

Me. 14.11.03/4163

PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO

Adaptado a la aprobación plenaria de 2 de mayo de 2003
y al informe del Jefe de Servicio del AREA DE URBANISMO de fecha 8 de
octubre de 2.003



SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"

LA VILA JOIOSA



02 MAYO 2003

PLENO

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

PROMOTOR: TORRES Y SANTA MARTA S.L.

Juan Esquerdo

OCTUBRE 2003

ENRIQUE ROMEU
ARQUITECTO



PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO

SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"

LA VILA JOIOSA

1. ANTECEDENTES.

Por encargo de la mercantil TORRES Y SANTA MARTA S.L., se redacta el presente Plan Parcial de Mejora para cumplir el acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa celebrado el pasado día 2 de noviembre de 2001, por el que se adjudicó la Programación del Sector PP-12 "Tellerola 2" por gestión indirecta, a dicha mercantil:

PRIMERO. Acordar la programación del sector PP-12, "Tellerola 2", por gestión indirecta, designando como Agente Urbanizador a la mercantil TORRES Y SANTA MARTA, S.L.

SEGUNDO. Las cargas de urbanización a considerar en el Programa ascienden a la cantidad de 999.006.484 ptas. que obedecen a los siguientes conceptos:

	PTAS.	EUROS (€)
Presupuesto de ejecución material	687.724.482 ptas.	4.133.307,38
Gastos generales Constructor y Beneficio Industrial Constructor	130.667.652 ptas.	785.328,41
Honorarios redacción de Programa, Proyecto Urbanización, Dirección Obra, Estudio de Seguridad y Salud y Proyecto de Reparcelación	59.326.400 ptas.	356.558,85
Gastos Notaría	4.100.000 ptas.	24.641,5
Beneficio Industrial Urbanizador	84.752.000 ptas.	509.369,78
Canon ecológico	7.435.950 ptas.	44.690,96
Indemnizaciones	25.000.000 ptas.	150.253,03
TOTAL Cargas urb. (sin IVA)	999.006.484 ptas.	6.004.149,89

El Agente Urbanizador deberá asumir el techo acordado respecto al presupuesto de ejecución por contrata de la obra de urbanización, que se considera condición de adjudicación en virtud de la facultad municipal de introducir modificaciones en las propuestas, sin que quepa ninguna retasación de cargas salvo las expresamente previstas en la L.R.A.U.

TERCERO. El ámbito de la Unidad de Ejecución abarcará también el total ancho de los semiviales norte y oeste del sector PP-12 y la total rotonda en la que concurren.



CUARTO. El modo de retribución al Agente Urbanizador será en terrenos, fijándose un coeficiente de intercambio del 46%. Los propietarios que así lo deseen podrán optar por el pago en metálico (la repercusión de cargas por superficie construida es de 6.717 ptas./m²c, sin considerar el I.V.A.)

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

SEXTO. El Proyecto de Urbanización, con su presupuesto de ejecución por contrata ajustado al techo señalado en el presente acuerdo de programación, y el Plan Parcial de Mejora serán presentados en el plazo de dos meses a partir del acuerdo de programación.

El Proyecto de Reparcelación se presentará a los tres meses desde la aprobación del de Urbanización; y la totalidad del Programa deberá estar ejecutado a los 28 meses desde la firma del Convenio. El plazo máximo para la firma del Convenio será de dos meses desde el acuerdo de programación.

El incumplimiento de cualquiera de estos plazos será causa de resolución de la adjudicación del P.A.I. Se prevé una penalización por incumplimiento de 3.000.000 de pesetas.

SÉPTIMO. Facultar al Alcalde-Presidente para las actuaciones que resulten procedentes en desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada.

Por lo tanto, el presente Plan Parcial de Mejora, se redacta con objeto de estudiar una mejor disposición de los bloques de edificación sobre las manzanas definidas en la ordenación pormenorizada del Plan General, así como regular las obras de adaptación topográfica de las parcelas. Una vez sometido a información pública se recibió un informe del Arquitecto Jefe de los Servicios Urbanísticos, de fecha 8 de abril, aclarado por diversas conversaciones posteriores. Posteriormente, se recibió informe de fecha 24 de marzo de 2003 redactado por el Jefe de Servicio del AREA DE URBANISMO que sirvió de base para su aprobación en sesión plenaria de 2 de mayo. Con fecha 29 de abril se presentó un refundido de Plan de Mejora que fue informado por el Jefe del Servicio del AREA DE URBANISMO el 2 de junio y posteriormente por otro el 8 de octubre. Todas las modificaciones sugeridas han sido recogidas en el presente Plan Parcial de Mejora.

Las mismas permiten cumplir los estándares necesarios para la aplicación, en su caso, del coeficiente de edificabilidad turístico.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Por lo tanto, está amparado en lo dispuesto en el art. 21 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana que regula las determinaciones de los Planes Parciales:

"21.2 También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos, de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los Planes Parciales deberán fundamentar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial."



En el Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (arts. 80 a 85), se determinan la Función, las Determinaciones y la Documentación de los Planes Parciales de Mejora.

Capítulo VI: Los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

Sección A) Función.

Artículo 80.- Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

Pueden formularse Planes Parciales con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo o incrementen la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

Pueden formularse Planes de Reforma Interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este Reglamento, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior.

Artículo 81.- Ámbito.

1.- El ámbito de los Planes de mejora será el definido desde el Plan General. Si no hubiera Sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del artículo 17 de este Reglamento.

2.- La delimitación del ámbito de los Planes de Reforma Interior de mejora seguirá los criterios establecidos en el artículo 73 de este Reglamento.

Sección B) Determinaciones.

Artículo 82.- Alcance de los Planes de mejora.

1.- Los Planes de mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas.

2.- Los Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la Ordenación Estructural dentro de estos límites:

A) Clasificación del Suelo: puede ser modificada dentro de las limitaciones del artículo siguiente.

B) División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a los terrenos por otra de las previstas en el Plan General o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas.



C) Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso: Podrá ser modificada por la mejora, dentro de las directrices y objetivos del planeamiento general.

D) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo con destino dotacional público: La Red Primaria y sus elementos anexos pueden ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio, aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas necesarias y propiciando la observancia de los estándares legales de calidad urbana exigibles.

El cómputo de los estándares de calidad urbana debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

3.- Los planes de mejora pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan General.

Artículo 83. Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

1.- Los Planes de mejora no desvirtuarán los fines perseguidos por el planeamiento general en orden a la especial protección de suelos no urbanizables, debiendo respetar las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.

2.- Los Planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos «no urbanizables» no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

A) Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

B) Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el artículo 17 de este Reglamento.

C) Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

1º) Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º) Es inadmisibile cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º) Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

4º) La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados «urbanizables».

5º) Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.



3.- Las mismas reglas son aplicables a las mejoras que amplíen el núcleo urbano con una nueva Unidad de Ejecución, provista de Ordenación Pormenorizada, susceptibles de tramitarse como Plan de Reforma Interior de mejora.

En este caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el anexo de este Reglamento. Su cómputo debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

Artículo 84.- Incidencia de los planes de mejora en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo.

1.- La mejora puede variar la delimitación del Sector o Sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada e incluso crear uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el Plan General, cumpliendo siempre el artículo 17 de este Reglamento.

El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas en el artículo 77 de este Reglamento.

2.- La mejora respetará los criterios generales en la determinación de aprovechamientos tipo y establecimiento de áreas de reparto, aunque su cálculo y definición podrán verse afectados en los mismos supuestos que los referidos en el apartado anterior.

Sección C) Documentación.

Artículo 85.- Documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

Cuando los planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales deberán contener, además de la propia de los planes de desarrollo del planeamiento general, la siguiente documentación adicional:

A) En la memoria justificativa:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del sector.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Estudio de impacto ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.

