

MODIFICACIÓN nº1  
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL  
**SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2"**  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
URBANIZADOR: TORRES Y SANTA MARTA, S.L.  
ENERO-2020



1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	3
1.1	ANTECEDENTES .....	3
2.	DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA .....	4
2.1	PLAN DE MEJORA VIGENTE .....	4
2.2	DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO.....	14
2.3	MODELO PROPUESTO .....	17
2.3.1	OBJETIVOS .....	17
2.3.2	PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO .....	20
2.3.3	PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS.....	21
2.4	ZONIFICACIÓN .....	23
2.4.1	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNTARES .....	23
2.4.2	JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO .....	23
2.4.3	AFECCIONES .....	24
2.4.4	EQUIPAMIENTO COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS.....	25
2.4.5	ZONAS VERDES y EQUIPAMIENTOS.....	27
2.4.6	RESIDENCIAL.....	28
2.5	COMPARATIVA DE PLAN DE MEJORA VIGENTE Y PROPUESTO .....	28
2.6	PLANOS DE INFORMACIÓN .....	32
3.	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA .....	33
3.1	NORMAS URBANÍSTICAS .....	33
3.1.1	ÁMBITO .....	33
3.1.2	AFECCIONES .....	33
3.1.3	NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DOTACIONALES .....	34
3.1.4	RED VIARIA .....	34
3.1.5	NORMAS RELATIVAS A LA ZONA RESIDENCIAL DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.....	35
3.1.6	RÉGIMEN URBANÍSTICO EN RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....	37
3.1.7	PLANOS.....	40



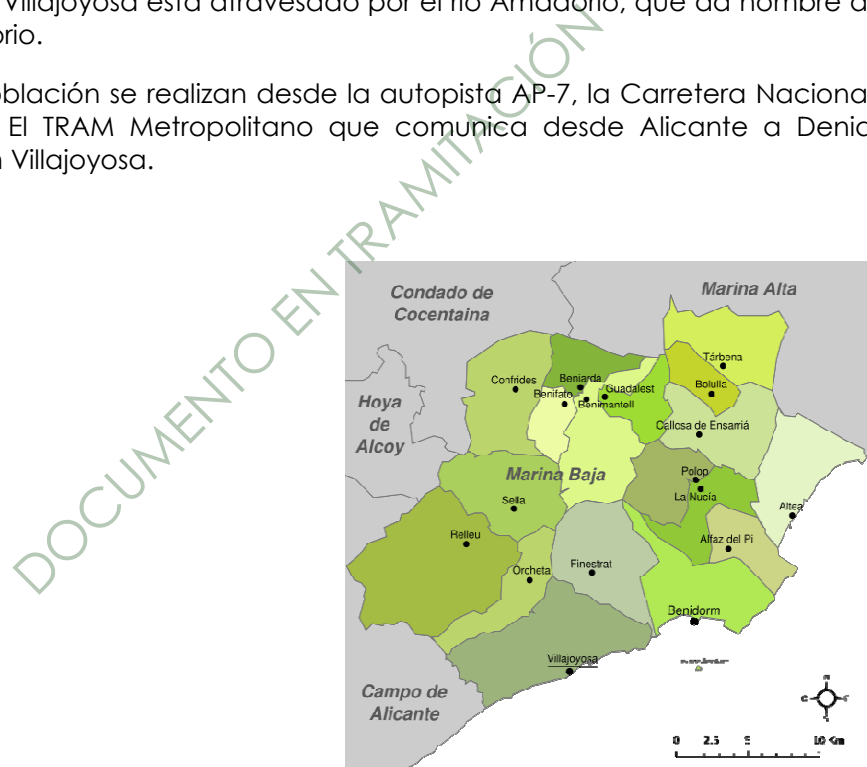
## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 ANTECEDENTES

La ciudad de Villajoyosa está situada en la Comarca de La Marina Baixa, siendo su capital. Villajoyosa se encuentra a 32 km de Alicante, limita con los términos municipales de Aguas de Busot, Campello, Finestrat y Orcheta. Dispone de 15Km de costa.

El casco urbano de Villajoyosa está atravesado por el río Amadorio, que da nombre al Pantano del Amadorio.

Los accesos a la población se realizan desde la autopista AP-7, la Carretera Nacional N-332 y la N-332a, El TRAM Metropolitano que comunica desde Alicante a Denia realiza 5 paradas en Villajoyosa.



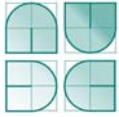
#### NORMATIVA DE APLICACIÓN:

##### Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

##### Normativa autonómica:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

- Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.
- DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

Normativa Municipal:

- o Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

La mercantil TORRES Y SANTA MARTA presentó ante el Ayuntamiento de Villajoyosa un DIE, Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación Nº1 del Plan Parcial del Sector PP-12 "Tellerola II" del P.G.O.U. de Villajoyosa en fecha 16 de Julio de 2019, Re nº 2018003717.

Según Resolución 202001548, de fecha 26/05/2020 del ayuntamiento de Villajoyosa, se emite el **DECRETO INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**.

## 2. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

### 2.1 PLAN DE MEJORA VIGENTE

Villajoyosa dispone de un **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado por el pleno de la corporación el 11 de marzo de 1.999, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de julio de 1.999 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 10 de septiembre de 1.999.

El sector PP -12, dispone de un **Plan parcial de Mejora** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de Villajoyosa el 2 de mayo de 2003 – Boletín de Oficial de la Provincia nº31 de 7 de febrero de 2004.

También dispone de un **Proyecto de Urbanización**, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 15 de marzo de 2.004 y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4.845 de 20 de septiembre de 2004.

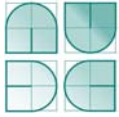
Las normas urbanísticas y fichas de planeamiento y gestión aplicables al sector PP- 12 son las del vigente Plan parcial de Mejora que seguidamente se transcriben:

#### **SECTOR PP-12. TELLEROLA 2**

#### **NORMAS URBANISTICAS**

#### **Parámetros básicos.**

#### **PARCELA**



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

*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 (abierta 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.*

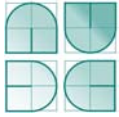
*Plantas de piso: Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.*

#### 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.*



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

*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:*

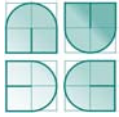
- *Los que componen la cubierta de la edificación, hasta una pendiente máxima del 35%, incluyendo los estructurales. Las cubiertas inclinadas se resolverán obligatoriamente con remate de alero en todos los cerramientos exteriores, tanto si se trata de espacios públicos (viales, zonas verdes públicas,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



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

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:





URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

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 m<sup>2</sup>, 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 diáfanos, 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.





URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

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.

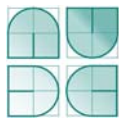
Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 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.
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%            %	m <sup>2</sup>	Nº plants.	m	m	m



s/P.Gral.	8	Reparcelación	2.000 m <sup>2</sup>	VIII / IX	7	0 / 7	0 / 14
sector PP-12	8	Reparcelación	2.000 m <sup>2</sup>	VIII	7 / 53	0 / 7	0 / 14

Los retranqueos a calle (7 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 son los siguientes:

#### 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<sup>2</sup>

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 2.000 m<sup>2</sup> (PAD-3)

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS : 58.285 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) : 212.455 m<sup>2</sup>.

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) : 0,70 m<sup>2</sup>c /m<sup>2</sup>s.

APROVECHAMIENTO TOTAL:

148.719 m<sup>2</sup>c.

APROVECHAMIENTO TIPO :

0,5493 m<sup>2</sup>c. /m<sup>2</sup>s.

DENSIDAD :

61 viv./Ha.

##### 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

###### DOTACIONES Y VÍAS PECUARIAS:

Equipamiento primario administrativo: PAD-3 = 2.000 m<sup>2</sup> (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.

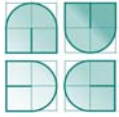
USOS GLOBALES : Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

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<sup>2</sup>c /m<sup>2</sup>s.



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

TERCIARIO: 0,10 m<sup>2</sup>c /m<sup>2</sup>s.  
TURÍSTICO: 0,30 m<sup>2</sup>c /m<sup>2</sup>s.

*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 :**

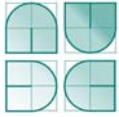
- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el PP-11/13.
- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 8, retranqueada, de altura máxima de VIII Plantas, con plantas bajas 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.



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.

- *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 <sup>2</sup>
	juego niños	SJU =	12.795	m <sup>2</sup>
	docente	SED =	13.507,55	m <sup>2</sup>
	deportivo	SRD =	13.507,55	m <sup>2</sup>

#### RED VIARIA :

*Red pormenorizada : Tipo III.*

#### PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN :

*PARCELA MÍNIMA : La propuesta por la reparcelación, mayor que 2.000 m<sup>2</sup>*

*INDICE DE EDIF.NETO RES : El adjudicado por la reparcelación*  
*Promedio 1,32 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>.*

*INDICE DE EDIF.NETO TER : El adjudicado por la reparcelación.*  
*Promedio 0,22 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>.*

*ÍNDICE DE EDIF.NETO TURÍSTICO : El adjudicado por la reparcelación.*  
*Promedio 2,19 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>.*

*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 semirrotunda).*

*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.*



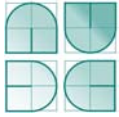
**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELAS RESIDENCIALES**

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

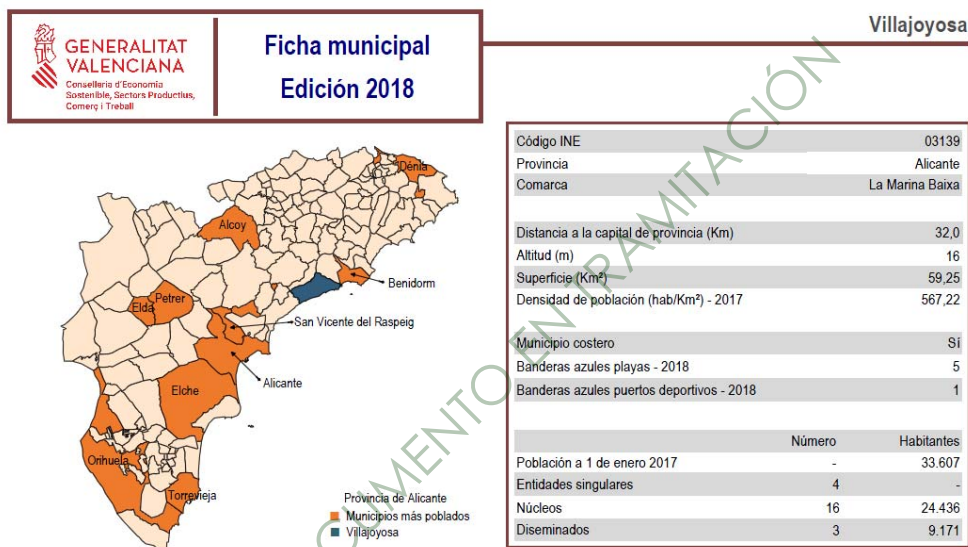


## 2.2 DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

### ECONOMÍA

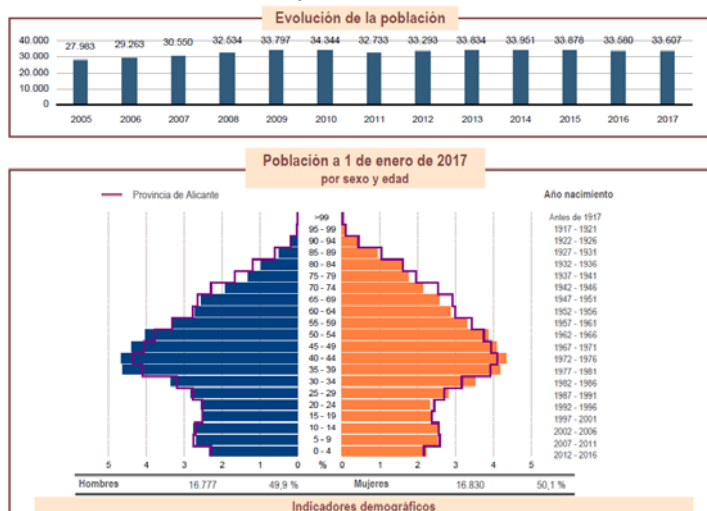
La economía local se basa en el sector servicios, abarcando el 76,6% de la actividad, debido a su situación estratégica como destino turístico de costa. Este es el motor de la economía local, muy lejos de otros sectores como la industria (6,1%). El mayor número de plazas turísticas ofertadas son apartamentos 4.196 de un total de 6.130 plazas.

El número de personas afiliadas a la seguridad social es de 11.597 personas, según datos de ficha municipal de 2018 la Consellería.



### DEMOGRAFÍA

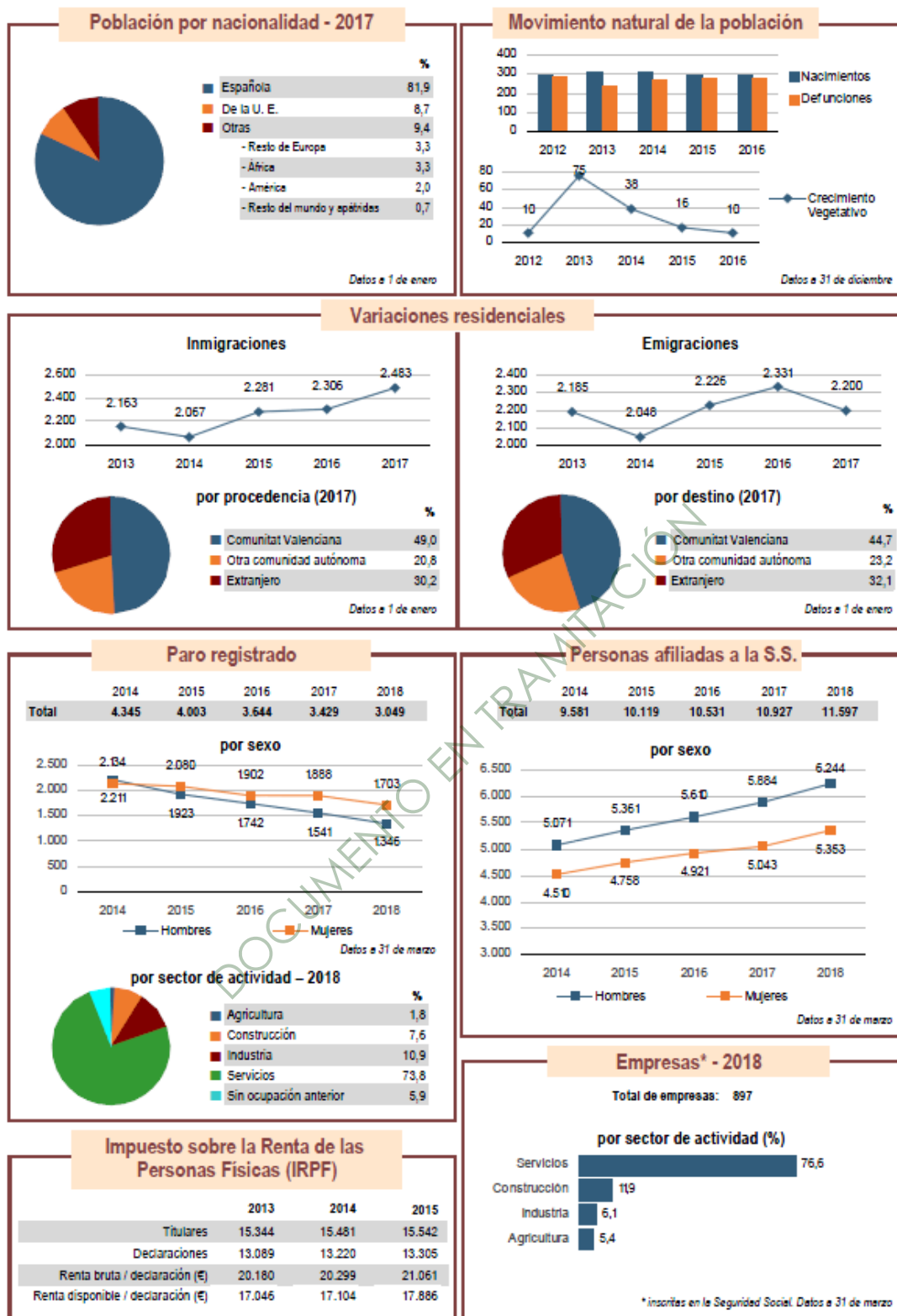
La población de Villajoyosa a fecha 1 de enero de 2017 es de 33.607 personas.

