densidad: 26 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario protección cauces: PRC = 30.000 m² (Sist.est.adscrito)

- Equipamiento primario infraestructuras: PID = 3.296 m²

- Equipamiento primario docente: PED-2 = 7.522 m²

Red viaria:

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Eliminación de la actual Estación de Ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento. Nuevo tejido para desarrollos residenciales de baja densidad suburbanos adaptados a la topografía y el paisaje.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5, debiendo desplazarse las actuales actividades industriales.

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.25 m²c / m²

Terciario: 0.005 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de cauce del Amadorio.

- Protección del entorno de la Ermita existente.

- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2

LRAU (10%).

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.

- Traslado de dotaciones públicas obsoletas, como el matadero.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

- Traslado de las actividades industriales incompatibles en el medio urbano.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía de la Vía Parque, y respetando las preexistencias como en la Ermita.

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse simultáneamente o después del PP-9.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse el PP-9, para su conexión viaria, o alternativa-mente la conexión por la Vía Parque.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, en el Amadorio, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes, sin superarse el promedio de repercusión por metro de techo edificable de los demás suelos urbanizables del Plan.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, 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 = 21.665 m²

- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 4.700 m²

- Equipamiento secundario social: STD = 3.825 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el terreno natural.

Diseño de la ordenación:

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar tranviarizado, y el viario perimetral al río.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 12.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.46 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.009 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación

- Altura máxima/mínima: Máxima 11 plantas (incluida la baja). EA grado 12, de 11 plantas, en viviendas unifamiliares, pareadas o adosadas.

- Retranqueos: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 12 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel a Residencial (uso exclusivo).

Nivel d Terciario en planta baja y primer piso.

Terciario en parcela independiente. Uso terciario circunscrito a la manzana número 5.

SECTOR PP-11 "TELLEROLA 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 125.512 m²

Sistemas estructurales adscritos: 56.344 m² (PQL-7)

Sistemas estructurales externos: 36.246 m²

Superficie computable del sector (SCS): 125.512 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.70 m² c / m²

Aprovechamiento total: 87.858 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5431 m² c / m²

Densidad: 75 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones y vías pecuarias:

- Equipamiento primario parque urbano: PQL-7 = 56.344 m² (Sist.est.adscrito)

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

La parte correspondiente de parque litoral PQL-7 computará como espacios libres para justificación de estándares.

Red viaria:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 utilizar las áreas más degradadas del tejido urbano, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.

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

- Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).

- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-12.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta y Volumetría Específica. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.60 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Turístico: 0.20 m²c / m²

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Agrupación con el parque litoral.

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:

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

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera.

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

- Protección del área arqueológica existente.

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-12 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, hasta alcanzar el promedio de repercusión de obras de infraestructuras de todo el Plan.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Oeste-Este, 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 deportivo: SRD = 19.119 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo II.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-12.

Diseño de la ordenación:

- La ordenación de los volúmenes se llevará a cabo evitando la creación de pantallas arquitectónicas.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 8; y Volumetría Específica, VE grado 9.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.86 m²c / m²

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.31 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación. Máxima 40%.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación. Máxima 50%

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

- Retranqueos: EA/VE 8, retranqueo mínimo respecto de las alineaciones de vial y a resto de linderos, el propuesto por la reparcelación. Distancia mínima entre bloques, 30 metros. EA retranqueo a viales, espacios libres y linderos obligatorios.

- Longitud máxima de fachada: La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso los 90 metros. Al objeto de evitar la creación de pantallas arquitectónicas, la proyección de las edificaciones en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 25 metros.

Usos:

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas) exclusivamente en manzana 1 (VE 9c).

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.

SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"**1.- Magnitudes estadísticas**

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 210.455 m²

Sistemas estructurales adscritos: 2.000 m² (PAD-3)

Sistemas estructurales externos: 58.285 m²

Superficie computable del sector (SCS): 212.455 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.70 m² c / m²

Aprovechamiento total: 148.719 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5493 m² c / m²

Densidad: 61 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural**Dotaciones y vías pecuarias:**

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 2.000 m² (Sist.est.adscrito)

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

Red viaria:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 respec-

to al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-11/13.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

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

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.60 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Turístico: 0.20 m²c / m²

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

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:

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

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

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

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 varios 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 m²

- Equipamiento secundario juego niños: SJU = 12.795 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 14.073 m²

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 14.073 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo III.

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

Diseño de la ordenación:

- 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.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 9.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m²

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.24 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.21 m²c / m².

- 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: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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.

SECTOR PP-13 "ALMADRABA"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 136.769 m²

Sistemas estructurales adscritos: 7.500 m² (PAD-3)

Sistemas estructurales externos: 41.662 m²

Superficie computable del sector (SCS): 144.269 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.70 m² c / m²

Aprovechamiento total: 100.988 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5431 m² c / m²

Densidad: 63 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones y vías pecuarias:

- Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 7.500 m² (Sist.est.adscrito)

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

Red viaria:

- Red estructural: Tipo III.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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.