B) En los Planos de ordenación:

a) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

b) Plano de ordenación de la red primaria o estructural de dotaciones, a igual escala que el del Plan General y referido a la total



superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, si la propuesta implica variaciones en dicha red.

c) Plano de ordenación en que se delimite el nuevo sector y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del artículo 17 de este Reglamento, si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica como consecuencia de la mejora.

d) Plano de refundición en el que se contemple la ordenación del ámbito delimitado en que esta se modifica y la de los adyacentes en que se mantiene, para que se valore como incide la mejora en su entorno espacial. El plano también reflejará la ordenación estructural vigente a fin de que se aprecie el grado de continuidad de las vías principales y la coherencia con el entorno.

C) Asimismo, en función del contenido y características de la mejora, el Plan se complementará con la documentación precisa para referir la nueva ordenación y su adecuación al entorno.



2.1. Justificación detallada de la reforma pretendida:

Para el Sector PP-12, Tellerola-2, tras el acuerdo de la Conselleria de 25 de julio de 2002, la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan General se establece según lo siguiente:

SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"

1. MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO :	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA :	210.455 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	2.000 m ² (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS :	58.285 m ² .
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) :	212.455 m ² .
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	0,70 m ² c./m ² s.
APROVECHAMIENTO TOTAL:	148.719 m ² c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,5493 m ² c./m ² s.
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.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).
- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con este y con el PP-11/13.

USOS GLOBALES : Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES : Industrial en Grado 3/4/5

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

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD :

RESIDENCIAL	0,60 m ² c./m ² s.
TERCIARIO	0,10 m ² c./m ² s.
TURISTICO	0,30 m ² c./m ² s.

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



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

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION 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 congestionen los sectores colindantes
- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA :

- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.
- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 9, retranqueada, de altura máxima de VI Plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, soleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- **NÚMERO DE UNIDADES:** Se delimitarán en cada PAI.
- **SECUENCIA TEMPORAL:** Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- **UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS:** Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 y el Bulevar.
- **CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN :

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte, englobando 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 m ²
	juego niños	SJU = 12.795 m ²
	docente	SED = 14.073 m ²
	deportivo	SRD = 14.073 m ²

RED VIARIA :

- Red pormenorizada : Tipo III.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN :

PARCELA MÍNIMA : La propuesta por la reparcelación, mayor que 2.000 m²

INDICE DE EDIF.NETO RES : El adjudicado por la reparcelación
Promedio 1,24 m²c / m².

INDICE DE EDIF.NETO TER : El adjudicado por la reparcelación.
Promedio 0,21 m²c / m².

OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación.
Fondo edificable indicativo 18 m.

OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación.
Fondo edificable indicativo 18 m.

ALTURA MAXIMA/MINIMA : Obligatoria VI plantas (incluida la baja)

RETRANQUEOS : 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. 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.

Las Modificaciones que se plantean en este Plan Parcial de Mejora sobre las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, se basan principalmente en cumplimiento del punto 5º del acuerdo de adjudicación por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 2 de noviembre de 2002, así como la aprobación del plan de mejora que realizó el pleno del ayuntamiento el 2 de mayo de 2.003 y el informe para la adaptación del plan parcial de mejora de fecha 2 de junio realizado por el Jefe del servicio del AREA DE URBANISMO.

Se transcribe a continuación el apartado del Informe emitido por el arquitecto municipal, en referencia a la Ordenación Pormenorizada del Plan General:

"El presente apartado se incluye en este informe al objeto de su consideración por parte de este Ayuntamiento y no afecta a las propuestas de Programa presentadas en cuanto a criterios de elección, dado que las dos alternativas técnicas proponían mantener la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General. Y sobre este punto cabe referirse a dos aspectos diferenciados. Uno es la disposición de la edificación, tal y



como está prevista en la ordenación pormenorizada; y el segundo se refiere a la adaptación topográfica de las construcciones.

UNO. SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES. Se plantea en la ordenación pormenorizada una disposición de bloques en sentido perpendicular a la CN-332, con una longitud que cabe considerar excesiva, de unos 110 m, y algo contradictoria con las directrices que el mismo Plan General en la ficha de planeamiento de este sector plantea en cuanto a evitar el efecto pantalla. Realmente en la dirección considerada, los bloques son muy permeables, pero en cualquier otra, el efecto pantalla que se pretende evitar se muestra en cambio de un modo bien patente.

...El Plan Parcial de Mejora permitirá fragmentar esos bloques de excesiva longitud, sin detrimento de la creación de espacios libres interiores de manzana; e incluso disponiendo la edificación terciaria sobre las calles principales (las paralelas a la carretera nacional)

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

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

Por lo tanto, el Plan Parcial de Mejora debe contemplar en primer lugar una nueva disposición de los bloques, para reducir la excesiva longitud establecida en la ordenación pormenorizada del Plan General, y la regulación de las obras de adaptación topográfica de las parcelas, sobre las que referenciar la ubicación de las plantas baja y sótano.

-JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN DE LOS BLOQUES.

1. Los Bloques previstos en el P.G.O.U., perpendiculares a la línea de costa, que ocupaban todo el frente de las manzanas, con una longitud de 110 m., se parten con objeto de evitar pantallas.

Se plantea una separación mínima entre fachadas de 14 metros, lo que permite eliminar el efecto pantalla de los bloques del Plan General, consiguiendo así, que sean también permeables en el sentido paralelo a la carretera nacional y a la línea de costa.

2. Se establecen bloques con una envolvente máxima según grafismo en el plano de ordenación en planta de pisos y planta baja.



Esto garantiza una mejor solución arquitectónica para los edificios, al permitir una libre composición de fachadas, eliminando así la rigidez del Plan General que obligaba, para no perder la edificabilidad fijada para el Sector, la realización de edificios adaptados estrictamente al prisma definido en el Plan.

3. Los edificios que se construyan deberán inscribirse dentro de la envolvente máxima grafiada en los planos. Las alineaciones a calle serán obligatorias, pudiendo reducirse el fondo edificable dibujado en la envolvente máxima y la alineación lateral que da al interior de la manzana.
4. En las manzanas 5 y 10, los bloques con una sola fachada a calle, guardarán la alineación grafiada en los planos,
5. Para compensar la pérdida de edificabilidad que suponen los bloques de menor tamaño, se aumentan las alturas del Sector:

Este incremento de alturas se justifica fundamentalmente, por las alturas reales del Sector PP-11 colindante, ya que las cotas de las parcelas de este sector están a más de 10 metros de altura respecto de las del Sector PP-12, por lo que el incremento de altura planteado, no supone ningún impacto visual, permitiendo en cambio, un esponjamiento de la edificación dentro del Sector, mejorando su calidad ambiental.

6. Se crean bandejas comerciales de PB, que se apoyan sobre las calles longitudinales del Sector, frente a los espacios libres y de Equipamiento, cumpliendo el P. General al no superar una longitud de 50 m., la proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa. Además, se dedicará, en este caso, las plantas bajas de los bloques grafiados.

La separación entre fachadas de las plantas bajas comerciales se establece también en 14 metros.

Con esta disposición de bandejas comerciales en planta baja, perpendiculares a la disposición de los bloques en altura, se contribuirá a "hacer ciudad", sustituyendo las vallas de delimitación de propiedad para cada una de las comunidades, resultantes de la ordenación del Plan General, por locales comerciales, y por lo tanto, dando vida a la calle.

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



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

SECTOR PP-12. TELLEROLA 2

Parámetros básicos.

PARCELA

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

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

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

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

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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

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

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

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

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

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



PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

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

La altura libre de planta baja:

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

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

La altura libre de las plantas de piso:

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

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

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

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

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

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

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

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

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

Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los siguientes elementos:

- Los que componen la cubierta de la edificación, hasta una pendiente máxima del 35%, incluyendo los estructurales. Las cubiertas inclinadas se resolverán obligatoriamente con remate de alero en todos los cerramientos exteriores, tanto si se trata de espacios públicos (viales, zonas verdes públicas, etc.) como privados (patios, zonas verdes privadas, etc.);
- Los decorativos u ornamentales, tales como pórticos, pérgolas, etc., salvo los inadecuados para la escena urbana en aplicación del criterio interpretativo municipal del artículo 1;
- Los de seguridad, tales como antepechos, barandillas, etc.;
- Los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como cajas de escaleras de acceso a la cubierta, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc.