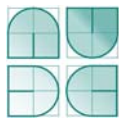




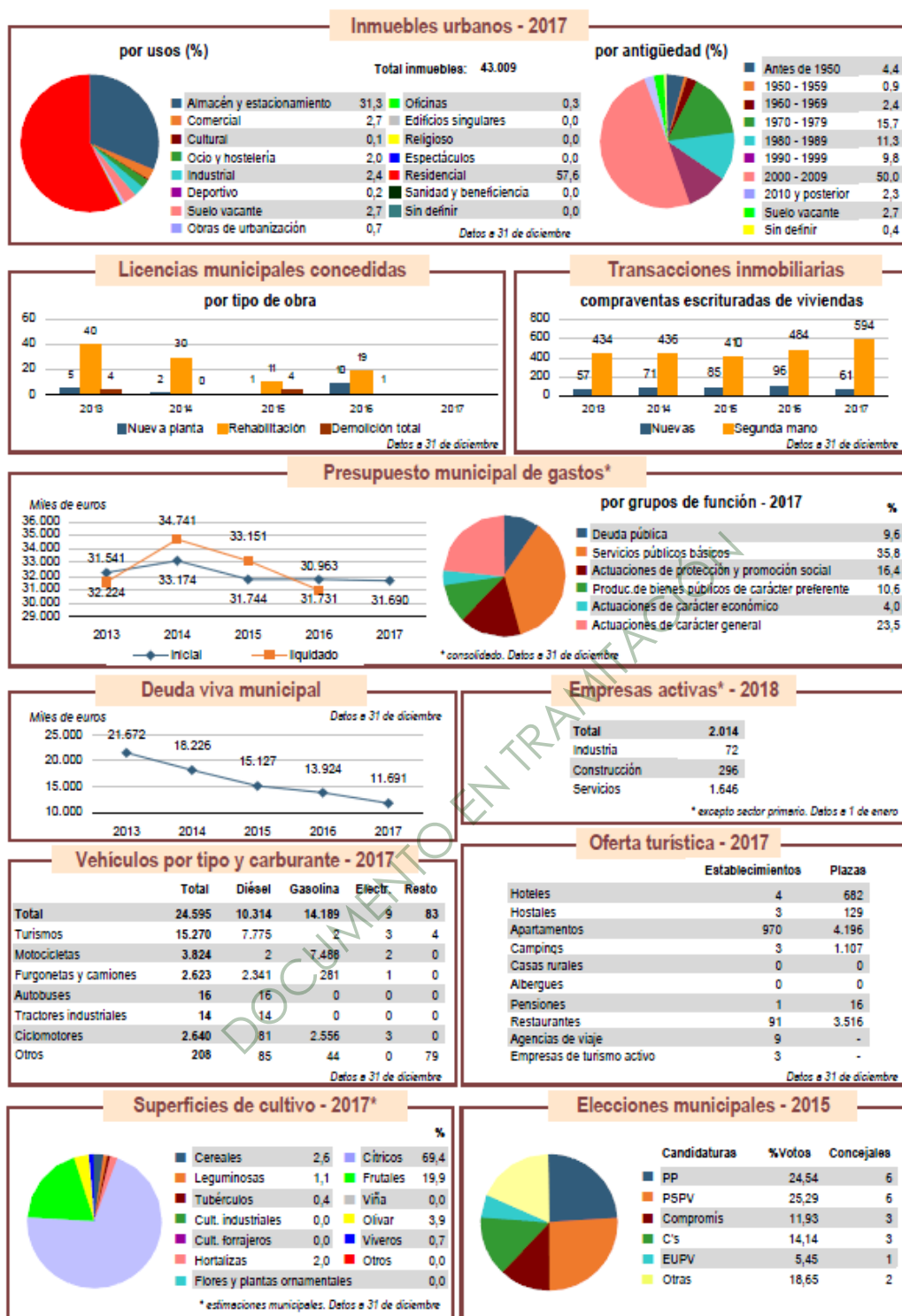


URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.



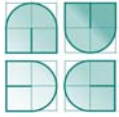


URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.



ACCESOS:

Los accesos a la población son desde la autopista AP-7, la Carretera Nacional N-332 y la N-332a, El TRAM Metropolitano que comunica desde Alicante hasta Denia, tiene 5 paradas en Villajoyosa.



## 2.3 MODELO PROPUESTO

### 2.3.1 OBJETIVOS

El objeto de la modificación es la alteración de algunos aspectos concretos de la ordenación pormenorizada que seguidamente se describen y justifican detalladamente:

#### 1.\_ Disposición de las edificaciones:

El Plan Parcial de Mejora vigente establece una alineación obligatoria en esquinas a 7 metros de retranqueo del linde de la parcela, definiendo en las parcelas irregulares unos volúmenes máximos para definir la edificación. Esta ordenación deja muy pocas posibilidades de diseño teniendo que crear, en algún caso, patios interiores para poder materializar la edificabilidad subjetiva dentro de la objetiva.

La edificación abierta por propia definición es la que se ubica en el interior de una parcela estableciendo unos coeficientes de ocupación, número de plantas máximos y retranqueos mínimos. Si se condiciona cualquiera de esos parámetros estamos coaccionando la propia definición de edificación abierta. La riqueza arquitectónica en el diseño pasa por establecer unas condiciones edificatorias mínimas o máximas, dejando total libertad en definición de la envolvente del volumen resultante.

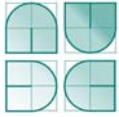
Por ello, se han reordenado los volúmenes de las manzanas intentando adaptarlos a los nuevos criterios de diseño de viviendas en las que prevalece la orientación y una correcta disposición de las diferentes estancias que la conforman al eliminar patios de luces angostos y facilitar la libertad de ubicación de los volúmenes dentro de las manchas propuestas.

La propuesta, por tanto, es mucho más permeable que la anterior al dar posibilidades casi infinitas en la ubicación de los volúmenes resultantes en cuanto su ocupación en planta como en altura.

Se propone la ampliación de la superficie a ocupar por la edificación en planta, aumentando en una planta más la altura mínima y máxima con las finalidades antes mencionadas, liberando suelo y dando esbeltez a las edificaciones que se proyecten.

Esta flexibilidad que aportan las modificaciones propuestas, son imprescindibles además para dar cumplimiento a la intención municipal de eliminar, en la medida de lo posible, los proindivisos de parcelas en la reparcelación, pues permite mayor movilidad en las edificabilidades asignadas a cada parcela y a cada manzana, siempre y en todo caso, sin aumentar la edificabilidad del conjunto del sector, que se mantiene igual.

Se proponen unos tramos de alineación obligatoria según planos de ordenación.



## 2.\_Espacios adicionales bajo cubierta:

En cuanto a los espacios adicionales bajo cubierta cabe decir que el Plan Parcial de Mejora objeto de modificación establece un criterio de cómputo de los espacios adicionales bajo cubierta diferente al fijado en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, con el consecuente agravio comparativo que ello conllevaba. Ha quedado demostrado, a lo largo del reciente desarrollo de algunos proyectos con las ordenanzas de aplicación del P.G.O.U., que los espacios bajo cubierta enriquecen el desarrollo inmobiliario creando un producto inmobiliario diferente y muy atractivo para los usuarios.

Por ello, se propone que la normativa que regula dichos espacios sea la que establecen las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, dado que ésta resulta más acorde con los nuevos productos inmobiliarios que actualmente se desarrollan y permite homogeneizar los criterios establecidos con carácter general en el P.G.O.U. en el sector PP-12.

## 3.\_Retranqueos:

Se proponen unos retranqueos en planta piso de 7 m y en planta baja de 5 m, y adecuar los de planta sótano (1m) a la modificación puntual aprobada por el Ayuntamiento, para mejorar tanto la estética como la funcionalidad de los distintos usos.

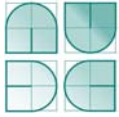
La ubicación de la planta baja retranqueada a 7 metros respecto de la alineación a vial obligatoriamente hace que los locales comerciales se separen en exceso de las aceras públicas, quitándoles carácter comercial a los escaparates y facilitando la comisión de infracciones urbanísticas por el cerramiento ilegal de estos espacios.

Se pretende, por ello, reducir la distancia de los retranqueos en planta baja hasta 5 metros, al objeto de separar, por un lado, las molestias, ruidos y olores, del plano vertical de las viviendas; y por otro, permitir que los edificios liberen parte de las plantas bajas de los edificios como plantas bajas diáfanas que fomenten la convivencia, y en definitiva, la compatibilización de los usos comercial y residencial.

En todo caso, y desde el punto de vista estético, la creación de bandejas comerciales parcialmente fuera de la proyección de las torres de viviendas, mejora indudablemente el conjunto del edificio.

La modificación de los retranqueos en sótano, además de que la modificación anterior ya exigía la modificación de los sótanos, es obviamente necesaria. La exigencia de más aparcamientos, en cantidad y en dimensiones, de las actuales normativas de aplicación, nos llevaría, si no se modifican los retranqueos de la planta sótano, a prácticamente eliminar las zonas ajardinadas y de esparcimiento del interior de las parcelas, o a ejecutar, incluso la piscina, sobre forjados.

De otro lado, el retranqueo de 53 metros a la semironda de la parte sureste del sector también resulta incoherente, ya que se colmata mucho la ubicación de los bloques en esas dos manzanas creando un espacio libre privado con las mismas características que el anterior. Resultaría, igualmente, incomprensible perder la ocupación de ese espacio mediante espacios totalmente enterrados, como los sótanos, puesto que ello permite la ubicación de plazas de aparcamiento, despejando de esta manera las calles de vehículos. El retranqueo de las manzanas



5 y 10, situadas en la semironda este, se reduce a 30 metros en planta baja y en 32 metros en planta piso.

La Manzana 6B en su alineación con el vial sur aumentará el retranqueo a 10 metros en planta baja y 12 metros en planta piso para continuar la fachada de la línea imaginaria de la edificación de las manzanas 8 y 10.

Se propone la siguiente regulación:

El retranqueo entre edificaciones podrá ser reducido a cero mediante la tramitación de un estudio de detalle en aquellos casos en que se pretenda que los volúmenes edificados de dos parcelas colindantes queden adosados. En relación con el art. 41.2 de la LOTUP, se podrán tramitar estudios de detalle en el ámbito del PP-12 con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o reordenar volúmenes o cualquier otra de las contempladas en la legislación. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del estudio de detalle es la manzana.

#### 4.\_Compatibilidad de usos en la planta baja:

El Plan General en el artículo 27, uso en nivel b:

*“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 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, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas”*

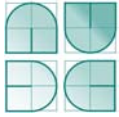
Se propone la siguiente regulación: “El uso turístico computará como terciario en caso de que se ubique en la planta baja de las edificaciones; y computará como residencial en caso de que se ubique en las plantas piso de las edificaciones.

#### 5.\_Altura máxima libre de la planta sótano

En cuanto a la altura libre de las plantas sótano, cabe decir que si se condiciona la altura máxima y la mínima se produce, sobre todo en grandes parcelas o en parcelas con frente a viales con cierta pendiente, una situación en la que resulta imposible hacerlas cumplir simultáneamente teniendo que ubicar falsos techos absurdos o forjados sin ningún tipo de uso con el perjuicio económico, en la ejecución y en el mantenimiento posterior, que esto ocasiona. Si se escalonan las plataformas de planta baja para adaptarlas al perfil de la calle, se producen en las partes altas unas alturas mayores de tres metros resultando muy complicado el cumplir dicho precepto. Por ello se propone eliminar la altura máxima en planta sótano.

En resumen, la presente modificación del Plan parcial de Mejora del sector PP-12 incorpora elementos de flexibilidad en el diseño, en la disposición de las edificaciones y de los diferentes usos; facilita la reparcelación y la reducción del número de proindivisos, así como el mantenimiento de las edificaciones consolidadas. Todo ello sin cambiar el modelo urbanístico en que se sustenta la ordenación del sector y sin afectar por tanto a la ordenación estructural del mismo.

#### 6.\_Libertad adicional para la edificación según el coeficiente de edificabilidad.



Sin perjuicio de mantener la misma edificabilidad total de Sector y de que la edificabilidad media del mismo para cualquier parcela se mantenga en torno a un 10% por arriba o por debajo de la edificabilidad media teórica, se consigue una mejor configuración en la distribución de derechos, evitándose proindivisos innecesarios y permitiéndose una configuración edificatoria óptima mediante el mecanismo de permitir la transferencia de edificabilidad entre manzanas y entre parcelas ubicadas en una misma manzana. La edificabilidad del sector permanece inalterable.

#### 7.\_Trazado de la Colada de la Costa

Tal como se establece en el PGOU de La Vila Joiosa, aprobado por la comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 7 de abril de 1999, publicándose en el BOP nº173 de Alicante, de 30 de julio de 1999, se conserva el trazado original, modificando la pormenorización de la manzana 6.

### 2.3.2 PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

#### VIAS PECUARIAS

El municipio se ve afectado por cinco vías pecuarias como son Sendera de L'Ermita, Assagador dels Alfondonets a l'Escorxador, Assagador de l'Almiserà, Assagador de la Cala y Colada de la Costa.

De estas la única Vía Pecuaria que afecta al sector es la **Colada de la Costa** que discurre entre el PP-12 y el PP-11, con un deslinde parcial aprobado por resolución de 06/02/2016 (DOCV 7973); Modificación parcial aprobada por resolución de 13/09/2012 (DOCV 6867).