- Este sector se constituye en el nuevo acceso al puerto y Playa.

- Se proyecta una ordenación adaptado a las preexistencias, un tejido suburbano de viviendas de baja densidad, que siendo un enclave, determina gran parte de las opciones planificadoras, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-12.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.60 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Turístico: 0.20 m²c / m²

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Mantenimiento del equipamiento deportivo existente.

- Proteger el entorno arqueológico existente en el suelo urbano colindante.

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:

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

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

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

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 /12 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 y Oeste-Este, 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 = 14.787 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 13.090 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá ajustarse a las preexistencias del suelo urbano enclavado en el sector, respetando en lo posible el orden ortogonal, complementado con el PP-12.

Parámetros de la edificación:

- Grado. Edificación abierta, EA grado 11.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m²

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.19 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.20 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación.

- Altura máxima/mínima: Máxima IV plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios. EA 11 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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.

SECTOR PP-14 "PLATJA -PORT"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 90.210 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 26.051 m²
 Superficie computable del sector (SCS): 90.210 m²
 Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.70 m² c / m²
 Aprovechamiento total: 63.147 m² c
 Aprovechamiento tipo: 0.5431 m² c / m²
 Densidad: 60 viv /ha
 2.- Determinaciones de la ordenación estructural
 Vías pecuarias:
 - El sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa".
 Red viaria:
 - Red estructural: Tipo III.
 La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.
 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.
 - Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.
 - Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
 - Solucionar el tejido de borde urbano de la cornisa marítima con la N-332 mediante la creación de una trama urbana de tipología en Edificación Abierta, creando una fachada de la ciudad en la cornisa sur, integrando paisajísticamente el salto topográfico natural con la playa y el puerto.
 - Lograr conexiones viarias, peatonales y visuales de la ciudad con el mar.
 - Especial importancia es la conexión con las ordenaciones del los suelos urbanizables colindantes PP-6/7, y los urbanos intersticiales.
 Usos globales: Residencial / Terciario.
 Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.
 Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta
 Índices de edificabilidad:
 Residencial: 0.60 m²c / m²
 Terciario: 0.10 m²c / m²
 Turístico: 0.20 m²c / m²
 El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.
 Criterios para la implantación de dotaciones:
 - Agrupación en manzanas completas.
 - Esponjamiento de la trama urbana.
 - Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).
 Objetivos sociales o medio ambientales a conseguir por la ordenación pormenorizada:
 - Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
 - Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
 - Red viaria de amplias dimensiones.
 - Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
 - Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.
 - Permeabilizar el acceso al mar.
 Directrices de la ordenación pormenorizada:
 - Apertura de conexiones viarias con la N-332
 - La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
 - Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
 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-6, para su inserción con la N-332.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el desarrollo del PP-6.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, englobando viarios completos, debiendo comenzar por la parte colindante con el PP-6.

- 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 = 12.279 m²

- Equipamiento secundario docente: SED = 7.809 m²

- Equipamiento secundario social: STD = 1.191 m²

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.334 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo II.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-14 creando una malla reflejando las preexistencias.

Diseño de la ordenación:

- Creación de una zona verde lineal, para potenciar la cornisa con topografía lo más natural posible.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 9.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.05 m²c / m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.18 m²c / m².

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación.

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

- Retranqueos: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b. Turístico o Residencial en planta pisos

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

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.

SECTOR PP-15 "POBLE NOU"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 41.169 m²

Sistemas estructurales adscritos: 16.286 m² (PQL-5)

Sistemas estructurales externos: 6.454 m²

Superficie computable del sector (SCS): 41.169 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 16.468 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3458 m² c / m²

Densidad: 30 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario parque litoral: PQL-5 = 16.286 m² (Sist.est.adscrito).

La parte correspondiente de parque litoral PQL-5 computará como espacios libres para justificación de estándares.

Red viaria:

- Red estructural: Tipos I, II.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 utilizar las áreas más degradadas de Poble Nou, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos turísticos.

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

- Creación de un parque litoral que proteja la desembocadura del Río Amadorio.

- Se ordena una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).

- Se cuidarán especialmente la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-16.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.30 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Turístico: $0.20 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Agrupación con el parque litoral estructural.

- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

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

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

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

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

- Densidad baja del suelo urbanizable, dada la ubicación junto al centro histórico del sector.

- 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:

- Potenciación de los elementos de integración con el Casco Antiguo y el Parque del Río Amadorio.

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más (V plantas incluida la baja o aumentar la ocupación) debiendo redactarse un Estudio de Detalle previo para lograr la mejor integración paisajística.

- Conexión viaria del Poble Nou y Puntos del Moro.