ESPACIOS ADICIONALES BAJO CUBIERTA:

Corresponde al aprovechamiento del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta. Sólo se admite en edificios de vivienda colectiva para espacios adicionales de uso de las viviendas. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35% (y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación). La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1,50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerado espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de las de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros).

ALINEACIÓN OFICIAL Y DE LA EDIFICACIÓN. RASANTES OFICIALES

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

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

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

Rasante oficial es la cota altimétrica de los perfiles longitudinales de las calles o plazas. Salvo que en el plano correspondiente se determinen otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE, LONGITUD DE FACHADA Y RETRANQUEOS.

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

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

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

CUERPOS SALIENTES

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

PATIOS

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

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



ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIORES

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

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

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

En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas, la definición de los sistemas de cerramiento de los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso para todo el edificio deberá acompañar a la primera solicitud de licencia para el cerramiento de cualquiera de dichos espacios cubiertos exteriores. Cuando se trate de un edificio regido por la Ley de Propiedad Horizontal, habrá de acompañarse justificación de su aprobación por la comunidad de propietarios del inmueble. Si ya existieran cerramientos que no cumplan las condiciones de definición de los cerramientos ligeros aprobadas para el inmueble, las obras de adaptación a dichas condiciones estarán exentas de pago de tasas por licencias urbanísticas.

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

Tipología de edificación abierta.

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

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable. En este sector se fija la parcela mínima en 2.000 m², a definir en el Proyecto de Reparcelación.

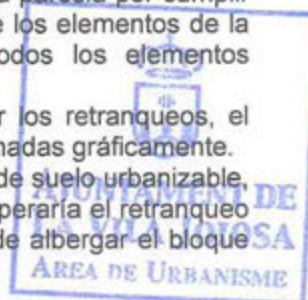
Disposición de la edificación en la parcela: Referencias planimétricas: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta. En este sector es de 7 metros.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

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

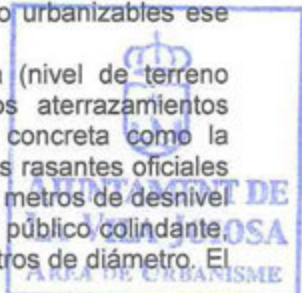
En esta normativa se fija para cada parcela unos índices de edificabilidad residencial y terciario, que serán sustituidos por el índice de edificabilidad turística en caso de aplicación de éste.

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

Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela:

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

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



terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

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

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

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

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

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

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

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

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

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

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

CUADRO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

	Grado	Coef.net. Ocupación		Parcela mínima	Altura máxima	Retranqueos		
		residenc.	Terc-Ind.			a calle	lindes	edifica.
		m2/m2	%			m	m	m
s/P.Gral.	8	Reparcelación		2.000 m2	VIII / IX	7	0 / 7	0 / 14
sector PP-12	8	Reparcelación		2.000 m2	VIII	7 / 53	0 / 7	0 / 14

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



Los parámetros recogidos en la Ficha de Planeamiento, en base a las modificaciones aprobadas quedan como sigue:

SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"

1. MAGNITUDES ESTADÍSTICAS.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA :	210.455 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	2.000 m ² (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS :	58.285 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) :	212.455 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	0,70 m ² c /m ² s.
APROVECHAMIENTO TOTAL:	148.719 m ² c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,5493 m ² c. /m ² s.
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.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

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

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

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

USOS GLOBALES : Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES : Industrial en Grado 3/4/5

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

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD :

RESIDENCIAL:	0,60 m ² c /m ² s.
TERCIARIO:	0,10 m ² c /m ² s.
TURÍSTICO:	0,30 m ² c /m ² s.

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



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

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES :

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Red peatonal integrada con las dotaciones.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad
- Red viaria de generosas dimensiones
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes
- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA :

- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.
- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 8, retranqueada, de altura máxima de VIII Plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, soleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- **NÚMERO DE UNIDADES:** Se delimitarán en cada PAI.
- **SECUENCIA TEMPORAL:** Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de la Vía Parque.
- **UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS:** Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-11 y el Bulevar.
- **CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal en la rotonda de comienzo de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN :

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas en sentido Sur-Norte englobando 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	m ²
	juego niños	SJU =	12.795	m ²
	docente	SED =	13.507,55	m ²
	deportivo	SRD =	13.507,55	m ²

RED VIARIA :

Red pormenorizada : Tipo III.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN :

PARCELA MÍNIMA : La propuesta por la reparcelación, mayor que 2.000 m²

INDICE DE EDIF.NETO RES : El adjudicado por la reparcelación
Promedio 1,32 m²c / m².

INDICE DE EDIF.NETO TER : El adjudicado por la reparcelación.
Promedio 0,22 m²c / m².

ÍNDICE DE EDIF.NETO TURÍSTICO : El adjudicado por la reparcelación.
Promedio 2,19 m²c / m².
Sustituye a los índices residencial y terciario cuando toda la parcela se destina a este uso turístico, en las condiciones reguladas en el artículo 100 de la normativa urbanística del Plan General.

OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación.
Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.

OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación.
Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.

ALTURA MÁXIMA / MÍNIMA : Máxima VIII. Mínima VI plantas (incluida la baja).
RETRANQUEOS : EA 8 retranqueo mínimo de 7 m. en las alineaciones y linderos. Retranqueo a viales obligatorio en vuelos (7 ó 53 m. —éste a semirrotonda-).

USOS : Nivel b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. Las de uso terciario tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas.

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



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELAS RESIDENCIALES

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD						EDIFICABILIDAD NETA (m ² c. /m ² s.)			Nº VIVIENDAS
Nº PLANTAS		RESIDENCIAL	TERCIARIO	TURÍSTICO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TURÍSTICO				
M2 VIII	13.507,55m ²	17.829,97 m ² c.	2.971,66 m ² c.	29.581,53 m ² c.	1,32	0,22	2,19				170
M4 VIII	13.507,55m ²	17.829,97 m ² c.	2.971,66 m ² c.	29.581,53 m ² c.	1,32	0,22	2,19				170
M5 VIII	28.032,03m ²	37.002,28 m ² c.	6.167,05 m ² c.	61.390,15 m ² c.	1,32	0,22	2,19				362
M6 VIII	13.507,55m ²	17.829,97 m ² c.	2.971,66 m ² c.	29.581,53 m ² c.	1,32	0,22	2,19				189
M8 VIII	13.507,55m ²	17.829,97 m ² c.	2.971,66 m ² c.	29.581,53 m ² c.	1,32	0,22	2,19				189
M10 VIII	14.307,00m ²	18.885,24 m ² c.	3.147,54 m ² c.	31.332,33 m ² c.	1,32	0,22	2,19				216
TOTAL	96.369,23m ²	127.207,38 m ² c.	21.201,23 m ² c.	211.048,61 m ² c.	1,32	0,22	2,19				1.296

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

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

La aplicación del incentivo de edificabilidad turística entrará en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación adoptado al respecto por la C.T.U.