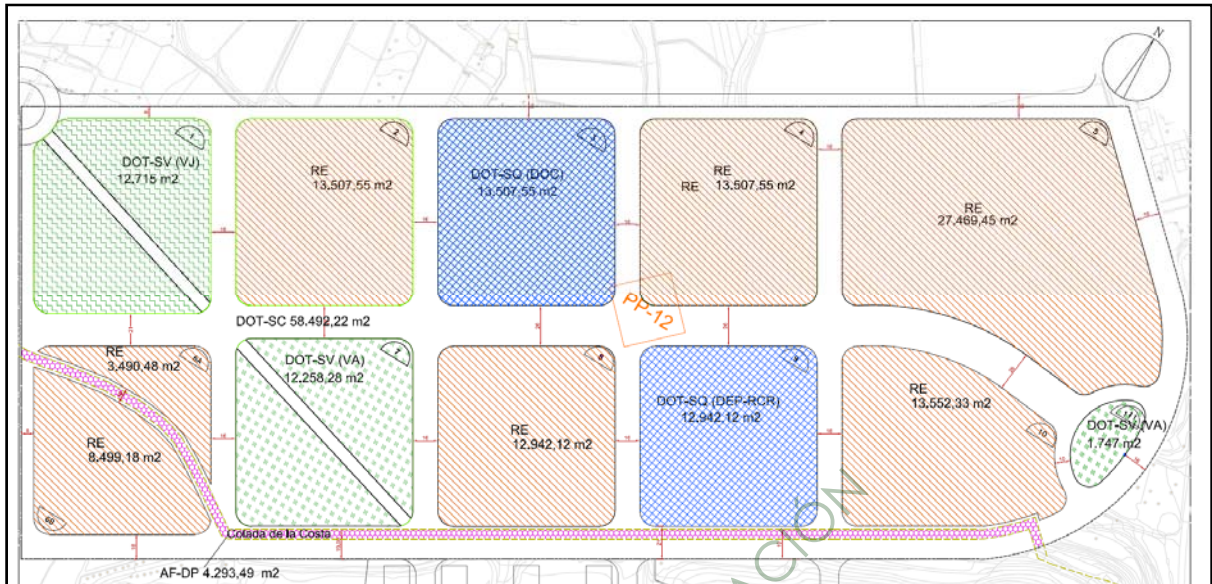
Vías Pecuarias

Se propone conservar el trazado original de la Colada de la Costa, tal como se establece en el PGOU de La Vila Joiosa, aprobado por la comisión Territorial de





Urbanismo, en sesión de 7 de abril de 1999, publicándose en el BOP nº173 de Alicante, de 30 de julio de 1999, se conserva el trazado original, modificando la pormenorización de la manzana 6. La ordenación queda de la siguiente forma:



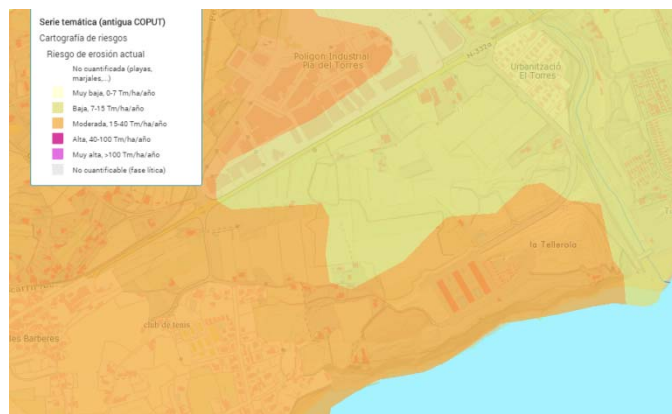
Ordenación adaptada a la Colada de la Costa

### 2.3.3 PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

#### CONSERVACION DEL SUELOS:

La urbanización es un proceso de intervención sobre la cobertura del suelo, con este proceso se fija la cobertura limitando la erosión.

La valoración del suelo del PP-12 en cuanto a EROSIÓN ACTUAL es principalmente Baja (verde) y Moderada (naranja).

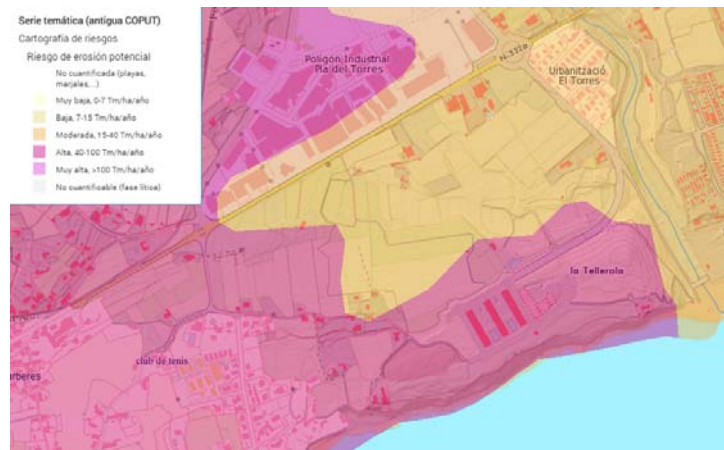


Riesgo de erosión Actual

La EROSIÓN POTENCIAL es Moderada (verde) y Alta (rosa).



URBANIZADOR: TORRES Y SANTAMARTA S.L.



Riesgo de erosión potencial

#### RIESGO DE INCENDIO FORESTAL:

El riesgo de incendio forestal en el PP-12 forestal es BAJO en la mayor parte de su superficie. El desarrollo de la urbanización del PP-12 no aumenta el riesgo de incendio forestal.

PATRICOVA, PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA C.V.

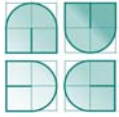
La peligrosidad por inundación se define como la probabilidad de ocurrencia de una inundación, hay 6 niveles de peligrosidad, nivelados del 1 al 6 de mayor a menor peligrosidad y un séptimo nivel de peligrosidad geomorfológica.

Riesgo de **inundación geomorfológica**: el PP-12 se encuentra afectado por peligrosidad geomorfológica, Vaguadas y barrancos de fondo plano, nivel de peligrosidad de inundación 7.

Tangente al PP-12 por el este encontramos una pequeña zona de Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m). Código de la zona AC41, Nombre Riu Torres, corriente fluvial Amadorio.

En la actualidad hay presentado en la confederación Hidrográfica del Júcar un Estudio de Inundabilidad, en contestación al Requerimiento 8 Expediente 2016-AM-0202 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.





Evolutivo de peligrosidad de inundación.



Peligrosidad 1 y riesgo Geomorfológico

## 2.4 ZONIFICACIÓN

El ámbito del Planeamiento coincide con el delimitado por el PP-12 con una superficie de 210.455 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta.

### 2.4.1 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNTARES

El Plan de Reforma deberá definir la ordenación pormenorizada, en el suelo urbano y establecer la red secundaria de dotaciones públicas y los estándares de calidad.

### 2.4.2 JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de un concreto sector de suelo, por lo que no representa ninguna alteración de parámetros que requieran su evaluación dentro de un nuevo contexto de modelo territorial.

Por tanto, y en principio, la demanda de infraestructuras y servicios no pueden ni deben verse alteradas con esta modificación puntual que, principalmente, tiene por objeto la alteración de unas concretas condiciones de volumen.

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA :	210.455 m <sup>2</sup>





SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	2.000 m <sup>2</sup> (PAD-3)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	58.285 m <sup>2</sup> .
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)	212.455 m <sup>2</sup> .
APROVECHAMIENTO TOTAL:	148.719 m <sup>2</sup> c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,5493 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Residencial: 127.473 m<sup>2</sup>c.

Aprovechamiento Terciario: 21.246 m<sup>2</sup>c.

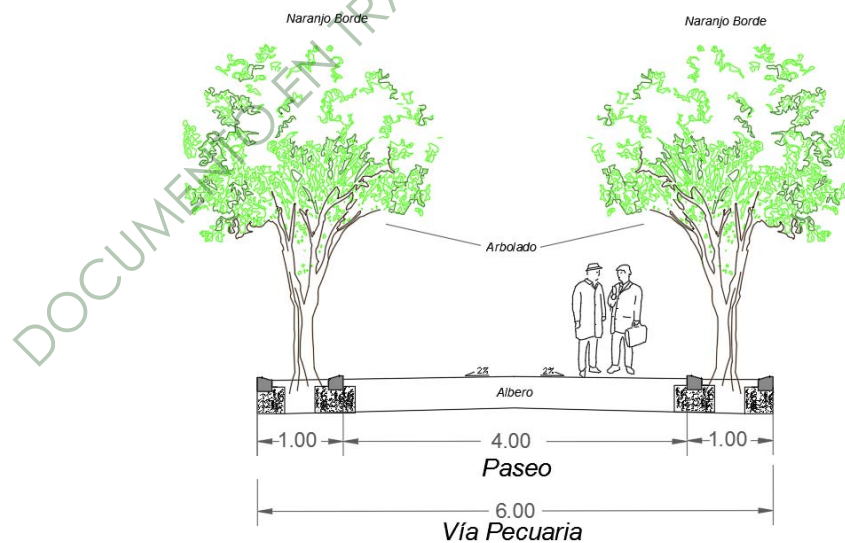
### 2.4.3 AFECCIONES

#### AFECCIONES DE DOMINIO PECUARIO

El PP-12 está afectado por La Colada de la Costa.

La afección de Vía Pecuaría VP, **Colada de la Costa** con una anchura legal de 6 m, cumple a su vez con el mínimo de 5 metros como vial peatonal.

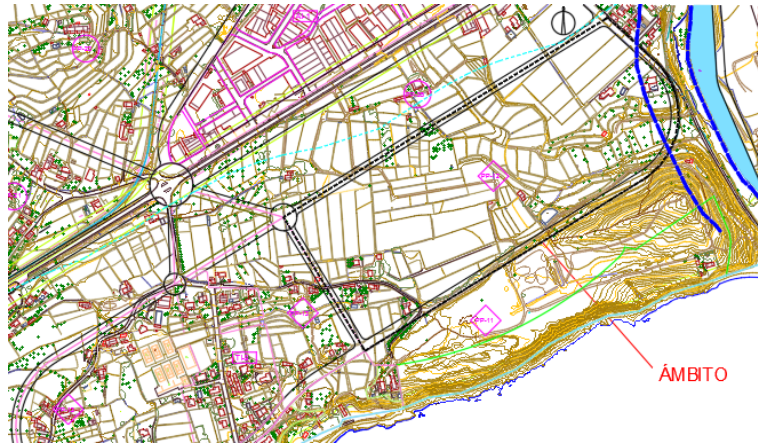
La superficie de la Colada de la Costa incluida en el Sector PP-12 "Tellerola II", es de 4.293,49 m<sup>2</sup>. Y su longitud es de 715,58 metros lineales.



Sección Vía Pecuaría

#### AFECCIONES DE CAUCES

Afección del Cauce de río Torres al este del sector PP-12.



Afección de cauces.

#### AFECCIONES PATRICOVA

Los riesgos de Inundación especificados en esta memoria.

#### AFECCIONES PATIVEL

No presenta Suelos no urbanizables de protección litoral. El PP-12 se encuentra en el ámbito estricto de 500 metros.



Pativel

### 2.4.4 EQUIPAMIENTO COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

Red estructural está clasificada tipo III, según P.G.O.U. de Villajoyosa.

El **equipamiento de comunicaciones y aparcamientos CA** cumplirá los Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas en cumplimiento de la LOTUP, estas condiciones serán las siguientes:

#### CONDICIONES DE LAS ACERAS

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros.



Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios.

Las aceras de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

#### CONDICIONES DE LOS VIALES

El ancho mínimo será de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

<b>Anchura mínima de los viales</b>	<b>Vial de sentido único</b>	<b>Vial de doble sentido</b>
Residencial; $IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	16 metros	20 metros
$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \leq IEB \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros
$IEB < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

La anchura mínima de viales, para un  $IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  será de 16 metros.

La anchura de los viales es de un sentido es de 10 m, 16 m y 26 m, luego cumple.

#### CONDICIONES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las dimensiones de las plazas dispuestas en cordón serán de 2,20 metros por 4,50 metros mínimo.

Las dimensiones de la plazas de aparcamiento dispuestas en batería serán de de 2,40 metros por 4,50 metros mínimo.

Para el cómputo de las plazas de estacionamiento se aplicará el estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> de reserva de zona de aparcamiento.

#### RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO CA

En el anexo IV. 4.4. de la LOTUP se establece como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento en parcela privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público, por habitante. Considerando que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.

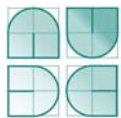
El cómputo de las plazas por superficie será de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva.

La superficie de reserva de aparcamiento es de m<sup>2</sup>, luego el número de plazas se estima en PAZAS

Cálculo de plazas mínimas:

Nº viviendas	Hab/vivienda	Total habitantes	Reserva plazas parcela privada $0,5 * \text{hab}$	Reserva plazas públicas $0,25 * \text{hab}$
1296	2,5	3240	1.620	810





El número de plazas en parcela privada es de mayor de 1610, luego cumple.

El número de plazas en parcela pública es de mayor de 1.352 luego cumple.

#### CONDICIONES DEL CARRIL BICI

Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

#### COLADA DE LA COSTA

La Colada de la Costa con una anchura legal de 6 m, cumple a su vez con el mínimo de 5 metros como vial peatonal.

## 2.4.5 ZONAS VERDES y EQUIPAMIENTOS

#### CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Los estándares dotacionales mínimos vienen definidos en el anexo IV de la Ley de Ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje. Dado que es un sector Residencial, será de aplicación el apartado III.8 del anexo. La ordenación modificada ha de tener un estándar de dotaciones igual o superior al de la ordenación vigente.

En la presente modificación no se incrementa la capacidad poblacional respecto al Plan de mejora vigente.

La Reserva de suelo dotacional de la red secundaria, en actuaciones de uso dominante residencial, será según el apartado 4 del capítulo III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del anexo IV de la LOTUP:

La zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

Un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas.

El resto se destinará a equipamientos públicos. En los jardines, se dispondrá un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

Cálculo de zonas verdes y equipamiento:

Superficie del Sector		210.455 m <sup>2</sup>
Superficie de uso potencialmente Residencial		126.273,00 m <sup>2</sup> t
	Mínimo LOTUP	<b>Sector PP-12</b>
Sup. destinada a zonas verdes y equipamientos	$126.273,00/100 \times 35 =$ <b>44.195,55 m<sup>2</sup></b>	<b>53.169,95 m<sup>2</sup></b>
Sup. destinada a zonas verdes <u>Plan de Mejora PP-12</u> Espacios libres SLJ = 12.715 m <sup>2</sup> Juego de niños SJU = 12.795 m <sup>2</sup> Total: <b>25.510 m<sup>2</sup></b>	Mínimo: $126.273,00/100 \times 15 =$ <b>18.940,95 m<sup>2</sup></b>	<b>M1 DOT-SV (VJ) = 12.715 m<sup>2</sup></b> <b>M7 DOT-SV (VA) = 12.258,28 m<sup>2</sup></b> <b>M11 DOT-SV (VA) = 1.747 m<sup>2</sup></b> Total: <b>26.720,28 m<sup>2</sup></b>  -Se cumple el mínimo LOTUP



		-Se cumple el mínimo Plan de Mejora I, al ser igual o superior la superficie destinada a Espacios Libres y a Juego de niños.
Sup. destinada equipamientos Plan de Mejora PP-12 Docente SED = 13.507,55 m <sup>2</sup> Deportivo SRD = 13.507,55 m <sup>2</sup> Total: <b>27.015,10 m<sup>2</sup></b>	Resto  44.195,55 - 26.916,16 = <b>17.279,39 m<sup>2</sup></b>	<b>M3</b> DOT-SQ (DOC) = 13.507,55 m <sup>2</sup> <b>M9</b> DOT-SQ (DEP-REC)= 12.942,12 m <sup>2</sup> Total: <b>26.449,67 m<sup>2</sup></b>  -Se cumple el mínimo exigido en la LOTUP
EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES Total 52.525,10 m <sup>2</sup>		EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES Total 53.169,95 m <sup>2</sup>

En la modificación nº1 Plan de Mejora, se aumentan los equipamientos y zonas verdes en 644,85 m<sup>2</sup>.

- o Área de juego DOT-SV (VA) Sup mínima 200 m<sup>2</sup>, Círculo 12 m de diámetro. Cumple.
- o Jardín DOT-SV (J) Superficie mínima 1000 m<sup>2</sup>, Círculo de 25 m de diámetro. Cumple.