Unidades de ejecución:

- Número de unidades: Única.

- Secuencia temporal: Debe iniciarse con la delimitación de los viarios que definen el parque litoral, y además el dominio público marítimo - terrestre.

- Unidades conexas o condicionadas: No hay.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el paseo marítimo, ejecutando la rotonda, así como una solución adecuada al cruce del Amadorio.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución será única, dado el escaso tamaño del sector, debiendo gestionarse, así mismo, el parque litoral PQL-5 simultáneamente.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada**Dotaciones:**

- Equipamiento secundario deportivo: $\text{SRD} = 4.312 \text{ m}^2$

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo II.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA en los grados especificados en planos.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 600 m^2 . Se podrá reducir la parcela en el expediente reparcelatorio hasta 600 m^2 , para evitar proindivisos y fraccionar los bloques lineales en tipologías más pequeñas.

- Índice edific. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio $1.54 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$.

- Índice edific. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio $0.51 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación.

- Altura máxima/mínima: Máxima IV plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA con los retranqueos según grados.

Usos:

- Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

- Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

- Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas) exclusivamente en manzana 3.

- Nivel d Terciario exclusivamente en manzana 1.

- Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el cien por cien de ocupación.

SECTOR PP-16 "MALLAETA"**1.- Magnitudes estadísticas**

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 108.539 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 41.523 m^2 (PQL-4)

Sistemas estructurales externos: 26.465 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 150.062 m^2

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.45 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Aprovechamiento total: $67.528 \text{ m}^2 \text{ c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3825 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Densidad: 48 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural**Dotaciones y vías pecuarias:**

- Equipamiento primario parque litoral: $\text{PQL-4} = 41.523 \text{ m}^2$ (Sist.est.adscrito)

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

La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.

Red viaria:

- Red estructural: Tipos III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 los nuevos desarrollos al sur del Río Amadorio como el PP- 8.

- Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).

- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-15.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.35 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Turístico: $0.20 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Red peatonal integrada con las dotaciones.

- Agrupación con el parque litoral.

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:

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

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

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

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 los colegios, así como la cesión del Parque Litoral.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del Plan, para su inserción con la N-332.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación la trama urbana de Poble Nou.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, en sentido Norte - Sur y Este - Oeste, 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 deportivo: SRD = 13.513 m^2

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo III.

El esquema viario deberá respetar un orden ortogonal con el Bulevar, complementado con el PP-25.

Diseño de la ordenación:

- 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.

- Cuerpos de una planta exclusivamente de uso terciario para vitalizar la calle principal del Plan Parcial.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 10. En manzanas hoteleras Volumetría Específica VE-10c en manzana 6 y VE-13c en manzana 7.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m^2

- Índice edif. neto res: El adjudicado por la reparcelación, Promedio $0.76 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio $0.22 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$.

- Ocupación planta pisos: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.

- Ocupación planta baja: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m. Fondo edificable indicativo terciario PB 20 m

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

- Retranqueos: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas), exclusivamente en manzanas 6, (VE 10 c), y 7 (VE 13 c).

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.

SECTOR PP-17 "BULEVAR 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Terciario

Superficie bruta: 227.654 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 50.000 m^2 (PQL-10)

Sistemas estructurales externos: 48.363 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 227.654 m^2

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.40 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Aprovechamiento total: $111.062 \text{ m}^2 \text{ c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3407 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Densidad: 0 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario parque litoral: PQL-10 = 50.000 m^2 (Sist.est.adscrito)

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Red viaria:

- Red estructural: Tipos III, VII.

Función territorial:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contemple la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulevar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.

- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad.

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

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

Usos globales: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: $0.40 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Espacios libres computados en Parque litoral PQL-10.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones.

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

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

- El esquema viario deberá ajustarse a las necesidades de los importantes flujos de tráfico que se generarán en el sector, respetando el orden ortogonal, complementado con el PP-12/8/26/27/28/32/33/34.

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

- Potenciación de los elementos de conexión del Bulevar Comarcal con los elementos ya implantados más relevantes (Tanatorio, Hospital, Casino).

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

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 del Casino y el Hospital.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales de los demás sectores terciarios, para su inserción con la actual N-332, así como el Parque Litoral.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo realizarse las vías de servicio del Bulevar conjuntamente con cada Unidad, donde se incorporarán las modificaciones del trazado de los colectores e impulsiones de agua y alcantarillado de conexión con la Cala.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, en sentido sur-norte, englobando varios completos.

- Cada unidad deberá incorporar su parte proporcional de Parque Litoral PQL-10.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Dotaciones:

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 10.500 m^2

- Equipamiento secundario docente: SED = 11.828 m^2

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipos VII, III.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 13.

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 3000 m^2 .

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio $0.72 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

- Ocupación planta baja Y PISOS: La propuesta por la reparcelación.