APROBADO por

02 MAYO 2003

PLENO

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Juan Esquerdo

Alicante, octubre de 2003

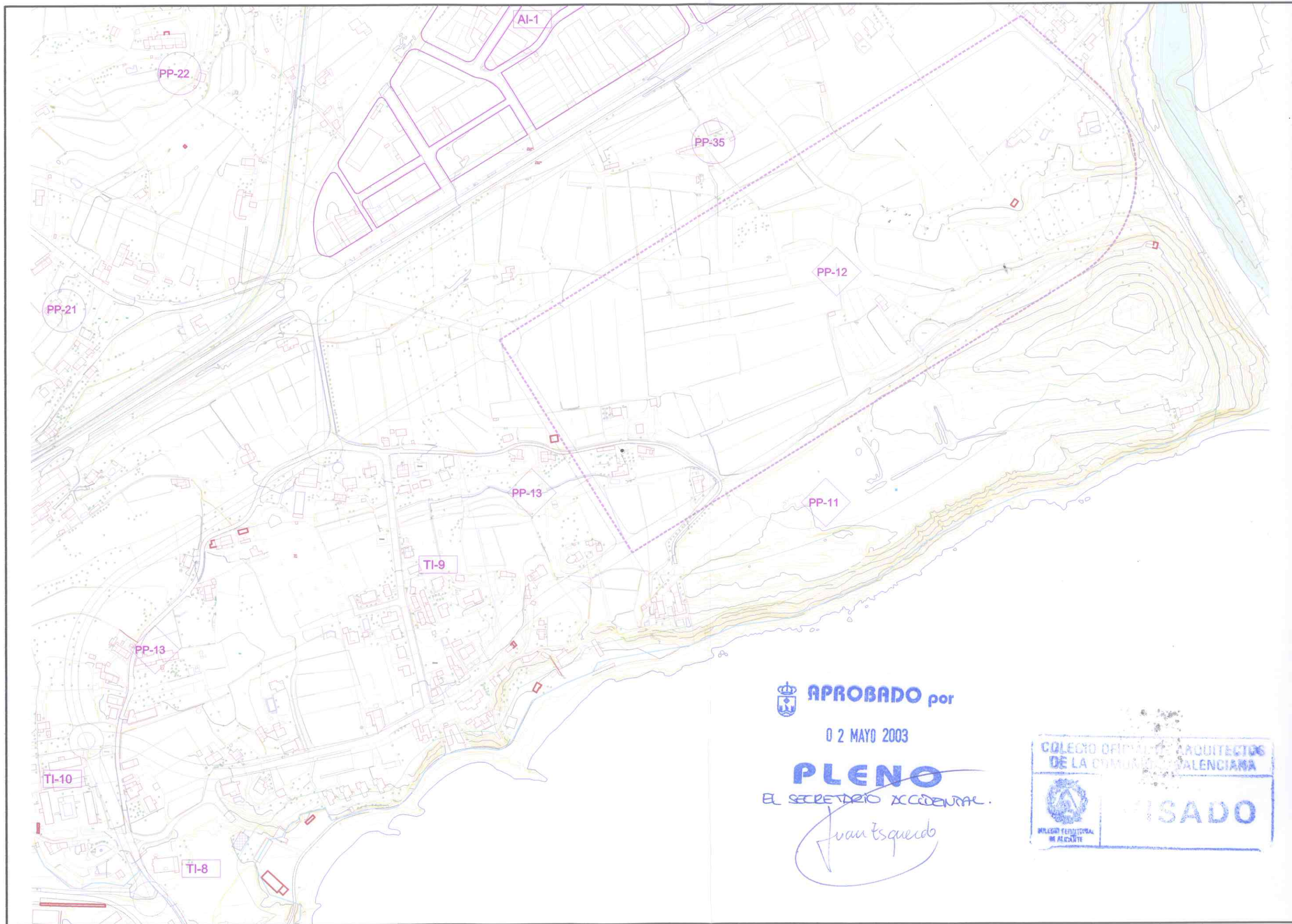
Fdo: Enrique Romeu Lamaignère

PLAN PARCIAL DE MEJORA

SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"

LA VILA JOIOSA







APROBADO por
 02 MAYO 2003
PLENO
 EL SECRETARIO ACCIDENTAL.
Juan Esquerdo



PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR PP-12 TELLEROLA 2	PLANO 1	SITUACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	MUNICIPIO LA VILA JOIOSA URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	FECHA OCT-03 ESCALA 1/4.000 ARQUITECTO ENRIQUE BOMEU
---	-----------------------------	------------	---	---	--



PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO	PLANO TOPOGRÁFICO		PLANO 2
SECTOR PP-12 TELLEROLA 2 LA VILA JOIOSA	URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	ARQUITECTO  ENRIQUE ROMEU	FECHA OCTUBRE-03 ESCALA 1/2.000

APROBADO por

02 MAYO 2003

PLENO
EL SECRETARIO ACCIDENTAL.

Juan Esquerdo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

- | | |
|--|---|
|  OTRAS EDIFICACIONES |  ZONA DEPORTIVA |
|  EDIFICACIONES MAL ESTADO
SIN INTERES ARQUITECTONICO |  SUELO RÚSTICO/JARDINES |
|  EDIFICACIONES DUDOSAS |  CAMINOS |
|  EDIFICACIONES EN BUEN ESTADO | |

PLAN PARCIAL
DE MEJORA MODIFICADO

SECTOR PP-12
TELLEROLA 2
LA VILA JOIOSA

USOS, APROVECHAMIENTOS
Y VIVIENDAS EXISTENTES

URBANIZADOR
TORRES Y
SANTA MARTA S.L.

ARQUITECTO

ENRIQUE ROMEU

PLANO
3

FECHA
OCTUBRE-03
ESCALA
1/2.000



APROBADO por

02 MAYO 2003

PLENO

EL SEÑOR D. ACCIDENTAL.