## 2.4.6 RESIDENCIAL

Las manzanas destinadas a Residencial: M2, M4, M5, M6A, M6B, M8 Y M10.

Cuadro de superficies del incluyendo las manzanas residenciales:

MANZANA	SUP DOTACIONAL	SUP RESIDENCIAL	VÍA PECUARIA	VIALES
			4293,49	62022,9
M1	12715			
M2		13507,55		
M3	13507,55			
M4		13507,55		
M5		27469,45		
M6A		3490,48		
M6B		8499,18		
M7	12258,28			
M8		12942,12		
M9	12942,12			
M10		13552,33		
M11	1747			
total	53169,95	92968,66	4293,49	62022,9

## 2.5 COMPARATIVA DE PLAN DE MEJORA VIGENTE Y PROPUESTO



En el siguiente cuadro comparativo, de Magnitudes estadísticas vemos que no se modifica ningún parámetro:

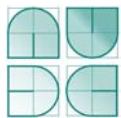
	<b>Sector PP-12 Tellerola II Vigente 31 de febrero de 2003</b>	<b>Sector PP-12 Tellerola II Modificación Propuesta</b>
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO :</b>	Suelo Urbanizable Pormenorizado	Suelo Urbanizable Pormenorizado
<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO :</b>	Uso Turístico Intensivo	Uso Turístico Intensivo
<b>SUPERFICIE BRUTA :</b>	210.455 m <sup>2</sup>	210.455 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:</b>	2.000 m <sup>2</sup> (PAD-3)	2.000 m <sup>2</sup> (PAD-3)
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS</b>	58.285 m <sup>2</sup> .	58.285 m <sup>2</sup> .
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)</b>	212.455 m <sup>2</sup> .	212.455 m <sup>2</sup> .
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL:</b>	148.719 m <sup>2</sup> c.	148.719 m <sup>2</sup> c.
<b>APROVECHAMIENTO TIPO :</b>	0,5493 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,5493 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>DENSIDAD</b>	61 VIV/HA (1.296 Uds.)	61 VIV/HA (1.296 Uds.)

Cuadro comparativo de determinaciones de la Ordenación Estructural:

	<b>Sector PP-12 Tellerola II Vigente 31 de febrero de 2003</b>	<b>Sector PP-12 Tellerola II Modificación Propuesta</b>
<b>DOTACIONES</b>	(PAD-3) 2.000 m <sup>2</sup>	(PAD-3) 2.000 m <sup>2</sup>
<b>VÍAS PECUARIAS</b>	Colada de la Costa	Colada de la Costa AF-DP
<b>RED VIARIA</b>	TIPO III	Tipo III- Cumplimiento LOTUP
<b>USO</b>	Turístico y Residencial/ Terciario	Turístico y Residencial/ Terciario
<b>USO INCOMPATIBLE</b>	Industrial en grado 3/4/5	Industrial en grado 3/4/5
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Edificación Abierta Usos dotacionales en Edificación Abierta	Edificación Abierta Usos dotacionales en Edificación Abierta
<b>INDICES DE EDIFICABILIDAD</b>	RESIDENCIAL: 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> TERCIARIO: 0,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> TURÍSTICO: 0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL: 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> TERCIARIO: 0,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>

Cuadro comparativo de Determinación de la Ordenación Pormenorizada:

	<b>Sector PP-12 Tellerola II Vigente 31 de febrero de 2003</b>	<b>Sector PP-12 Tellerola II Modificación Propuesta</b>
<b>EQUIP SECUNDARIO ESACIOS LIBRES</b>	SQL= 12.715 m <sup>2</sup>	DOT-SV (VJ)=12.715 m <sup>2</sup>
<b>EQUIP SECUNDARIO JUEGO DE NIÑOS</b>	SJU= 12.795 m <sup>2</sup>	DOT-SV(VA)= 12.258,28 m <sup>2</sup> DOT-SV (VA)=1.747,00 m <sup>2</sup>

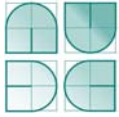


EQUIP SECUNDARIO DOCENTE	SED= 13.507,55 m <sup>2</sup>	DOT-SQ(DOC)=13.507,55 m <sup>2</sup>
EQUIP SECUNDARIO DEPORTIVO	SRD=13.507,55 m <sup>2</sup>	DOT-SQ(DEP-RCR)=12.942,12 m <sup>2</sup>

**Cuadro comparativo de Parámetros de la Edificación:**

	<b>Sector PP-12 Tellerola II Vigente 31 de febrero de 2003</b>	<b>Sector PP-12 Tellerola II Modificación Propuesta</b>
<b>GRADO</b>	EA grado 8	EA grado 8
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>INDICE EDIF. NETO RESIDENCIAL</b>	Promedio 1,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Promedio 1,3711 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>INDICE EDIF. NETO TERCARIO</b>	Promedio 0,22 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Promedio 0,2285 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>INDICE EDIF. NETO TURISTICO</b>	Promedio 2,19 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	--
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b>	1/100 m <sup>2</sup> c	--

<b>OCUPACIÓN PLANTA PISOS</b>	La propuesta por la Reparcelación. Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en los planos.	Límite de ocupación máximo en planta piso grafiada en planos.
<b>OCUPACION PLANTA BAJA</b>	La propuesta por la Reparcelación. Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en los planos.	Límite de ocupación máxima en planta baja grafiada en planos.
<b>OCUPACIÓN PLANTA SOTANO</b>	La ocupación máxima de sótano será del 70%. (1)	Libre excepto retranqueo de 1 metro a calles.
<b>ALTURA MAXIMA/MÍNIMA</b>	VII/VI plantas (incluida la baja) Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.	IX/ VIII plantas (incluida la baja).
<b>RETRANQUEOS</b>	EA-8: -Alineaciones y linderos: 7 m -Obligatorio a viales en planta baja y pisos 7 m o 53 m a semirrotonda oriental.	-Retranqueo mínimo de 5 metros en planta baja. -Retranqueo mínimo de 7 metros en planta piso. -Retranqueo planta sótano mínimo 1metro. -Manzanas 5 y 10, retranqueo de 30 metros en planta baja y de 32 metros en planta piso.



		-Manzana 6B retranqueo a vial sur de 10 metros en planta baja y de 12 metros en planta piso.
<b>USOS</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>El Plan General en el artículo 27, uso en nivel b:</p> <p><i>"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 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, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas."</i></p> <p>El uso turístico computará como terciario en caso de que se ubique en la planta baja de las edificaciones; y computará como residencial en caso de que se ubique en las plantas piso de las edificaciones.</p>

(1)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) y ubicando toda la planta sótano en totalmente enterrada en todo punto de su perímetro y destinándose a uso exclusivo de aparcamiento (admitiendo otros usos adicionales de la edificación que no superen el 15% de esta planta.

#### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELAS RESIDENCIALES

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup> s.)		
		RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
M2	13.507,55 m <sup>2</sup>	18.520,7961 m <sup>2</sup> c.	3086,79934 m <sup>2</sup> c.	21.607,5954 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M4	13.507,55 m <sup>2</sup>	18.520,7961 m <sup>2</sup> c.	3086,79934 m <sup>2</sup> c.	21.607,5954 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M5	27.469,45 m <sup>2</sup>	37.664,5814 m <sup>2</sup> c.	6277,42856 m <sup>2</sup> c.	43.942,01 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M6A	3.490,48 m <sup>2</sup>	4.785,9507 m <sup>2</sup> c.	797,658448 m <sup>2</sup> c.	5.583,60915 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M6B	8.499,18 m <sup>2</sup>	11.653,5996 m <sup>2</sup> c.	1942,2666 m <sup>2</sup> c.	13.595,8662 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997



M8	12.942,12 m <sup>2</sup>	17.745,5101 m <sup>2</sup> c.	2957,58502 m <sup>2</sup> c.	20.703,0951 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M10	13.552,33 m <sup>2</sup>	18.582,1959 m <sup>2</sup> c.	3097,03265 m <sup>2</sup> c.	21.679,2286 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
<b>TOTAL</b>	<b>92.968,66 m<sup>2</sup></b>	<b>127.473,43 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>21.245,57 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>14.8719 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>1,3711</b>	<b>0,2285</b>	<b>1,5997</b>

*En esta normativa se fija para cada parcela unos índices de edificabilidad residencial y terciario, pudiendo ajustarse en la Reparcelación un trasvase de edificabilidad entre manzanas de + /- un 10%.*

## 2.6 PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN.

I-02 PLANO DE INFORMACIÓN. ORDENACIÓN P.G.O.U.

I-03 PLANO DE INFORMACIÓN. ORDENACIÓN APROBADA PLAN DE MEJORA 2003.

I-04 PLANO DE INFORMACIÓN. RIESGOS.

I-05 PLANO DE INFORMACIÓN. AFECCIONES.

I-04 PLANO DE INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURA VERDE.





### **3. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **3.1 NORMAS URBANÍSTICAS**

##### **3.1.1 ÁMBITO**

###### **Artículo 1. Ámbito.**

El ámbito es el del sector PP-12 será de aplicación la Normativa de el Plan General de Ordenación Urbana, salvo en aquellos aspectos regulados específicamente por esta Normativa.

##### **3.1.2 AFECCIONES**

###### **Artículo 2. Afección Colada De la Costa.**

Tal como se establece en el PGOU de La Vila Joiosa, aprobado por la comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 7 de abril de 1999, publicándose en el BOP nº173 de Alicante, de 30 de julio de 1999, se conserva el trazado original, modificando la pormenorización de la manzana 6.

El PP-12 está afectado por La Colada de la Costa VP, Colada de la Costa con una anchura legal de 6 m. La superficie de la Colada de la Costa incluida en el Sector PP-12 "Tellerola II", es de 4.293,49 m<sup>2</sup>. Y su longitud es de 715,58 metros lineales.

###### **Artículo 3. Afección de Cauces.**

El PP-12 está afectado en la zona este por la Afección del Cauce de río Torres.

###### **Artículo 4. Patricova.**

El PP-12 se encuentra afectado por peligrosidad geomorfológica, Vaguadas y barrancos de fondo plano, nivel de peligrosidad de inundación 7.

Tangente al PP-12 por el este encontramos una pequeña zona de Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m). Código de la zona AC41, Nombre Riu Torres, corriente fluvial Amadorio.

En la actualidad hay resuelto en la confederación Hidrográfica del Júcar un Estudio de Inundabilidad, en contestación al Requerimiento 8 Expediente 2016-AM-0202 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

###### **Artículo 5. Pativel.**

El PP-12 se encuentra en el ámbito estricto de 500 metros.



No presenta Suelos no urbanizables de protección litoral.

### 3.1.3 NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DOTACIONALES

#### Artículo 6.\_ Zonas verdes

Las zonas verdes son las parcelas definidas como **DOT-SV** en el plano "M-2 ORDENACIÓN PP-12 USOS DEL SUELO" de la Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 del PGOU de La Vila Joiosa.

Las manzanas destinadas a zonas verdes (con correspondencia en el actual PGOU con QL Parques, JL Jardines, JU Juego de niños) son las siguientes:

Manzana M1 DOT-SV (VJ)= 12.715 m2

Manzana M7 DOT-SV (VA) = 12.258,28 m2

Manzana M11 DOT-SV (VA) = 1.747 m2

#### Artículo 7.\_ Equipamientos

Los equipamientos son las parcelas definidas como **DOT-SQ** en el plano "M-2 ORDENACIÓN PP-12 USOS DEL SUELO" de la Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 del PGOU de La Vila Joiosa.

Las manzanas destinadas a zonas verdes (con correspondencia en el actual PGOU con ED Cultural/ Docente, RD Recreativo Deportivo) son las siguientes:

M3 DOT-SQ (DOC) = 13.507,55 m2

M9 DOT-SQ (DEP-REC)= 12.942,12 m2

### 3.1.4 RED VIARIA

#### Artículo 8.\_ Equipamiento de Comunicaciones y Aparcamientos

La anchura de los viales es la acotada en los planos, siendo de 10 m, 16 m y 26 m.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las aceras de más de 4 metros de anchura dispondrán de arbolado de alineación.

#### Artículo 9.\_ Plazas de aparcamiento.



Las dimensiones de las plazas dispuestas en cordón serán de 2,20 metros por 4,50 metros mínimo.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento dispuestas en batería serán de 2,40 metros por 4,50 metros mínimo.

Para el cómputo de las plazas de estacionamiento se aplicará el estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> de reserva de zona de aparcamiento.

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO CA: En el anexo IV. 4.4. de la LOTUP se establece como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento en parcela privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público, por habitante. Considerando que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.

El cómputo de las plazas por superficie será de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva.

Cálculo de plazas mínimas:

Nº viviendas	Hab/vivienda	Total habitantes	Reserva plazas parcela privada 0,5 * hab	Reserva plazas públicas 0,25 * hab
1296	2,5	3240	1.620	810

El número de plazas en parcela privada es de mayor de 1.610, luego cumple.

El número de plazas en parcela pública es de mayor de 1.352 luego cumple.

#### **Artículo 10.\_ Condiciones del carril bici**

Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

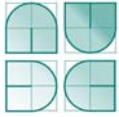
#### **Artículo 11.\_ Parcela mínima**

La parcela mínima es de 2.000 m<sup>2</sup>.

### **3.1.5 NORMAS RELATIVAS A LA ZONA RESIDENCIAL DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA**

#### **Artículo 12.\_ Suelo Residencial**

Las manzanas destinadas a Suelo Residencial son las como Residencial RE en el plano "M-2 ORDENACIÓN PP-12 USOS DEL SUELO" de la Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 del PGOU de La Vila Joiosa. Se corresponde con las Manzanas M2, M4, M5, M6A, M6B, M8 Y M10.



### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELAS RESIDENCIALES

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup> s.)		
		RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL
M2	13.507,55 m <sup>2</sup>	18.520,7961 m <sup>2</sup> c.	3086,79934 m <sup>2</sup> c.	21.607,5954 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M4	13.507,55 m <sup>2</sup>	18.520,7961 m <sup>2</sup> c.	3086,79934 m <sup>2</sup> c.	21.607,5954 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M5	27.469,45 m <sup>2</sup>	37.664,5814 m <sup>2</sup> c.	6277,42856 m <sup>2</sup> c.	43.942,01 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M6A	3.490,48 m <sup>2</sup>	4.785,9507 m <sup>2</sup> c.	797,658448 m <sup>2</sup> c.	5.583,60915 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M6B	8.499,18 m <sup>2</sup>	11.653,5996 m <sup>2</sup> c.	1942,2666 m <sup>2</sup> c.	13.595,8662 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M8	12.942,12 m <sup>2</sup>	17.745,5101 m <sup>2</sup> c.	2957,58502 m <sup>2</sup> c.	20.703,0951 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
M10	13.552,33 m <sup>2</sup>	18.582,1959 m <sup>2</sup> c.	3097,03265 m <sup>2</sup> c.	21.679,2286 m <sup>2</sup> c.	1,3711	0,2285	1,5997
<b>TOTAL</b>	<b>92.968,66 m<sup>2</sup></b>	<b>127.473,43 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>21.245,57 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>14.8719 m<sup>2</sup> c.</b>	<b>1,3711</b>	<b>0,2285</b>	<b>1,5997</b>

En esta normativa se fija para cada parcela unos índices de edificabilidad residencial y terciario, pudiendo ajustarse en la Reparcelación un trasvase de edificabilidad entre manzanas de +/- un 10%.