- Altura máxima/mínima: Máxima 11 plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. EA 13 retranqueo mínimo de 10 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Los usos industriales blandos serán compatibles, así como las viviendas del guarda y los turísticos en moteles y oferta complementaria.

Nivel d Terciario en planta baja y piso.

Vivienda del guarda y Turístico en motel compatibles.

Nivel c

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 veinte por ciento de la parcela.

SECTOR PP-18 "INDUSTRIAL 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Industrial

Superficie bruta: 143.040 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 8.000 m^2 (PRD-3)

Sistemas estructurales externos: 18.832 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 151.040 m^2

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.40 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Aprovechamiento total: $60.416 \text{ m}^2 \text{ c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3557 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Densidad: 0 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Dotaciones:

- Equipamiento primario deportivo: PRD-3 = 8.000 m^2 (Sist.est.adscrito)

Red viaria:

- Red estructural: Tipos III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

Función territorial:

- La disposición a corto plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.

- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.

- Estos usos se imbricarán con los terciarios y filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos residenciales y turísticos cercanos, como los PP-8/1311/12/26/27/28.

- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.

- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

Usos globales: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: $0.40 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección del entorno arqueológico.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones.

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

Directrices de la ordenación pormenorizada:

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

- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Protección del área arqueológica existente.

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, conjuntamente con los PP-11/12/13/17.

- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales de los sectores industriales colindantes, para su conexión con el Bulevar.

- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con la Variante si coincidiese con su realización, así como con el suelo industrial del Torres.

Criterios de la delimitación de unidades de ejecución:

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

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada Dotaciones:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 15.236 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 1.736 m²
- Equipamiento secundario social: STD = 2.408 m²

Red viaria:

- Red pormenorizada: Tipo III.

El esquema viario deberá ajustarse a las necesidades de los importantes flujos de tráfico que se generarán en el sector, respetando el orden ortogonal, complementado con el sector urbano del Torres.

Parámetros de la edificación:

- Grado: Edificación abierta, EA grado 14.
- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1500 m².

- Índice edif. neto ter: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.75 m²c / m².

- Ocupación planta baja Y PISOS: La propuesta por la reparcelación.

- Altura máxima/mínima: Máxima 11 plantas (incluida la baja).

- Retranqueos: Retranqueos a viales espacios libres, y linderos obligatorios. EA 14 retranqueo mínimo de 5 M en las alineaciones y linderos.

- Usos:

Los usos industriales blandos serán compatibles, así como las viviendas del guarda.

Nivel e Terciario en planta baja y piso.

Nivel d Terciario en planta baja y piso

Vivienda del guarda compatible

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 veinte por ciento de la parcela.

SECTOR PP-19 "XARQUET"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 87.519 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 10.771 m²

Superficie computable del sector (SCS): 87.519 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.35m² c / m²

Aprovechamiento total: 30.632 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3116m² c / m²

Densidad: 30 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y

jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

Usos globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

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

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.30 m²c / m²

Terciario: 0.05 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en parcelas independientes.

SECTOR PP-20 "SECANET 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 181.426 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 22.329 m²

Superficie computable del sector (SCS): 181.426 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.35 m² c / m²

Aprovechamiento total: 63.499 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3116 m² c / m²

Densidad: 30 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

Usos globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.30 m²c / m²Terciario: 0.05 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en parcelas independientes.

SECTOR PP-21 "SECANET 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 135.673 m²Sistemas estructurales adscritos: 4.000 m² (PED-4)Sistemas estructurales externos: 17.190 m²Superficie computable del sector (SCS): 139.673 m²Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.35 m²c / m²Aprovechamiento total: 48.886 m²cAprovechamiento tipo: 0.3116 m²c / m²

Densidad: 30 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

Usos globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.30 m²c / m²Terciario: 0.05 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en parcelas independientes.

SECTOR PP-22 "SECANET 3"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

Superficie bruta: 110.479 m²Sistemas estructurales adscritos: 3.161 m² (PED-4)Sistemas estructurales externos: 13.986 m²Superficie computable del sector (SCS): 113.640 m²Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.35 m²c / m²Aprovechamiento total: 39.774 m²cAprovechamiento tipo: 0.3116 m²c / m²

Densidad: 30viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, rellenando el espacio intersticial entre la Vía Parque y el bulvar junto al ferrocarril.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, junto al trazado de la vía férrea.

Usos globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.30 m²c / m²Terciario: 0.05 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja de ferrocarril y de la Vía Parque.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado y los viales de borde precisos.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en parcelas independientes.

SECTOR PP-23 "GASPAROT 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Reequilibrio del Medio Urbano
Superficie bruta: 109.417 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 19.184 m²

Superficie computable del sector (SCS): 109.417 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.60 m² c / m²

Aprovechamiento total: 65.650 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5105 m² c / m²

Densidad: 50 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable desagregación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

- Se diseñará un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.50 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja del ferrocarril.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 descongestione los sectores colindantes.

- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-24 "PARAIS NORD"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Reequilibrio del Medio Urbano
Superficie bruta: 133.654 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 23.434 m²

Superficie computable del sector (SCS): 133.654 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.60 m² c / m²

Aprovechamiento total: 80.192 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.5105 m² c / m²

Densidad: 50 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable desagregación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

- Se diseñará un tejido urbano en ensanche lo más regular posible integrando la trama de los enclaves de suelo urbano.

Usos globales: Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.50 m²c / m²

Terciario: 0.10 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección de la franja del ferrocarril.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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 descongestione los sectores colindantes.

- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.

- Minimizar el impacto del ferrocarril con el bulvar tranviarizado.

- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-25 "PUNTES DEL MORO"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Intensivo

Superficie bruta: 42.740 m²

Sistemas estructurales adscritos: 32.140 m² (PQL-4)

Sistemas estructurales externos: 13.901 m²

Superficie computable del sector (SCS): 74.880 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.45 m² c / m²

Aprovechamiento total: 3.696 m² c

Aprovechamiento tipo: 3795 m² c / m²

Densidad: 35viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

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 utilizar las áreas más degradadas de Poble Nou, que son precisamente las más próximas al mar con propósitos 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 cuidarán especialmente la integración tipológica de la edificación en el entorno histórico, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, debiendo ser siendo su ordenación concordante con el PP-16.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.35 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Turístico: $0.20 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Se aplicará la reducción de estándares del art. 22.2

LRAU (10%).

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

- La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.

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

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

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

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

- Densidad baja del suelo urbanizable, para integrarse con los suelos colindantes.

- 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.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-26 "CASINO"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Extensivo

Superficie bruta: 663.562 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 350.000 m^2

(PQL-8: 100.000 m^2 ; PQL-9: 40.000 m^2 ; PQL-10: 200.000 m^2 y PTD-2: 10.000 m^2)

Sistemas estructurales externos: 124.742 m^2

Superficie computable del sector (SCS): $1.013.562 \text{ m}^2$

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.35 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Aprovechamiento total: $354.747 \text{ m}^2 \text{ c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3116 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Densidad: 30viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. 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, como el entorno del Casino o el Plan Parcial de Cales y Atalayas, 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-10/8/9, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta y Volumetría Específica en la parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.30 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.05 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Turístico: $0.15 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Parte de los espacios libres (no más del 75% de los exigibles) se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9/8.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las parte más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.

- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

- 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.

- La parcela hotelera se regulará con VE 13c

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos:

Uso terciario en planta baja.

Parcela exclusiva uso hotelero de 4/5 estrellas regulada con VE 13c.

SECTOR PP-27 "TORRES"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Extensivo

Superficie bruta: 234.126 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 30.000 m^2 (PRC Torres)

Sistemas estructurales externos: 32.507 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 264.126 m^2

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.35 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Aprovechamiento total: $92.444 \text{ m}^2 \text{ c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3116 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Densidad: 30viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en

vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. 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 más 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.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.30 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Terciario: $0.05 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Turístico: $0.15 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

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

- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

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

- Protección del entorno arqueológico.

- Regeneración del entorno de la playa.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-28 "CALA 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Extensivo

Superficie bruta: 80.576 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 50.000 m^2

(PQL-9: 30.000 m^2 ; PQL-10: 10.000 m^2 y PRD-2: 10.000 m^2)

Sistemas estructurales externos: 16.070 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 130.576 m^2

Índice de edificabilidad bruta (IEB): $0.35 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Aprovechamiento total: $45.702 \text{ m}^2/\text{c}$

Aprovechamiento tipo: $0.3116 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Densidad: $30 \text{ viv}/\text{ha}$

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- La disposición de grandes áreas de suelo en la zona litoral próxima a Benidorm, una buena parte de las cuales están reguladas por planeamiento parcial actualmente en vigor, permite considerar que este suelo puede admitir el soporte de actuaciones a gran escala, no solo en el contexto municipal sino incluso en el comarcal. 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, como el entorno del Casino o el Plan Parcial de Cales y Atalayas, 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 más relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: $0.30 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Terciario: $0.05 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

Turístico: $0.15 \text{ m}^2/\text{c}$ / m^2

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Parte de los espacios libres (no más del 75% de los exigibles) se computarán en los Parques Litorales PQL-10/9

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad en las parte más llanas, y adaptada al terreno en las más abruptas.

- Integración con el Bulevar Comarcal, conectando su manzanario.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

- 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.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-29 "PARAIS SUD"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Singular

Superficie bruta: 77.057 m^2

Sistemas estructurales adscritos: 11.118 m^2 (PQL-3)

Sistemas estructurales externos: 7.775 m^2

Superficie computable del sector (SCS): 88.175 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.25 m² c / m²

Aprovechamiento total: 22.044 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.2297 m² c / m²

Densidad: 20viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cúmulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.

- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.

- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.20 m²c / m²

Terciario: 0.05 m²c / m²

Turístico: 0.10 m²c / m²

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-3

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.

- Red viaria de adecuadas dimensiones, integrándola con el suelo urbano colindante.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

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

- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.

- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: Uso terciario en planta baja.

SECTOR PP-30 "CHARCO 1"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Singular

Superficie bruta: 179.357 m²

Sistemas estructurales adscritos: 70.000 m² (PQL-1)

Sistemas estructurales externos: 21.989 m²

Superficie computable del sector (SCS): 249.357 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.25 m² c / m²

Aprovechamiento total: 62.339 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.2297 m² c / m²

Densidad: 20viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cúmulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.

- Se propone una nueva conexión a distinto nivel tanto con la N-332, para su desarrollo deberán haberse ejecutado los cruces del ferrocarril. Y deberá canalizarse el Barranco del Carrichal en su último tramo.

- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.

- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas y de Aguas.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando uno de los Parques Litorales previstos, (Charco), integrando el suelo colindante con el Montiboli, denominado PQL-1, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.20 m²c / m²

Terciario: 0.05 m²c / m²

Turístico: 0.10 m²c / m²

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

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-1.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con la N-332 y la Vía Parque.

- Resolución de las intersecciones con FGV.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

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

- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.

- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.

- Protección del entorno de la playa.

- 3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- ALTURA MÁXIMA: Edificación abierta de baja altura: máximo III plantas.

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos:

Uso terciario en planta baja.

Parcela de uso hotelero regulada con VE 13c, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

SECTOR PP-31 "CHARCO 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Turístico Singular

Superficie bruta: 216.510 m²

Sistemas estructurales adscritos: 120.000 m² (PQL-2)

Sistemas estructurales externos: 29.674 m²

Superficie computable del sector (SCS): 336.510 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.25 m² c / m²

Aprovechamiento total: 84.128 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.2297 m² c / m²

Densidad: 20viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- Determinadas actuaciones turísticas no requieren su ubicación en entornos donde existan otras instalaciones de la misma índole, sino que, por el contrario, y por su carácter singular necesitan disponer de grandes extensiones de parcela y/o situarse en lugares que puedan ser percibidos por su clientela como característicos, de tal manera que su singularidad quede puesta de manifiesto en toda su plenitud. Las peculiaridades del tramo litoral Sur de La Vila Joiosa, al tiempo que no son las más idóneas para acoger desarrollos extensivos, por sus características paisajísticas y ambientales, la abrupta topografía del terreno, el cumulo de afecciones incidentes, o la difícil accesibilidad, permiten, sin embargo, actuaciones aisladas de carácter turístico, que atendiendo a los requisitos antes enunciados, no tengan acomodo en las áreas de desarrollo intensivo o extensivo. Se plantea abrir un nuevo acceso de conexión del Charco y el Paradís, con la carretera nacional 332, para estructurar los nuevos desarrollos.

- Se propone una nueva conexión a distinto nivel tanto con la N-332. Para su desarrollo deberán haberse ejecutado los cruces del ferrocarril.

- Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular de la playa existente, generándose un paseo marítimo que una los promontorios que la jalonan.

- Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Costas y de Aguas, canalizando el barranco.

- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental, creando uno de los Parques Litorales previstos, (Carrichal), integrando el suelo colindante, denominado PQL-2, respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves), así como los ecosistemas más sensibles como los acantilados, siendo accesible por un viario blando, (peatonal y servicios).

- También se protegerá el entorno arqueológico de la Torre del Charco.

Usos globales: Turístico y Residencial / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta y Volumetría Específica en parcela hotelera. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.20 m² c / m²

Terciario: 0.05 m² c / m²

Turístico: 0.10 m² c / m²

El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial,

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Esponjamiento de la edificación residencial.

- Los espacios libres se computarán en el Parque Litoral PQL-2.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Conexión con la N-332 y la Vía Parque.

- Resolución de las intersecciones con FGV.

- Red viaria de adecuadas dimensiones.

- Densidad baja del suelo urbanizable, como suelo periféricos que es.

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

- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que ayude vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente hotelera.

- Protección adecuada del ferrocarril, costas, y la torrentera que cruza el sector.

- Protección del entorno de la Torre del Charco.

- 3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- ALTURA MÁXIMA: Edificación abierta de baja altura: máximo III plantas.

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos:

Uso terciario en planta baja.

Parcela de uso hotelero regulada con VE 13c, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

SECTOR PP-32 "BULEVAR 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Terciario

Superficie bruta: 175.206 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 30.518 m²

Superficie computable del sector (SCS): 175.206 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 70.082 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3407 m² c / m²

Densidad: 0 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contemple la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulvar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.

- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante.

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

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

Usos globales: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: 0.40 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones.

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

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-33 "BULEVAR 3"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Calificación del suelo: Uso Terciario

Superficie bruta: 248.780 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 43.334 m²

Superficie computable del sector (SCS): 248.780 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 9.512 m² c

Aprovechamiento tipo: .3407 m² c / m²

Densidad: 0 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulevar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.

- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante

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

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

Usos globales: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: 0.40 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones. solucionando el acceso al Hospital.

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

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-34 "BULEVAR 4"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Terciario

Superficie bruta: 146.577 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 25.532 m²

Superficie computable del sector (SCS): 146.577 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 58.631 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3407 m² c / m²

Densidad: 0 viv / ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Vías pecuarias:

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

Función territorial:

- La articulación de un espacio comarcal a partir de un proyecto que contempla la progresiva conversión de la carretera nacional 332, en su primigenio trazado en un bulevar flanqueado por suelos que alberguen usos industriales, comerciales, turísticos, y de servicios de toda índole, exigiendo un tratamiento escénico de cierta calidad y especializando el espacio resultante a partir de determinadas instalaciones ya existentes a las características topográficas, paisajísticas, ambientales, y funcionales de cada tramo del Término Municipal por el que discurre. Teniendo en cuenta que ésta especialización terciaria se produce en el plano comarcal, se tendrá que coordinar con todas las administraciones afectadas, especialmente con la central en las conexiones con la nueva Variante a la carretera nacional.

- Se resuelven los accesos a elementos tan relevantes como el Tanatorio el Hospital, o el Casino, mediante rotondas de gran capacidad, así como con la futura Variante

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

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

Usos globales: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: 0.40 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones, ordenando el acceso al Tanatorio, así como resolviendo las interferencias del nudo de la Variante.

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

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada
Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-35 "INDUSTRIAL 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Industrial.

Superficie bruta: 112.237 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 13.994 m²

Superficie computable del sector (SCS): 112.237 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 44.895 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3557 m² c / m²

Densidad: 0 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- La disposición a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.

- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.

- Estos usos se imbricarán con los terciarios y filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos residenciales y turísticos cercanos, como los PP-8/1311/12/26/27/28

- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.

- Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

Usos globales: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: 0.40 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad

- Red viaria de importantes dimensiones.

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

- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-36 "INDUSTRIAL 3"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Industrial

Superficie bruta: 83.027 m²

Sistemas estructurales adscritos: 2.448 m² (PRD-3)

Sistemas estructurales externos: 10.657 m²

Superficie computable del sector (SCS): 85.475 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.40 m² c / m²

Aprovechamiento total: 34.190 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.3557 m² c / m²

Densidad: 0 viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- La disposición a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten a desaparición del escaso tejido industrial existente. Se promueve desde el Plan General la necesaria previsión futura de contar estos suelos con un acceso propio desde la Variante a la carretera nacional 332, para no introducir disfunciones de tráfico en el viario interno de la ciudad. Los suelos inmediatos al corredor comarcal se tratarán con análoga ordenación que el Bulevar.

- Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.

- Debe incentivarse el traslado de aquellas actividades incompatibles con el medio urbano.

- Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

Usos globales: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario.

Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5.

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Terciario: 0.40 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Agrupación en manzanas completas.

- Protección del entorno arqueológico.

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

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

- Red viaria de importantes dimensiones.

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

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

SECTOR PP-37 "MONTESOL 2"

1.- Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Núcleos Periféricos

Superficie bruta: 93.571 m²

Sistemas estructurales adscritos: 0 m²

Sistemas estructurales externos: 0 m²

Superficie computable del sector (SCS): 93.571 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.21 m² c / m²

Aprovechamiento total: 19.182 m² c

Aprovechamiento tipo: 0.1845 m² c / m²

Densidad: 20viv /ha

2.- Determinaciones de la ordenación estructural

Función territorial:

- Se clasifica junto a una las zonas ya consolidadas por la edificación como Suelo Urbano, y que disponía en el plan en vigor de la condición de Urbanizable, este sector que tiene unos trazados viario inconclusos, para su desarrollo por una actuación integrada, de características análogas a las existentes, de baja densidad.

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

- El carácter del sector será suburbano de baja densidad, con viviendas unifamiliares, aisladas. pareadas o adosadas.

- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes, debiendo situarse por tanto lo más cerca de la trama urbana actual, resolviéndose el acceso a toda la zona de Montesol con una rotonda en la carretera de Finestrat.