Juan Esquivel

PP-12

Ø100

Ø200

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

- COND. DE SANEAMIENTO FORZADA
- RED DE ABASTECIMIENTO
- MEDIA TENSIÓN
- SANEAMIENTO EXISTENTE

PLAN PARCIAL
DE MEJORA MODIFICADO

INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES

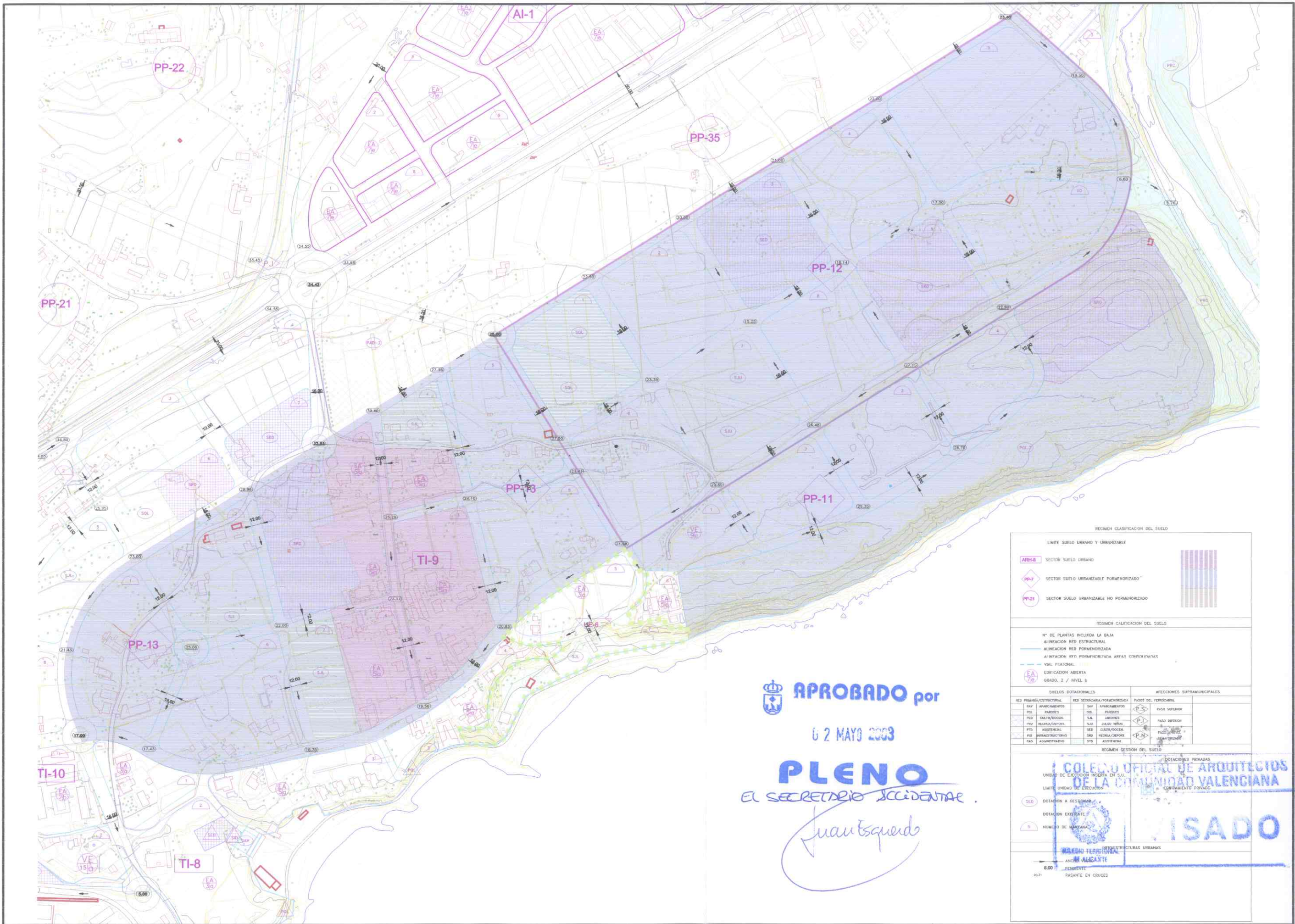
PLANO
4

SECTOR PP-12
TELLEROLA 2
LA VILA JOIOSA

URBANIZADOR
TORRES Y
SANTA MARTA S.L.

ARQUITECTO
ENRIQUE ROMEU

FECHA
OCTUBRE-03
ESCALA
1/2.000



APROBADO por
6 2 MAYO 2003
PLENO
El SECRETARIO ACCIDENTAL
Juan Esquerdo


APROBADO por
 02 MAYO 2003
PLENO
 EL SECRETARIO SCIENTIFIC

Juan Esquerdo




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO

SUELOS DOTACIONALES				AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL		RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA		PASOS DEL FERROCARRIL	
PAY	APARCAMIENTOS	SAV	APARCAMIENTOS	P.S	PASO SUPERIOR
POL	PARQUES	SOL	PARQUES	P.I	PASO INFERIOR
PLD	CULTU/DOCH.	SJU	JARDINES	P.N	PASO A NIVEL
PRD	RECREA/DEPORT.	SJU	JUEGO NIÑOS		SEMAFORIZADO
PTD	ASISTENCIAL	SRD	CULTU/DOCH.		
PID	INFRAESTRUCTURAS	SRD	RECREA/DEPORT.		
PAD	ADMINISTRATIVO	STD	ASISTENCIAL		

REGIMEN GESTION DEL SUELO	
 UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.  LIMITE UNIDAD DE EJECUCION  DOTACION A GESTIONAR  DOTACION EXISTENTE  NUMERO DE MANZANA	DOTACIONES PRIVADAS  EQUIPAMIENTO PRIVADO INFRAESTRUCTURAS URBANAS  ANCHO VIARIO  PENDIENTE  RASANTE EN CRUCES

PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO SECTOR PP-12 TELLEROLA 2 LA VILA JOIOSA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUAL		PLANO 6
	URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	ARQUITECTO  ENRIQUE ROMEU	FECHA OCTUBRE-03 ESCALA 1/2.000

APROBADO por

02 MAYO 2003

PLENO

EL SECRETARIO/SCC/DAVAL

Juan Esquedo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



ISADO

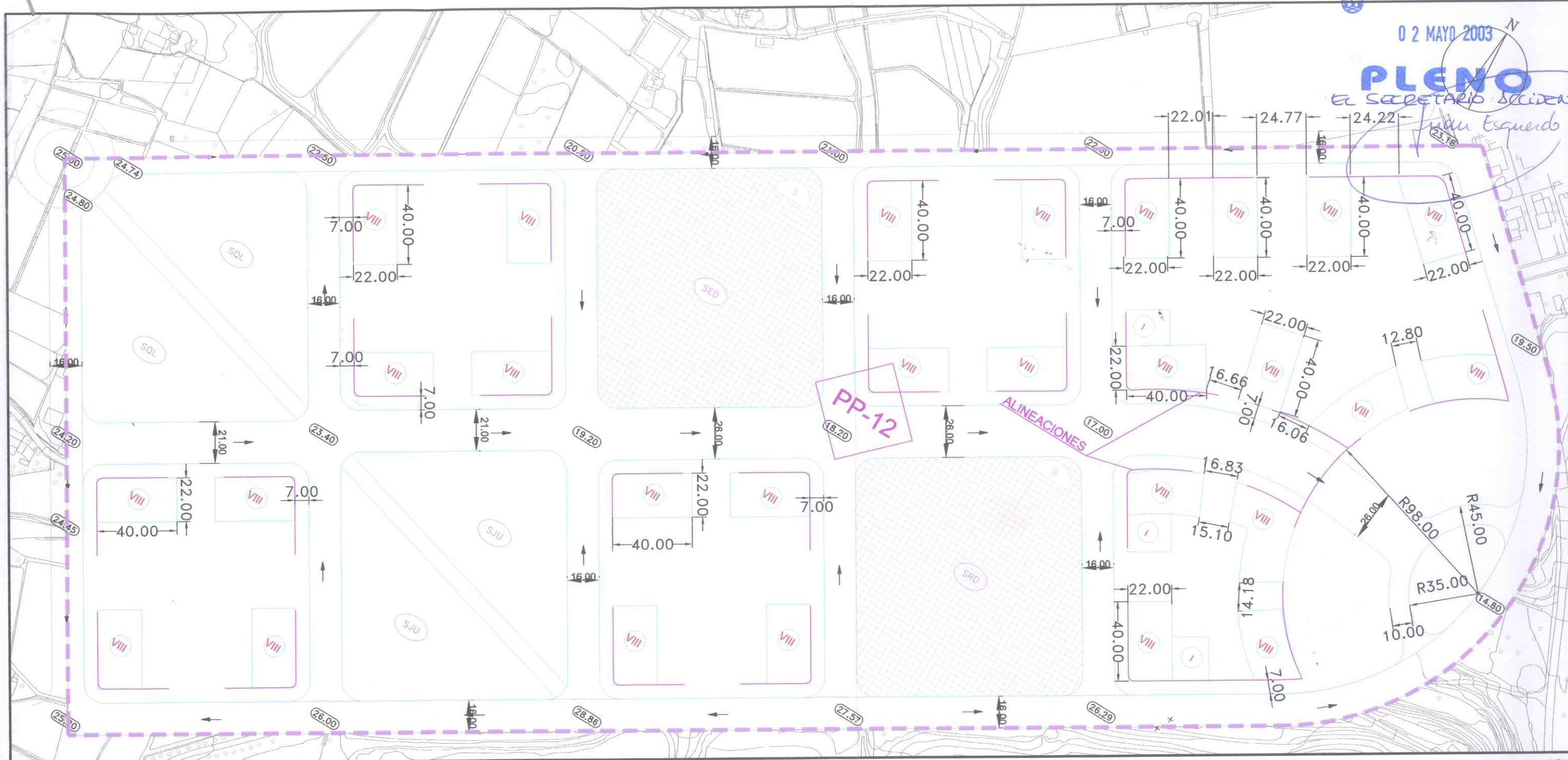
SUELOS DOTACIONALES				AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES		REGIMEN GESTION DEL SUELO	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL		RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA		PASOS DEL FERROCARRIL		DOTACIONES PRIVADAS	
PAV	APARCAMIENTOS	SAV	APARCAMIENTOS	P.S	PASO SUPERIOR	UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.	EQUIPAMIENTO PRIVADO
POL	PARQUES	SQL	PARQUES	P.I	PASO INFERIOR	LIMITE UNIDAD DE EJECUCION	
PED	CULTU/DOCEN.	SJL	JARDINES	P.N	PASO A NIVEL SEMAFORIZADO	DOTACION A GESTIONAR	INFRAESTRUCTURAS URBANAS
PRD	RECREA/DEPORT.	SJU	JUEGO NIÑOS			DOTACION EXISTENTE	ANCHO VIARIO PENDIENTE RASANTE EN CRUCES
PTD	ASISTENCIAL	SED	CULTU/DOCEN.			NUMERO DE MANZANA	
PID	INFRAESTRUCTURAS	SRD	RECREA/DEPORT.				
PAD	ADMINISTRATIVO	STD	ASISTENCIAL				

PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA EN PLANTA BAJA		PLANO 7
SECTOR PP-12 TELLEROLA 2 LA VILA JOIOSA		URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	ARQUITECTO ENRIQUE ROMEU	FECHA OCTUBRE-03 ESCALA 1/2.000

02 MAYO 2003

PLENO
EL SECRETARIO SOLICITA

Juan Esquerdo



(26.48) Cotas de rasante aproximadas, a definir en el Proyecto de Urbanización

PP12-ORDENACIÓN PORMENORIZADA									
MANZANA	SUPERFICIE	ENVOLVENTE EDIFICABILIDAD P.B.M.	ENVOLVENTE EDIFICABILIDAD P.B.M.	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
SQL	1	12.715 m2							
---	2	13.507,55m2	3.520,00m2	24.640,00m2	2.977,73m2	17.866,43m2	1,1821	1,3791	
SED	3	13.507,55m2							
---	4	13.507,55m2	3.520,00m2	24.640,00m2	2.977,73m2	17.866,43m2	1,1821	1,3791	
---	5	28.032,03m2	7.486,77m2	49.806,34m2	6.179,66m2	37.077,99m2	1,2115	1,3378	
---	6	13.507,55m2	3.520,00m2	24.640,00m2	2.977,73m2	17.866,43m2	1,1821	1,3791	
SJU	7	12.795 m2							
---	8	13.507,55m2	3.520,00m2	24.640,00m2	2.977,73m2	17.866,43m2	1,1821	1,3791	
SRD	9	14.073 m2							
---	10	14.307,00m2	4.461,36m2	25.549,89m2	3.153,97m2	18.923,86m2	1,414	1,3501	
SUPERFICIE BRUTA: 210.455 m2									
SUP. TOTAL PARCELAS: 148.894,33 m2									
PARCELAS EDIFICABLES: 96.369,23m2									
SUPERFICIE VALES: 61.560,67 m2									

SUELOS DOTACIONALES				AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL		RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA		PASOS DEL FERROCARRIL	
PAV	APARCAMIENTOS	SAV	APARCAMIENTOS	P.S	PASO SUPERIOR
PQL	PARQUES	SQL	PARQUES	P.I	PASO INTERIOR
PED	CULTU/DOCEH.	SJU	JARDINES	P.N	PASO A NIVEL SEMAFORIZADO
PRD	RECREA/DEPORT.	SJU	JUEGO NIROS		
PTD	ASISTENCIAL	SED	CULTU/DOCEH.		
PID	INFRAESTRUCTURAS	SED	RECREA/DEPORT.		
PAD	ADMINISTRATIVO	STD	ASISTENCIAL		
REGIMEN GESTION DEL SUELO					
DOTACIONES PRIVADAS				INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
UE-6	UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.			EQUIPAMIENTO PRIVADO	
---	LIMITE UNIDAD DE EJECUCION			ANCHO VIARIO	
SRD	DOTACION A GESTIONAR			PENDIENTE	
SRD	DOTACION EXISTENTE			RASANTE EN CRUCES	
7	NUMERO DE MANZANA				

ALINEACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA EN PLANTA PISO

PLANO 8

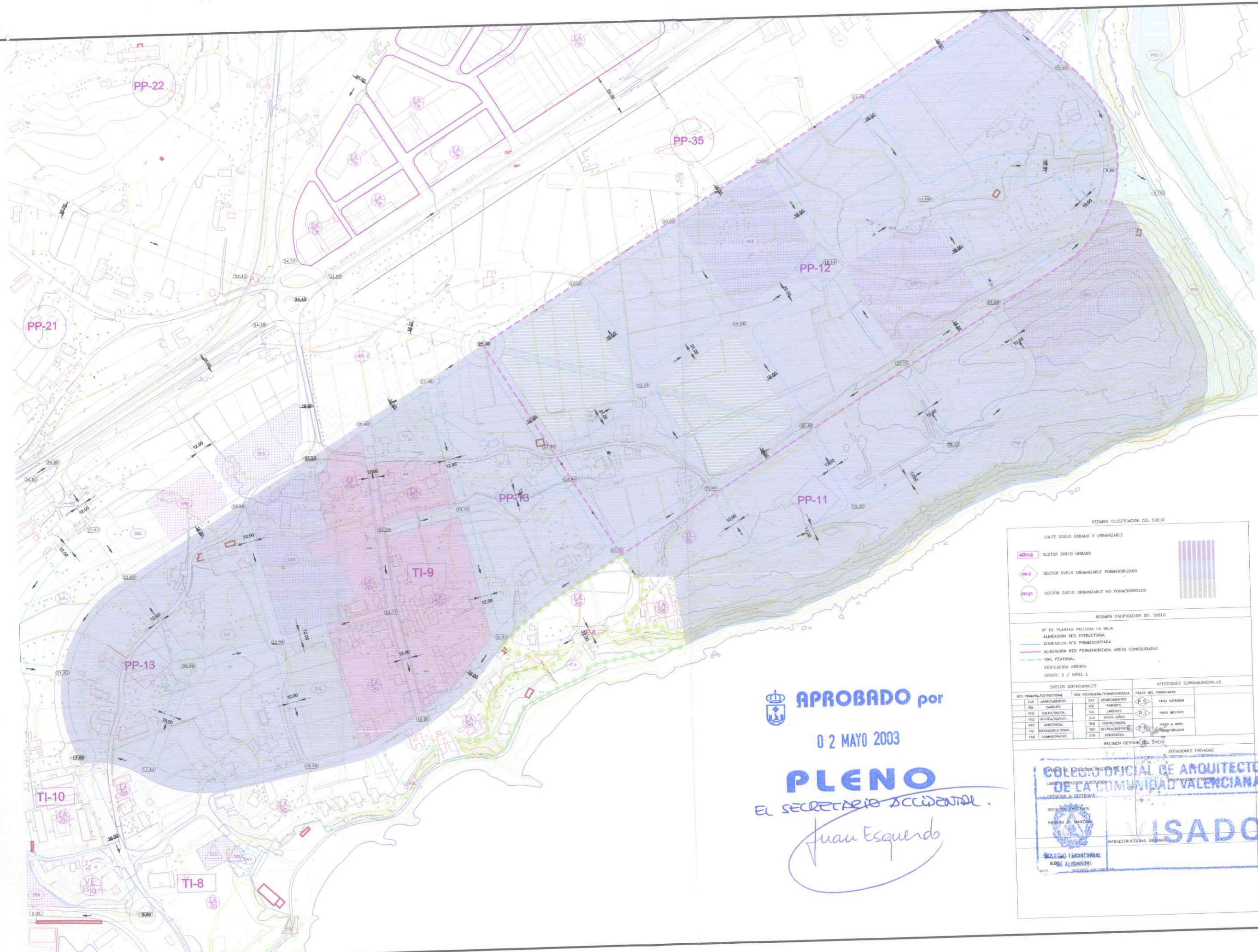
SECTOR PP-12
TELLEROLA 2
LA VILA JOIOSA

URBANIZADOR
TORRES Y SANTA MARTA S.L.