#### Artículo 13. Usos.

El Plan General en el artículo 27, uso en nivel b:

*"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 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, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas"*

El uso turístico computará como terciario en caso de que se ubique en la planta baja de las edificaciones; y computará como residencial en caso de que se ubique en las plantas piso de las edificaciones.

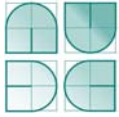
#### Artículo 14. Alturas de la edificación.

La altura Máxima incluida la planta baja es de IX plantas y la altura mínima es de VIII plantas.

#### Artículo 15. Ocupación en planta.

Límite de ocupación en planta baja grafiada en planos.

#### Artículo 16. Retranqueos



Los retranqueos mínimos serán en planta piso de 7 metros y en planta baja a 5 metros, en planta sótano de 1 metro.

El retranqueo en la semironda sureste será mínimo de 30 metros en planta baja y 32 metros en planta piso.

-Retranqueo planta sótano mínimo de 1 metro.

-Manzanas 5 y 10 (semironda sureste), retranqueo de 30 metros en planta baja y de 32 metros en planta piso.

-Manzana 6B retranqueo a vial sur de 10 metros en planta baja y de 12 metros en planta piso.

-Alineación obligatoria en el segmento grafiado según planos de ordenación.

### 3.1.6 RÉGIMEN URBANÍSTICO EN RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE

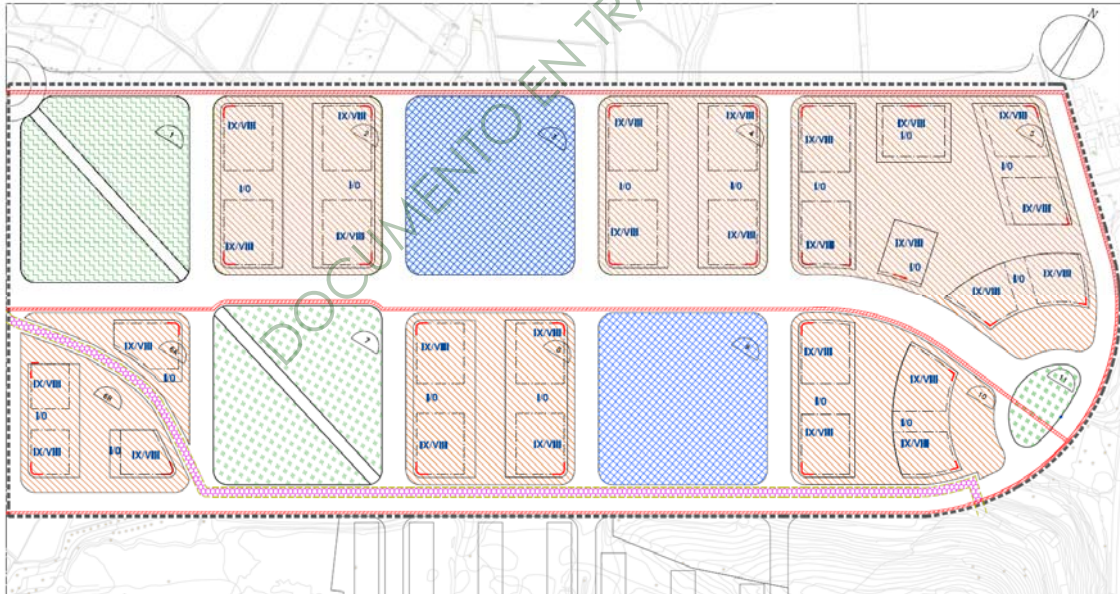
#### **Artículo 17. Retranqueo a lindes de parcelas colindantes.**

El retranqueo entre edificaciones podrá ser reducido a cero mediante la tramitación de un estudio de detalle en aquellos casos en que se pretenda que los volúmenes edificados de dos parcelas colindantes queden adosados. En relación con el artículo 41.2 de la LOTUP, se podrán tramitar estudios de detalle en el ámbito del PP-12 con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o reordenar volúmenes o cualquier otra de las contempladas en la legislación. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del estudio de detalle es la manzana.





## FICHA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA II"

Municipio	La Vila Joiosa	
Denominación	MOD nº1 del Plan de Mejora del PP-12	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Pormenorizado	
Nombre de la zona	Plan Parcial 12 "Tellerola II"	
Código de la Zona de Ordenación	ZND-RE	
Superficie del Sector PP-12	210,455 m²	
Uso dominante	Residencial	
Usos permitidos	Residencial Turístico Terciario	
Usos no permitidos	Industrial en grados 3/4/5	
Densidad	Densidad alta >60 viviendas por hectárea.	
Índice de edificabilidad (IE)	Edf. Bruta (IEB)	0,7 m2 techo/m2 suelo
	Edf. Residencial (IER)	0,6 m2 techo/m2 suelo
	Edf. Terciaria	
Plano de la zona		
		
Protecciones	PATRICOVA Peligrosidad geomorfológica	
Afecciones	AF-DP colada de la Costa AF-HD Cauce río Torres (zona de policía) AF-CT Pativel	
Programas de intervención por otras administraciones.	No hay previstos	
USOS		
El Plan General en el artículo 27, uso en nivel b:		



*"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 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, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas."*

El uso turístico computará como terciario en caso de que se ubique en la planta baja de las edificaciones; y computará como residencial en caso de que se ubique en las plantas piso de las edificaciones.

#### OCUPACIÓN EN SÓTANO

La permitida por los retranqueos.

#### OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA

Límite de ocupación en planta baja grafiado en planos.

#### OCUPACIÓN EN PLANTA PISOS

Límite de ocupación en planta baja grafiado en planos.

#### ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA

Máxima IX. Mínima VIII plantas (incluida la baja).

#### RETRANQUEOS

- Retranqueo mínimo de 5 metros en planta baja. Retranqueo mínimo de 7 metros en planta piso.
- Retranqueo planta sótano mínimo 1 metro.
- Manzanas 5 y 10 (semironda sureste), retranqueo de 30 metros en planta baja y de 32 metros en planta piso.
- Manzana 6B retranqueo a vial sur de 10 metros en planta baja y de 12 metros en planta piso.
- Alineación obligatoria en el segmento grafiado según planos de ordenación.



### 3.1.7 PLANOS

M01\_PP12\_SITUACIÓN

M02\_PP12\_USOS

M03\_ORDENACIÓN PLANTA BAJA

M04\_ORDENACIÓN PLANTA PISO

M05\_ORDENACIÓN

M06\_COTAS

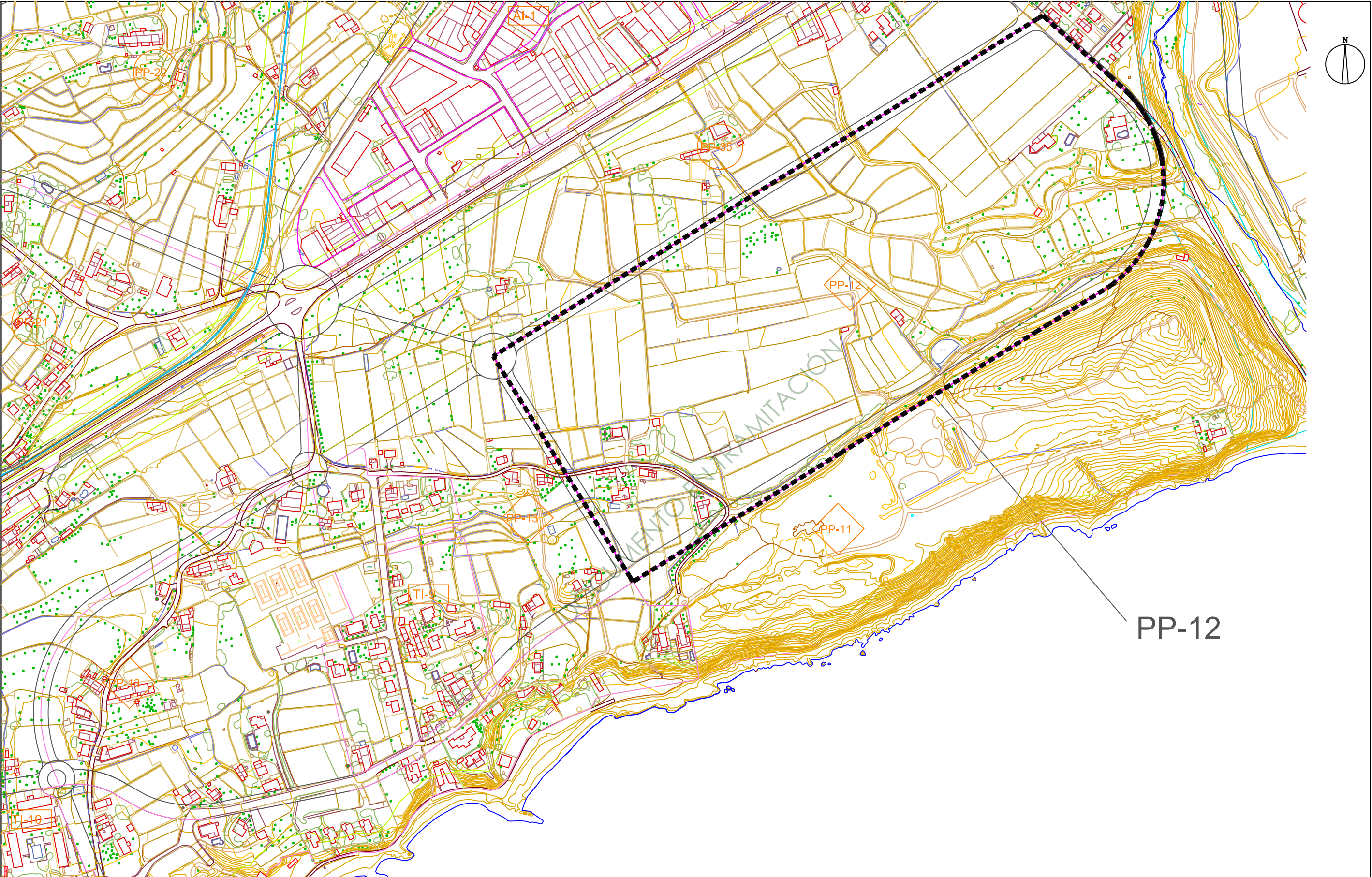
M07\_CARRIL BICI

En La Vila Joiosa enero 2021


ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

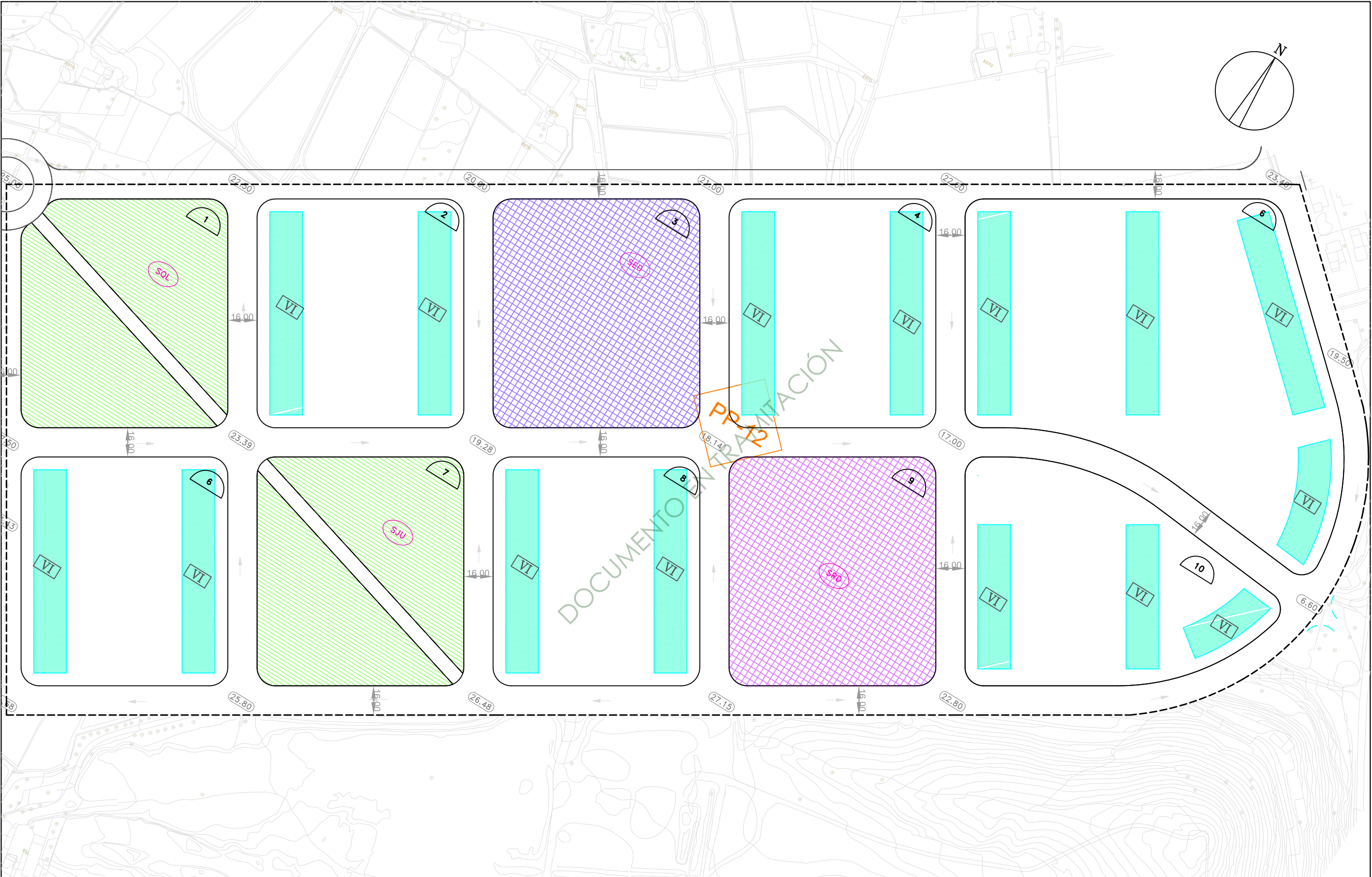




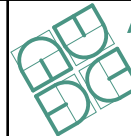
El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