Usos globales: Residencial Unifamiliar / Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5

Tipologías edificatorias: Edificación Abierta; tipología aislada, pareada o adosadas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Índices de edificabilidad:

Residencial: 0.20 m²c / m²

Terciario: 0.01 m²c / m²

Criterios para la implantación de dotaciones:

- Ubicación en la franja perimetral del sector.

- Se aplicará la reducción de estándares del Art. 22.2 LRAU (10%).

- La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

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

- Creación de una trama suburbana integrada en el paisaje.

- Red viaria de dimensiones adecuadas a la densidad.

- Baja densidad del suelo urbanizable, al encontrarnos con un suelo periférico.

- Mejora de los accesos.

- Creación del mínimo tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de este asentamiento residencial.

3.- Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Parámetros de la edificación:

- Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios.

- Usos: uso terciario en parcela independiente.

Alicante, 7 de enero de 2004.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

0400700

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL ORIHUELA

EDICTO

Notificación al deudor de valoración de bienes inmuebles embargados

Tipo/Identif.: 10 03109767355 Régimen: 0111

Número Expediente: 03 09 00 00115288

Nombre: Obras y Solares de Bacarot, S.L.

Domicilio: calle Pascual Flores, 2-2º A

Localidad: 03180 Torrevieja

DNI/NIF: 0B53277273

En el expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva contra el deudor de referencia, por deudas a la Seguridad Social, se ha procedido con fecha 23-05-2002 al embargo de bienes inmuebles de su propiedad. Como interesado se le notifica que los bienes embargados han sido tasados por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva, según se transcribe en relación adjunta, a efectos de su posible venta en pública subasta, si no se realiza el pago de la deuda.

La valoración efectuada servirá para fijar el tipo de subasta. No obstante, si no estuviese de acuerdo con la tasación fijada, podrá presentar valoración contradictoria de los bienes que le han sido trabados, en el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de recibo de la presente notificación, que podrá ser ampliado por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva en caso necesario.

Si existe discrepancia entre ambas valoraciones se aplicarán las siguientes reglas:

- Cuando la diferencia entre ambas, consideradas por la suma de los valores asignados a la totalidad de los bienes, no exceda de 20 % de la menor, se estimará como valor de los bienes el de la tasación más alta.

- Cuando la diferencia entre ambas exceda del 20 %, queda convocado en su condición de deudor para dirimir las diferencias en el plazo de los 15 días siguientes a la presentación de la peritación contradictoria y, de no hacerse así, la valoración de los bienes embargados efectuada por esta Unidad de R. Ejecutiva, será la definitivamente aplicable para fijar el tipo de subasta.

Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la S. Social, aprobado por el Real Decreto 1.637/1.995, de 6 de octubre (B.O.E. del día 24).

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse Recurso de alzada ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la S. Social en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por el interesado, conforme a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley General de la S. Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.994, de 20 de junio (B.O.E. del día 29), según la redacción dada al mismo por la Ley 42/1.994, de 30 de diciembre (B.O.E. del día 31), de Medidas fiscales, administrativas y de orden social, significándose que el procedimiento de apremio no se suspenderá sin la previa aportación de garantías para el pago de la deuda.

Se advierte al deudor de que comparezca, por sí o por medio de representante, en el expediente de apremio que se le sigue. Transcurridos 8 días desde la publicación del anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento de su último domicilio y en el correspondiente Diario Oficial sin personarse el interesado, se le tendrá por notificado de todas las sucesivas diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

Relación de bienes inmuebles embargados (con valoración de los mismos)

Deudor: Obras y Solares de Bacarot, S.L.

Finca numero uno: datos finca urbana

Descripción finca: urbana.-2.-7.-local comercial en planta de semisótano marcado con el numero 2-7 de los elementos individuales del inmueble, sito en termino de Torrevieja, punto de La Manguilla, sitio denominado «Lomas del Mar», de superficie cincuenta y nueve metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Tiene su acceso a través de la calle interior del conjunto del que forma parte, y linda tomando como frente la calle interior aludida: derecha, entrando, escaleras de bajada a esta planta desde el exterior; al fondo, local numero dos-tres-bis de los elementos individuales del inmueble del que forma parte, y a la izquierda, calle interior del conjunto.

Datos registro: número registro 3 de Torrevieja, tomo: 2295, libro 1156, folio 0135, numero finca 083235.

Importe de la tasación: 50.087,00 euros.

Orihuela, 12 de noviembre de 2003.

La Recaudadora Ejecutiva, María José Pérez Santano.

0402566

EDICTO

Notificación al deudor de valoración de bienes inmuebles embargados

Tipo/Identif.: 07 031035130394 Régimen: 0521

Número expediente: 03 09 01 00181805

Nombre: Maisel - Regina Renate

Domicilio: urbanización Cabo Roig, Cala Capitana, 84

Localidad: 03189 Orihuela-Costa

DNI/NIF: 0X1109867W

En el expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva contra el deudor de referencia, por deudas a la Seguridad Social, se