ARQUITECTO
ENRIQUE ROMEU

FECHA
OCTUBRE-03

ESCALA
1/2.000




APROBADO por
 02 MAYO 2003
PLENO
 EL SECRETARIO ACCIDENTAL
Juan Esquerdo

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO

LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 AR9+8 SECTOR SUELO URBANO
 PP-7 SECTOR SUELO URBANIZABLE FORMENORIZADO
 PP-21 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO FORMENORIZADO

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO

Nº DE PLANTAS: INCLUIDA LA BAJA
 ALINEACION RED ESTRUCTURAL
 ALINEACION RED FORMENORIZADA
 ALINEACION RED FORMENORIZADA AREAS CONSOLIDADAS
 VIAL PEATONAL
 EDIFICACION ABIERTA
 GRADO: 2 / NIVEL 5

SUELOS DOTACIONALES		AFECTACIONES SUPRAMUNICIPALES	
RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL	RED SECUNDARIA/FORMENORIZADA	PASOS DEL FERROCARRIL	
PAV APARCAMIENTOS	SAV APARCAMIENTOS	PASO SUPERIOR	
POB PARQUES	POB PARQUES	PASO INTERIOR	
POB CULTIVO/ROSALES	SAJ JARDINES	PASO A NIVEL	
POB SECUNDARIA/DOPOB	SAJ AREAS URBAS	PASO A NIVEL	
POB ASISTENCIAL	SED CULTIVO/DOPOB	PASO A NIVEL	
POB INFRAESTRUCTURAS	SED RECONSTRUCCION	PASO A NIVEL	
POB ADMINISTRATIVO	SED ADMINISTRATIVO	PASO A NIVEL	

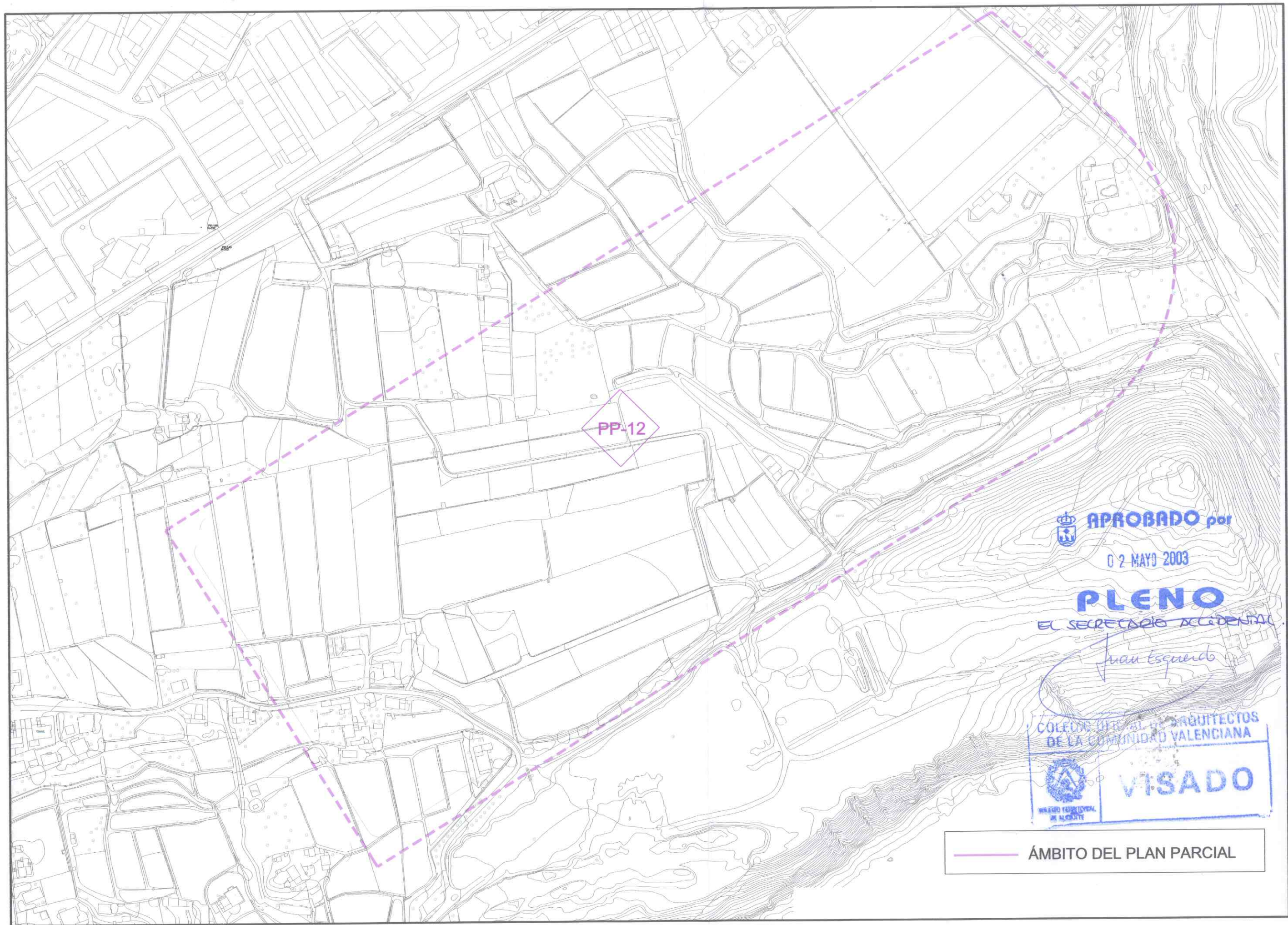
REGIMEN GESTION DEL SUELO

DOTACIONES PRIVADAS
 DOTACION EXISTENTE
 NÚMERO DE MANZANA
 VISADO
 SAGUNTO TIEMPO URBANO
 000000 AL PERMISO

PLAN PARCIAL DE MEJORA DE TELLEROLA 2 MODIFICADO	SECTOR PP-12 TELLEROLA 2	PLANO 9	RELACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA RESPECTO A LA RED ESTRUCTURAL	MUNICIPIO LA VILA JOIOSA URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L. ARQUITECTO ENRIQUE ROMEU	FECHA OCT-03
					ESCALA 1/4.000



PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO	SECTOR PP-12 TELLEROLA 2	PLANO 10	AFECCIONES	MUNICIPIO LA VILA JOIOSA URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	FECHA OCT-03 ESCALA 1/2.500 ARQUITECTO ENRIQUE ROMEU
---	-----------------------------	-------------	------------	--	---



APROBADO por

02 MAYO 2003

PLENO

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Juan Esquerdo

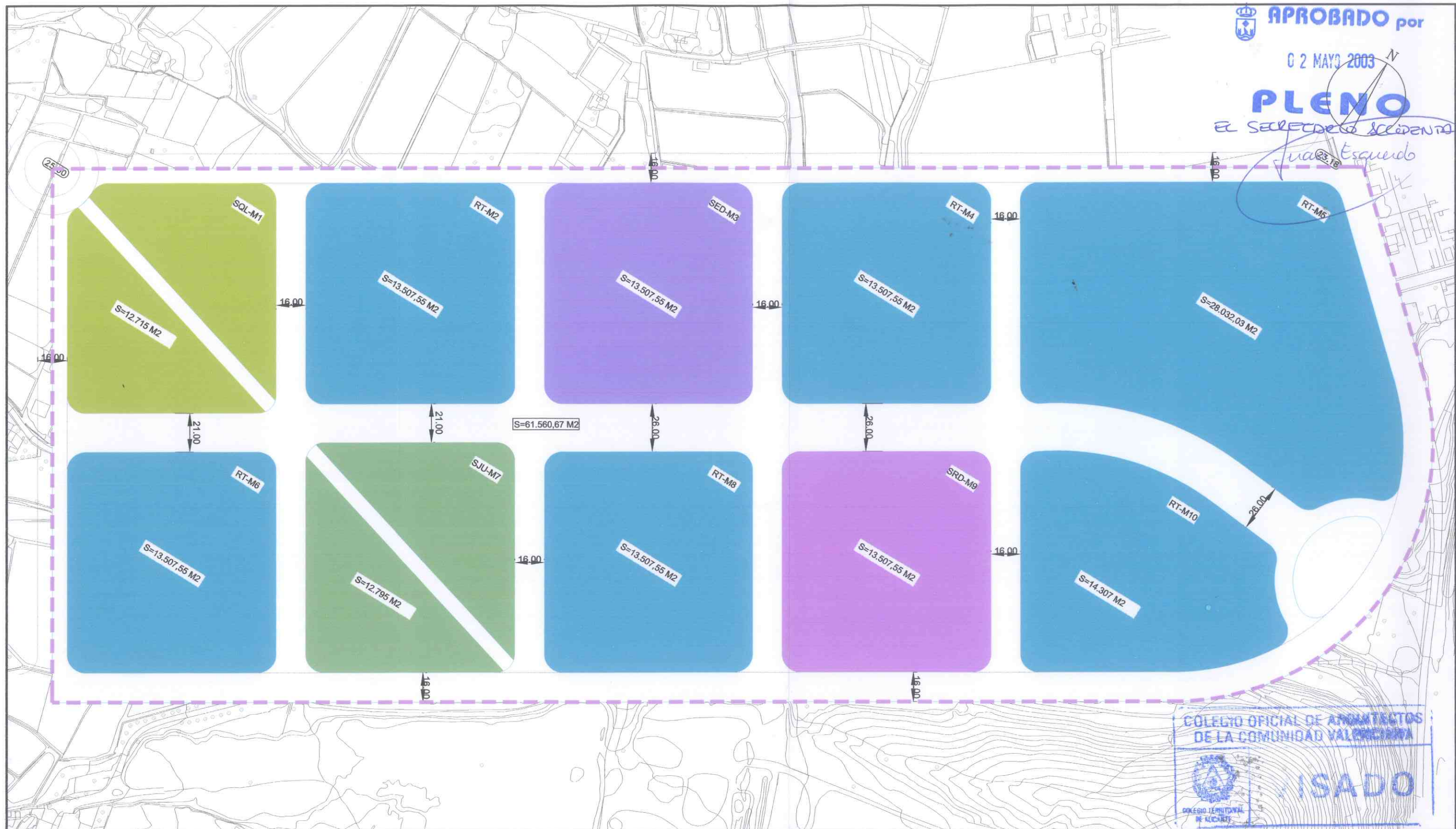
COLECCIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