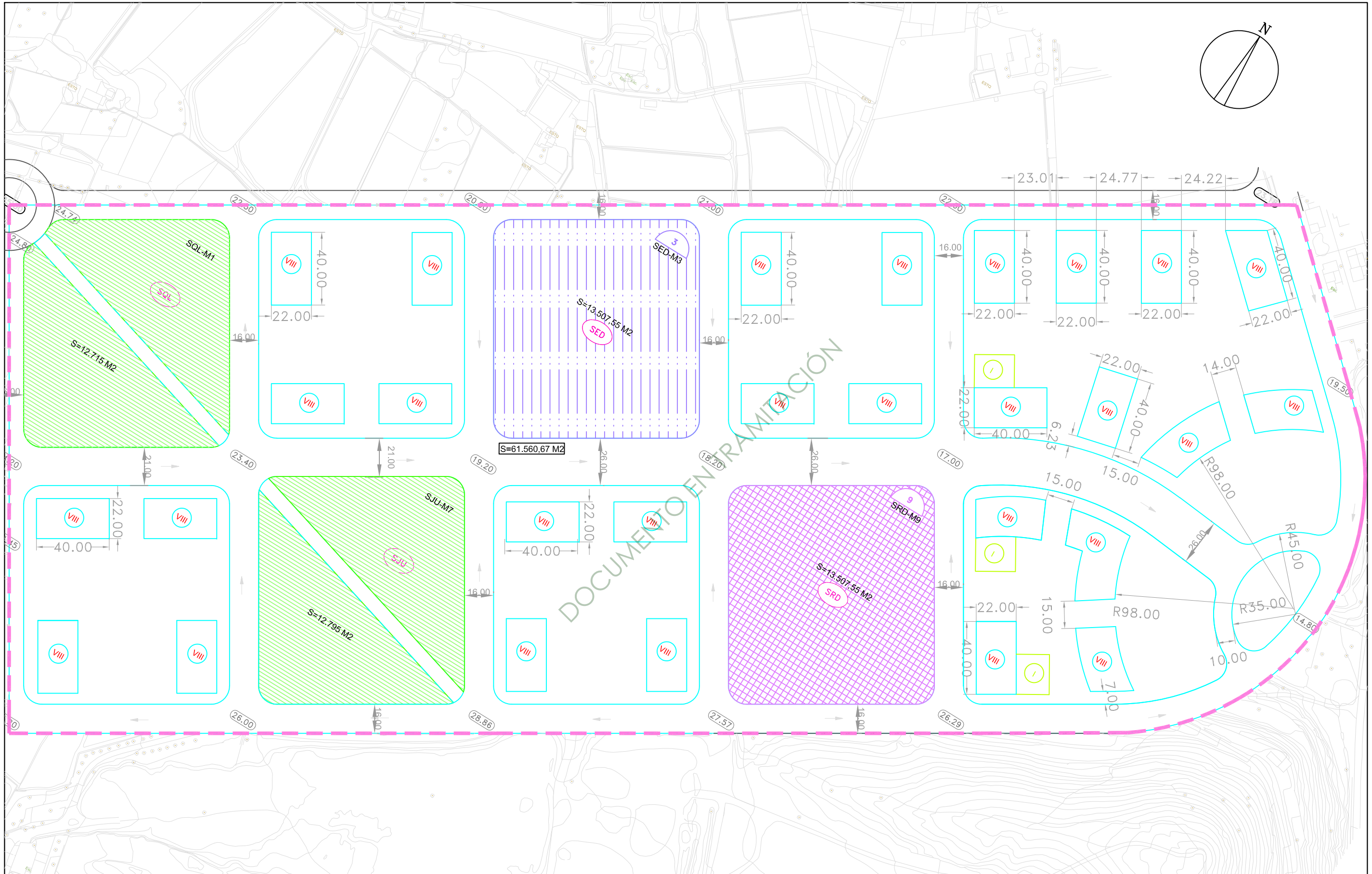
<div>PROMOTOR:</div> <div>TORRES Y SANTA MARTA S.L.</div>	<div>MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12</div> <div>"TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)</div>	<div><div>ARQUIbacor S.L.P.U. manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@cortesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02</div></div>	<div>I-01 PLANO DE INFORMACIÓN</div> <div>SITUACIÓN</div>	<div>P_M-II_PP-12</div> <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO I-01</td></tr><tr><td>ESCALA 1/4000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO I-01	ESCALA 1/4000
ENE-2021							
PLANO I-01							
ESCALA 1/4000							






El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

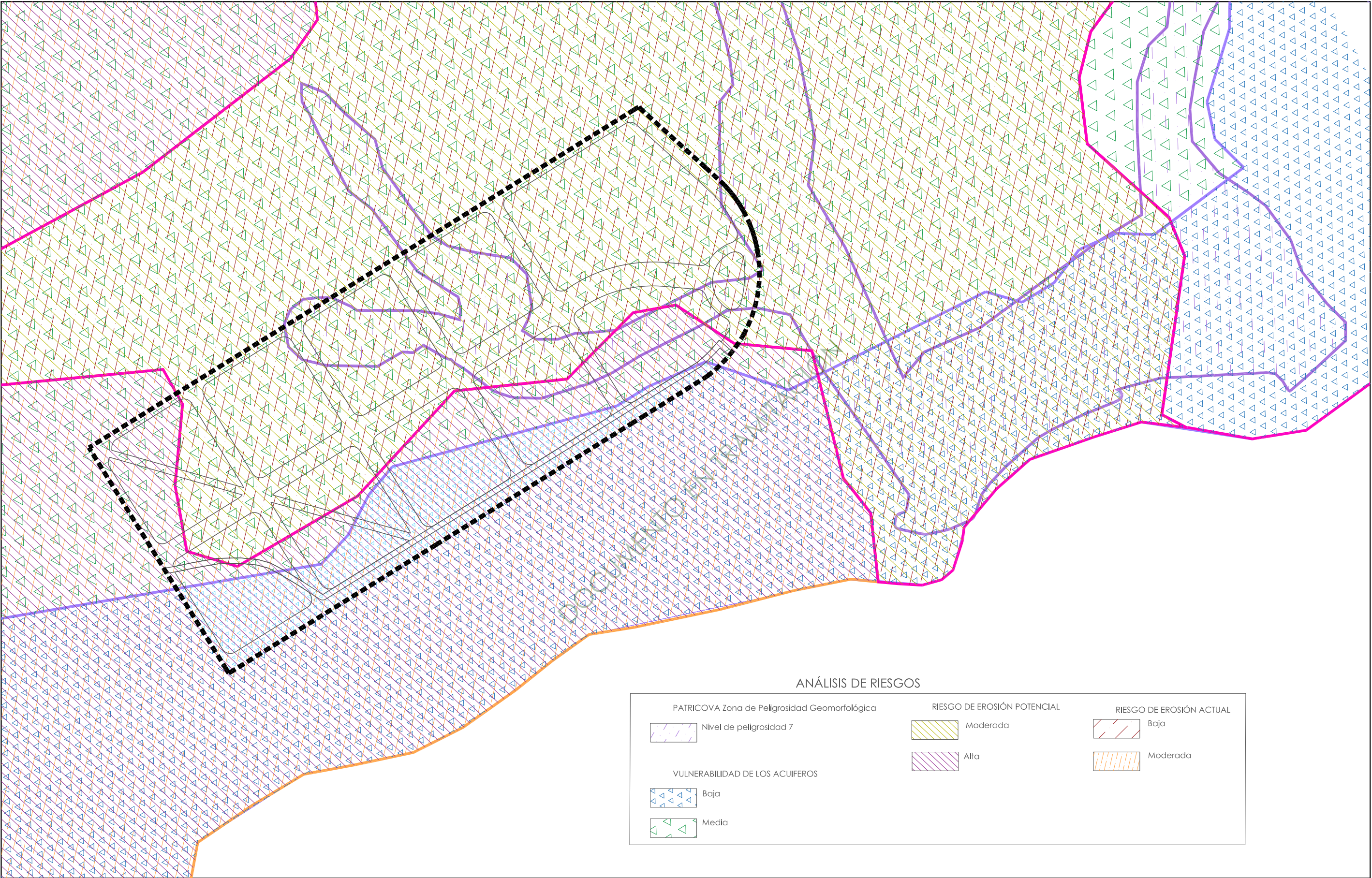
<div>PROMOTOR:</div> <div>TORRES Y SANTA MARTA S.L.</div>	<div>MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12</div> <div>"TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)</div>	<div><div>ARQUIbacor S.L.P.U.</div><div>manuel cortés soriano</div><div>Arquitecto</div><div>col. nº 90.164 COACV</div><div>mcortes@cartesarquitectos.com</div><div>Tel: +34 96 685 08 02</div></div>	<div>I-02 PLANO DE INFORMACIÓN</div> <div>ORDENACIÓN P.G.O.U.</div>	<div>P_M-I_PP-12</div> <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO I-02</td></tr><tr><td>ESCALA 1/2000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO I-02	ESCALA 1/2000
ENE-2021							
PLANO I-02							
ESCALA 1/2000							



El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

<b>PROMOTOR:</b>  TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	<div><b>ARQUI</b>bacor S.L.P.U. manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@cartesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02</div>	<b>I-03 PLANO DE INFORMACIÓN</b> Ordenación aprobada en Plan de Mejora 2003 PLANTA BAJA Y PLANTA PISO	<div>P_MH_PP-12</div> <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO I-03</td></tr><tr><td>ESCALA 1/2000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO I-03	ESCALA 1/2000
ENE-2021							
PLANO I-03							
ESCALA 1/2000							





El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

**PROMOTOR:**  
TORRES Y SANTA MARTA S.L.

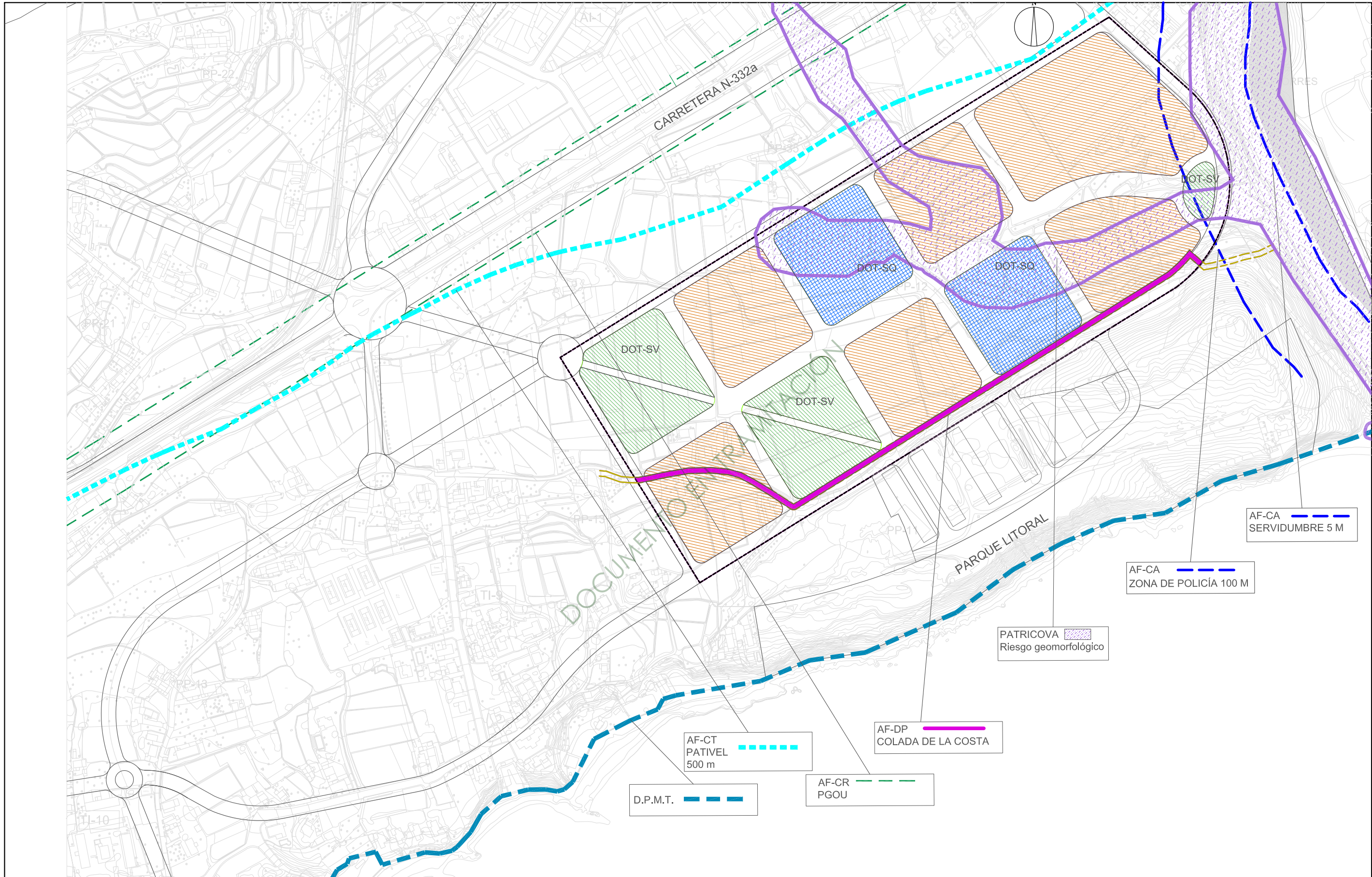
MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12  
"TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

**ARQUIBACOR S.L.P.U.**  
manuel cortés soriano  
Arquitecto  
col. nº 90.164 COACV  
mcortes@cartesarquitectos.com  
Telf: +34 96 685 08 02

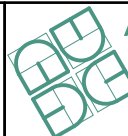
**I-04 PLANO DE INFORMACIÓN**  
ANÁLISIS DE RIESGOS

P_M-II_PP-12	ENE-2021
	PLANO I-04
	ESCALA 1/4000

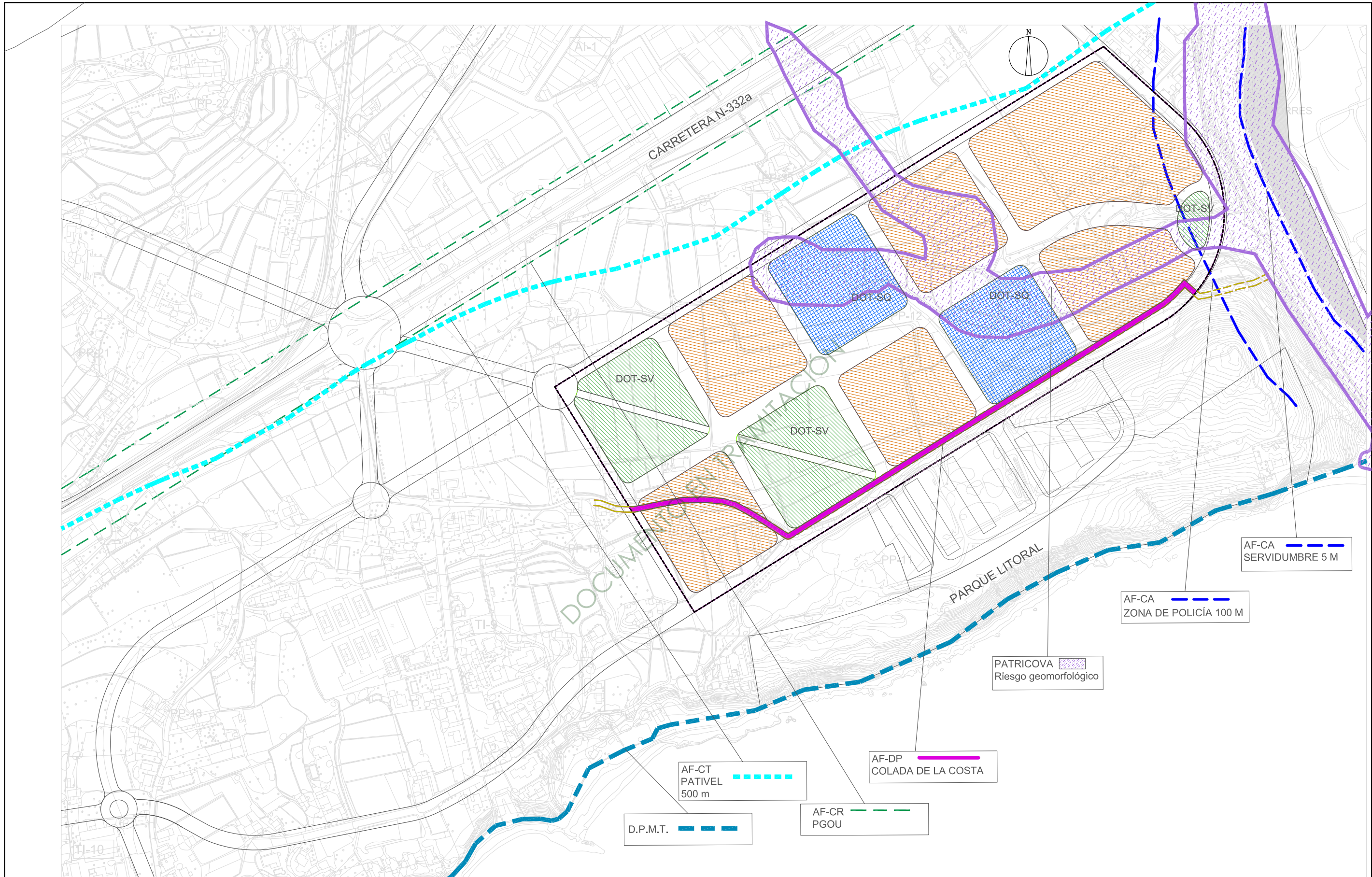





El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

<div>PROMOTOR:</div> <div>TORRES Y SANTA MARTA S.L.</div>	<div>MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12</div> <div>"TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)</div>	<div></div> <div>ARQUIBACOR S.L.P.U.</div> <div>manuel cortés soriano</div> <div>Arquitecto</div> <div>col. nº 90.164 COACV</div> <div>mcortes@cartesarquitectos.com</div> <div>Tel: +34 96 685 08 02</div>	<div>I-05 PLANO DE INFORMACIÓN</div> <div>AFECCIONES</div>	ENE-2021
				PLANO I-05
				ESCALA 1/4000

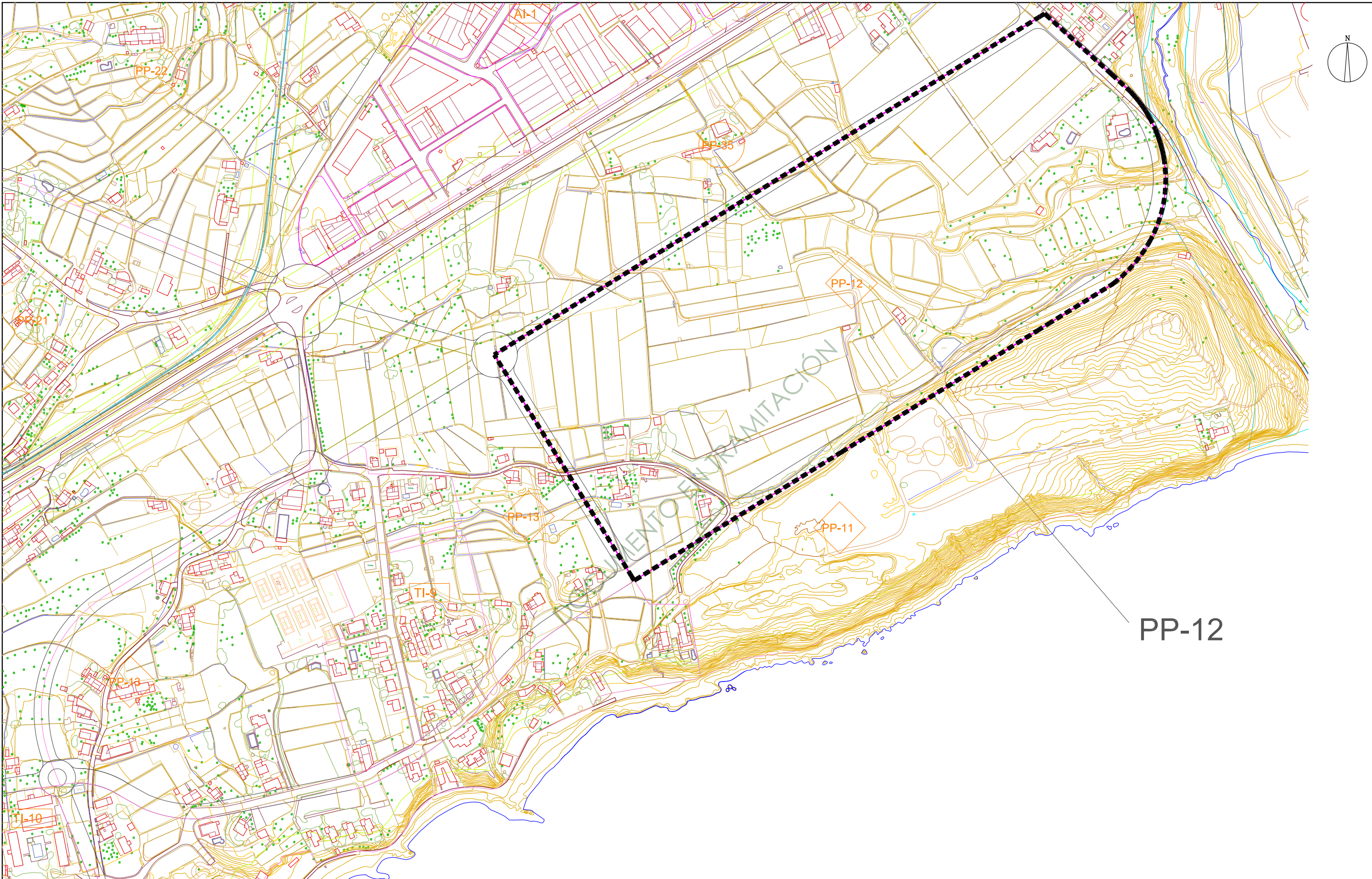





El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

<b>PROMOTOR:</b>  TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIbacor S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@cartesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	<b>I-06 PLANO DE INFORMACIÓN</b> INFRAESTRUCTURA VERDE	<div>P_M-I_PP-12</div> <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO I-06</td></tr><tr><td>ESCALA 1/4000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO I-06	ESCALA 1/4000
ENE-2021							
PLANO I-06							
ESCALA 1/4000							

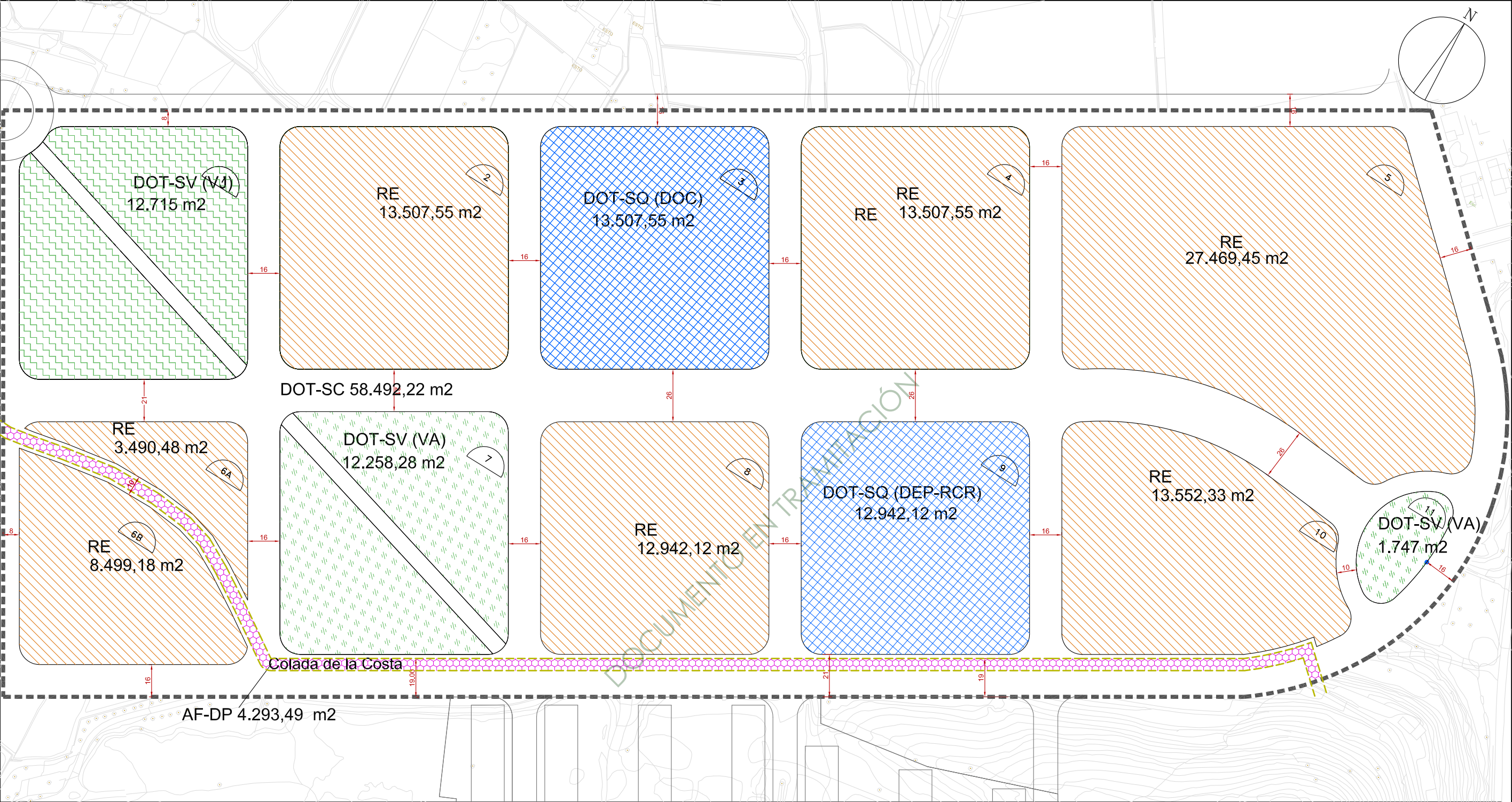








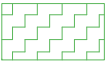



El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.


<b>PROMOTOR:</b>  TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIbacor S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@cortesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	ORDENACIÓN PP12  SITUACIÓN	P_M-II_PP-12 <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO M1</td></tr><tr><td>ESCALA 1/4000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO M1	ESCALA 1/4000
ENE-2021							
PLANO M1							
ESCALA 1/4000							

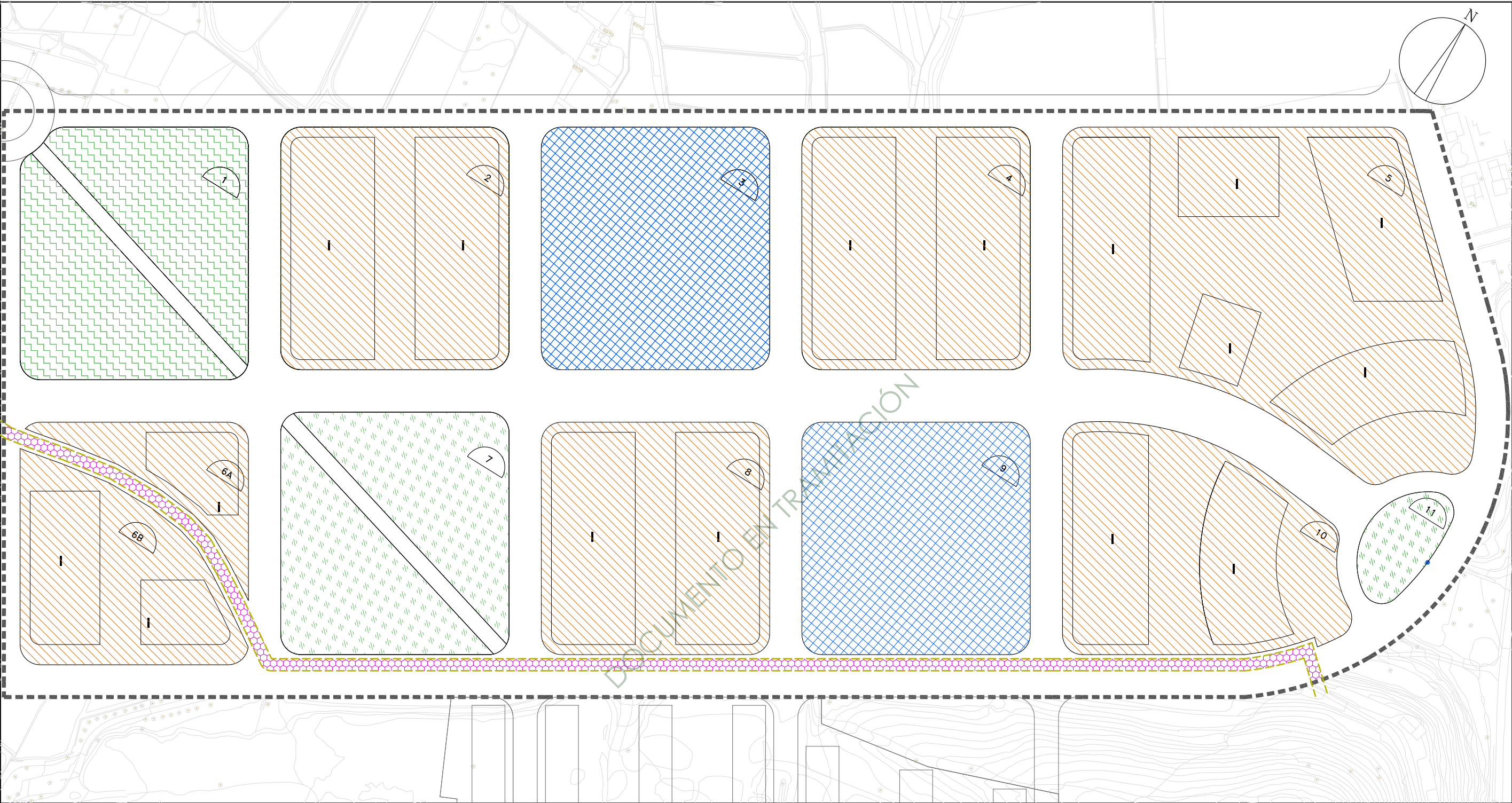






















	DOT-SQ (DOC) USO EDUCATIVO Y DOCENTE (SQL) PGOU		DOT-SV (VA) ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS (SJU) PGOU		DOT-SC RED SECUNDARIA COMUNICACIONES
	DOT-SQ (DEP-REC) USO RECREATIVO Y DEPORTIVO (SRD) PGOU		AF-DP AFEECION DOMINIO PECUARIO (SJU) PGOU		NÚMERO DE MANZANA
	DOT-SV (VJ) JARDINES RED SECUNDARIA (SQL) PGOU		RE PARCELA RESIDENCIAL		


El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

PROMOTOR: TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIBACOR S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@corresarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	ORDENACIÓN PP-12 USOS DEL SUELO	P_M-J_L_PP-12 ENE-2021 PLANO M2 ESCALA 1/2000
--	---	--	------------------------------------	--