VISADO

— ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICADO	SECTOR PP-12 TELLEROLA 2	PLANO 11	ÁMBITOS DEL PLAN PARCIAL UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA	MUNICIPIO LA VILA JOIOSA URBANIZADOR TORRES Y SANTA MARTA S.L.	FECHA OCT-03 ESCALA 1/2.500 ARQUITECTO <i>[Signature]</i> ENRIQUE ROMEU
---	-----------------------------	-------------	---	--	---



SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION PP-12: 210.455 m2

RESIDENCIAL TERCARIO: 96.369,23 m2	PARQUES(SQL): 12.715 m2
JUEGOS DE NIÑOS(SJU): 12.795 m2	CULTURAL/DOCENTE(SED): 13.507,55 m2
RECREATIVO/DEPORTIVO(SRD): 13.507,55M2	RED VIARIA: 61.560,67 m2

PLAN PARCIAL
DE MEJORA MODIFICADO

SECTOR PP-12
TELLEROLA 2
LA VILA JOIOSA

CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN
DE DESTINOS URBANÍSTICOS

URBANIZADOR
TORRES Y
SANTA MARTA S.L.

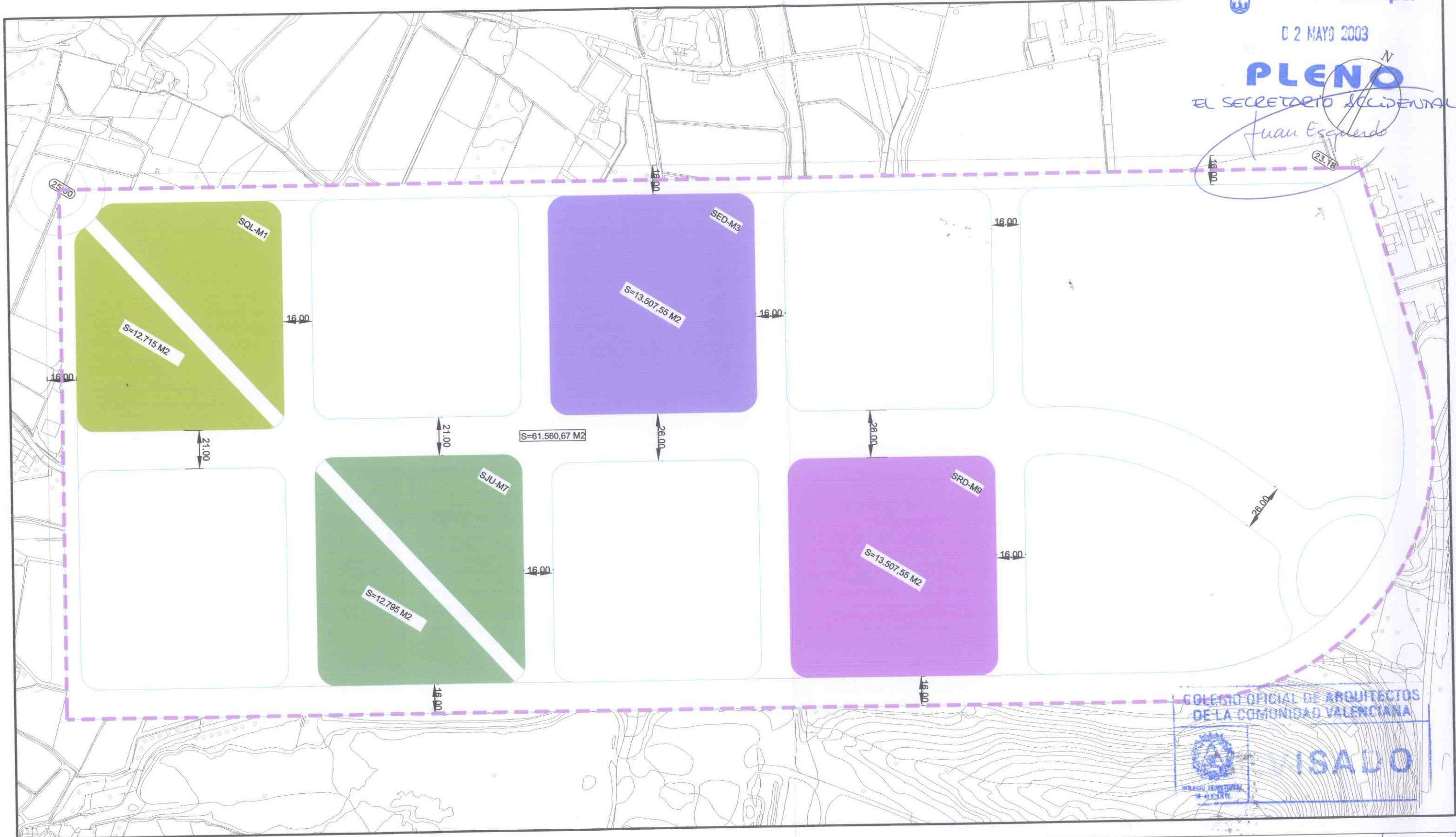
ARQUITECTO
Enrique Romeu
ENRIQUE ROMEU

PLANO
12

FECHA
OCTUBRE-03
ESCALA
1/2.000

02 MAYO 2003

PLENO
EL SECRETARIO ACCIDENTAL
Juan Esquerdo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



ISADO

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION PP-12: 210.455 m2

- | | |
|--|-------------------------------------|
| JUEGOS DE NIÑOS(SJU): 12.795 m2 | PARQUES(SQL): 12.715 m2 |
| RECREATIVO/DEPORTIVO(SRD): 13.507,55M2 | CULTURAL/DOCENTE(SED): 13.507,55 m2 |
| RED VIARIA: 61.560,67 m2 | |

PLAN PARCIAL
DE MEJORA MODIFICADO

SECTOR PP-12
TELLEROLA 2
LA VILA JOIOSA

DELIMITACIÓN DE
SUELO DOTACIONAL

URBANIZADOR
TORRES Y
SANTA MARTA S.L.

ARQUITECTO
[Signature]
ENRIQUE ROMEU

PLANO
13

FECHA
OCTUBRE-03
ESCALA
1/2.000