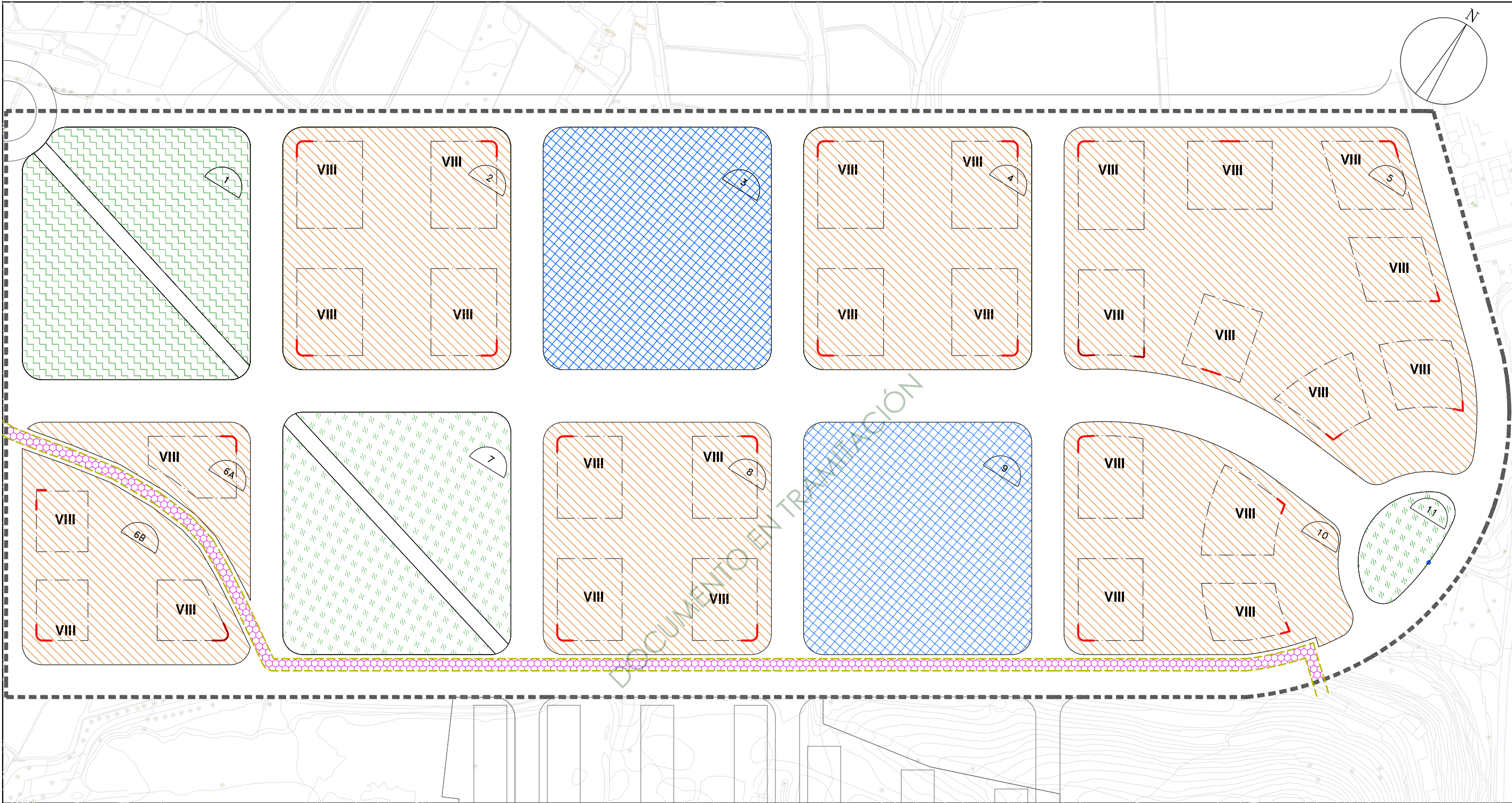





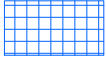
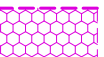
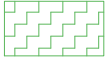

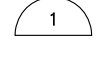
	<b>DOT-SQ (DOC) USO EDUCATIVO Y DOCENTE</b>  SQL  PGOU		<b>DOT-SV (VA) ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS</b>  SJU  PGOU		<b>DOT-SC RED SECUNDARIA COMUNICACIONES</b>
	<b>DOT-SQ (DEP-REC) USO RECREATIVO Y DEPORTIVO</b>  SRD  PGOU		<b>AF-DP AFECCION DOMINIO PECUARIO</b>  SJU  PGOU		<b>NÚMERO DE ALTURAS MAX (PLANTA BAJA)</b>
	<b>DOT-SV (VJ) JARDINES RED SECUNDARIA</b>  SQL  PGOU		<b>RE PARCELA RESIDENCIAL</b>		<b>NÚMERO DE MANZANA</b>

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.


<b>PROMOTOR:</b> TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIbacor S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@corresarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	<b>ORDENACIÓN PP12</b> Planta Baja	<div>P_M-I_PP-12</div> <div>ENE-2021</div> <div>PLANO M3</div> <div>ESCALA 1/2000</div>
---	---	--	---------------------------------------	---





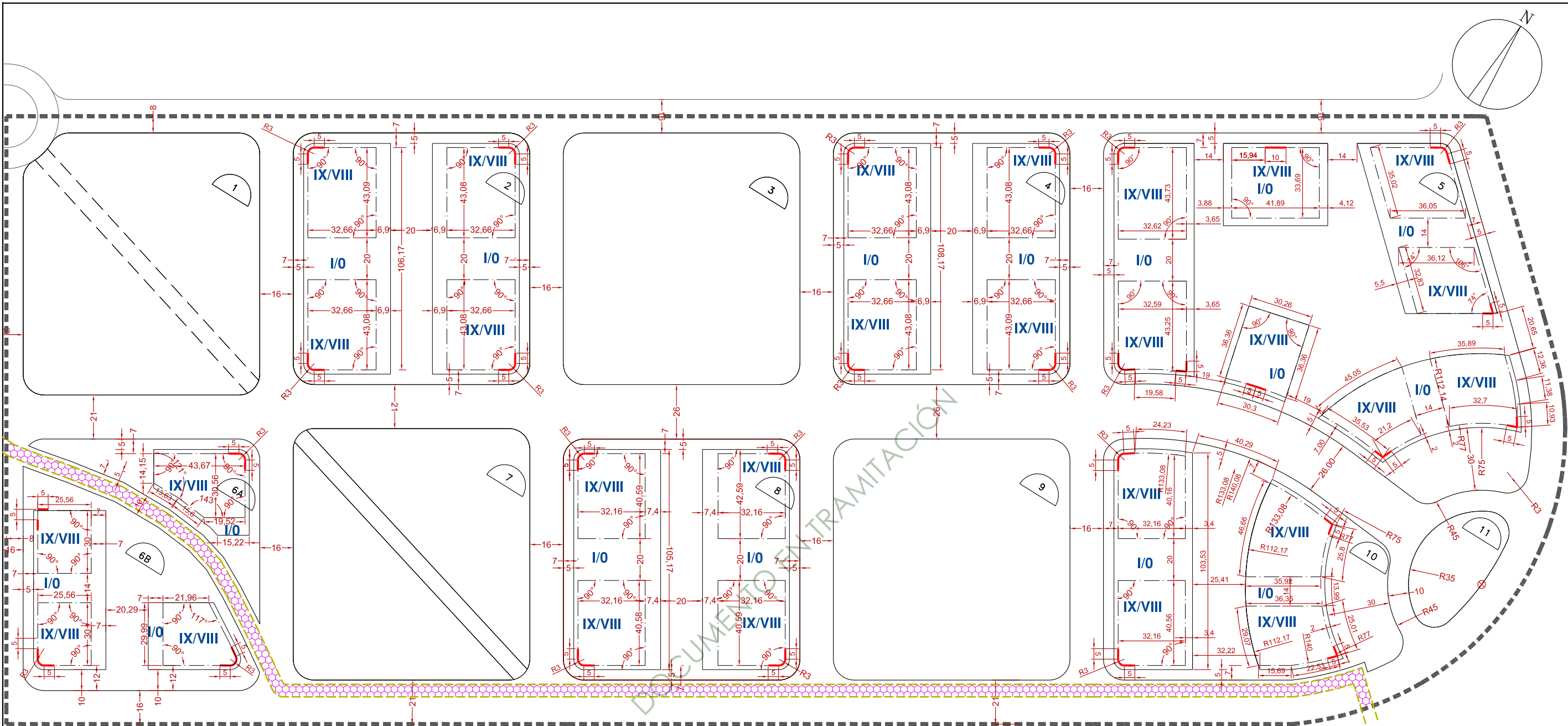
	DOT-SQ (DOC) USO EDUCATIVO Y DOCENTE SQL PGOU		DOT-SV (VA) ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS SJU PGOU		DOT-SC RED SECUNDARIA COMUNICACIONES
	DOT-SQ (DEP-REC) USO RECREATIVO Y DEPORTIVO SRD PGOU		AF-DP AFECCION DOMINIO PECUARIO SJU PGOU	VIII	NÚMERO ALTURAS MAX (PLANTA PISO)
	DOT-SV (VJ) JARDINES RED SECUNDARIA SQL PGOU		RE PARCELA RESIDENCIAL		NÚMERO DE MANZANA







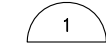









El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

PROMOTOR: TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN n°1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIBACOR S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. n° 90.164 COACV mcortes@cartesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	ORDENACIÓN PP12 Planta Piso	P_M-II_PP-12 ENE-2021 PLANO M4 ESCALA 1/2000
--	---	--	--------------------------------	---




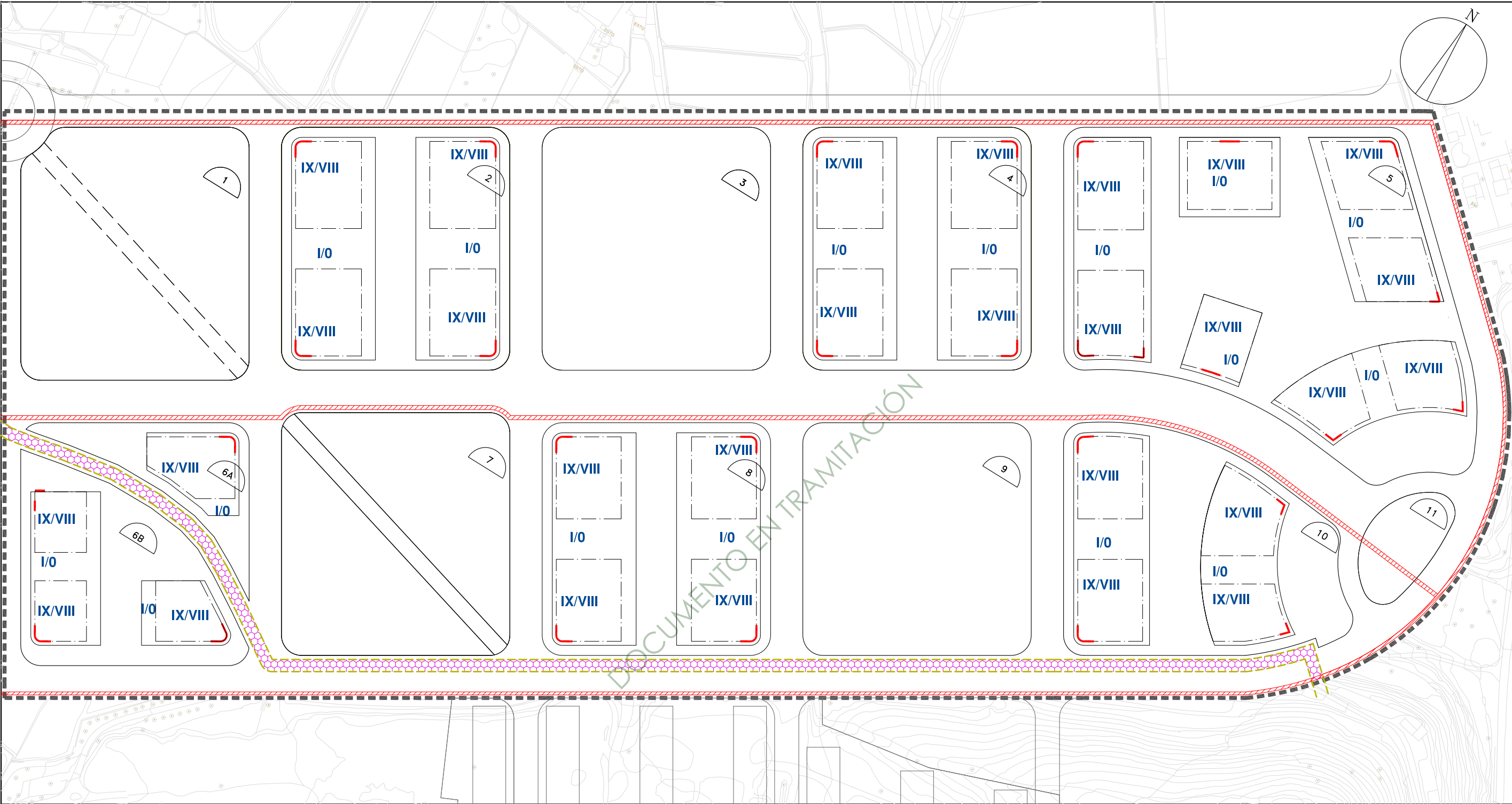






	DOT-SQ (DOC) USO EDUCATIVO Y DOCENTE		DOT-SV (VA) ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS		DOT-SC RED SECUNDARIA COMUNICACIONES		LÍMITE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA
	DOT-SQ (DEP-REC) USO RECREATIVO Y DEPORTIVO		AF-DP AFECCION DOMINIO PECUARIO		NÚMERO DE MANZANA		LÍMITE OCUPACIÓN EN PLANTA PISO
	DOT-SV (VJ) JARDINES RED SECUNDARIA		RE PARCELA RESIDENCIAL		ALINEACIÓN OBLIGATORIA	I / IX	NÚMERO ALTURAS TOTAL (MAX/MIN)
	PGOU		PGOU				
	PGOU		PGOU				
	PGOU						


El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.


PROMOTOR:	MODIFICACIÓN n°1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12	 <b>ARQUIBACOR S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. n° 90.164 COACV mcortes@cartesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	DETALLE ORDENACIÓN PP12 Cotas	P_M-I_PP-12	ENE-2021
TORRES Y SANTA MARTA S.L.	"TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)				PLANO M6
					ESCALA 1/2000




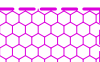
**DOT-SQ (DOC) USO EDUCATIVO Y DOCENTE**  
SQL PGOU


**DOT-SV (VA) ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS**  
SJU PGOU


**DOT-SC RED SECUNDARIA COMUNICACIONES**


**LÍMITE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA**


**DOT-SQ (DEP-REC) USO RECREATIVO Y DEPORTIVO**  
SRD PGOU


**AF-DP AFECCION DOMINIO PECUARIO**  
SJU PGOU


**LÍMITE OCUPACIÓN EN PLANTA PISO**

**DOT-SV (VJ) JARDINES RED SECUNDARIA**  
SQL PGOU

**RE PARCELA RESIDENCIAL**


**CARRIL BICI**

**NÚMERO DE MANZANA**

**ALINEACIÓN OBLIGATORIA**

**I / IX**  
**NÚMERO ALTURAS TOTAL (MAX/MIN)**

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

<b>PROMOTOR:</b>  TORRES Y SANTA MARTA S.L.	MODIFICACIÓN nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	 <b>ARQUIBACOR S.L.P.U.</b> manuel cortés soriano Arquitecto col. nº 90.164 COACV mcortes@cartesarquitectos.com Telf: +34 96 685 08 02	<b>DETALLE ORDENACIÓN</b> Carril Bici	<div>P_M-HL PP-12</div> <table><tr><td>ENE-2021</td></tr><tr><td>PLANO M7</td></tr><tr><td>ESCALA 1/2000</td></tr></table>	ENE-2021	PLANO M7	ESCALA 1/2000
ENE-2021							
PLANO M7							
ESCALA 1/2000							