

BORRADOR PLAN PARCIAL

DEL SECTOR PP-24 "PARAIS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

URBANIZADOR:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24"PARAIS NORD"

Juan B. Aragonés Soler.
Arquitecto. 2497 COACV

Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV



arquitectes
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

II. FORMULACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-24

III. DOCUMENTACIÓN

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN

I. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 7 de Abril de 1999 (BOP 30-JUL-99). Califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-24 "PARAIS NORD", y prevé su desarrollo mediante actuaciones integradas. Debiendo completarse las determinaciones establecidas en el Plan General, mediante la definición de la ordenación pormenorizada.

Siendo pues, el objeto del Presente Borrador la propuesta de ordenación pormenorizada del referido Sector PP-24 "PARAIS NORD" del P.G.O.U. de la Vila Joiosa; y de acuerdo con el Artículo 35 de la LOTUP contendrá:

- La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- La delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por el Sector, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- La red secundaria de dotaciones públicas y estándares de calidad urbana.
- La regulación detallada de los usos del suelo y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación.
- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
- La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- La identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Anexo IV (LOTUP). Y no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que determina el Plan General para este sector de referencia.

II. FORMULACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP-24 DEL P.G.O.U.

El promotor del presente Borrador del Plan Parcial del Sector PP-24 del P.G.O.U. es la entidad AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24 PARAIS NORD, con C.I.F. N° G-53686770, representada por D^a M^a Amparo Llinars Orts, provista de D.N.I. N° 21.295.962-D y domicilio social en la Ptda. Paraís, nº 66 de la Vila Joiosa.

Que encarga su redacción a la mercantil JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con C.I.F. N° B-54386560, representada por el Arquitecto D. Juan B. Aragonés Soler, Col. N° 2497 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en el Colegio de Alicante, con despacho profesional en la calle Pizarro, nº 2, 3º B de la Vila Joiosa. Colaborando en la redacción el Arquitecto D. Joan Aragonés Llinars, Col. N° 12.383.

III. DOCUMENTACIÓN.

El presente Borrador, como se manifiesta anteriormente, tiene por objeto la definición de la Ordenación Pormenorizada en el ámbito territorial delimitado por el Plan General para el referido Sector de planeamiento. Delimitando una única Unidad de Ejecución para su desarrollo mediante Actuación Integrada, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General y fijando las condiciones de urbanización.

Conteniendo los siguientes documentos, según el Artículo 40.3 de la LOTUP:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1. Memorias informativa y justificativa.
2. Estudio de integración paisajística. Este documento se desarrollará en la redacción del Plan Parcial, en el Documento Inicial Estratégico que acompaña a este borrador se identifican las unidades de Paisaje y recursos paisajísticos existentes.
3. Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
4. Inventario de edificaciones existentes.
5. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica. Este documento se desarrollará en la redacción del Plan Parcial

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

b) Documentos con eficacia normativa:

1. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
3. Respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Condiciones Geográficas

a) Características naturales del territorio.

Los terrenos objeto del presente Borrador del Plan Parcial se ubican en el ámbito del denominado Sector PP-24, y forman parte de la franja al Norte de la antigua CN-332 junto a la cornisa marítima del municipio.

Presentando en su parte Noreste y Oeste una topografía ligeramente accidentada que, conforme avanza hacia el Sur se suaviza, produciéndose abanalamientos hasta llegar al linde con la antigua CN-332.

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

El terreno se halla en parte con cultivos de cítricos, así como de secano. Hay ubicadas varias edificaciones residenciales y de Uso Terciario.

Cuenta con acceso rodado desde de la CN-332, estando ya finalizado el vial que configura el linde Noreste del Sector, localizándose las conducciones municipales de agua potable y alcantarillado. Así como un camino en dirección Norte, que enlaza con las viviendas existentes y que coincide con la vía pecuaria "Colada de la Costa"

c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

El terreno se encuentra en la actualidad baldío, exceptuando una pequeña porción destinada a explotación agrícola.

1.1.2. Condiciones institucionales.

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

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO:	Uso reequilibrio del Medio Urbanos
SUPERFICIE BRUTA:	133.654 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	23.434 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	133.654 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.60 m ² c/m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL:	80.192 m ² c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.5105 m ² c/m ²
DENSIDAD:	50 Viv. / Ha

Y de acuerdo con los Cuadros de Gestión del Plan General, los índices de edificabilidad del Sector son:

Residencial IER = 0,50 m²c/m²

Terciario IET = 0,10 m²c/m²

Siendo sus límites:

Norte: Vial estructural denominado Vía Parque

Sur: Antigua CN-332, hoy Bulevar de entrada al municipio

Este: Sector PP-23

Oeste: Vía Parque y rotonda de conexión

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

En la actualidad no existe en el área de influencia del Sector ningún tipo de obras públicas programadas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación.

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

1) Área arqueológica.

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

2) Vía pecuaria.

En el linde Este del Sector PP-24, discurre la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa" (ver plano de afecciones); el referido bien de Dominio Público se encuentra regulado por la Ley 3/95 de la Generalitat Valenciana.

Ajustando su actual trazado para que coincida toda su anchura, con Suelo Dotacional que se califica como Red Primaria.

3) Ley de Costas.

El ámbito está afectado por las determinaciones de la Ley de Costas, Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y su Reglamento.

Con la particularidad que los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector PP-24 no son colindantes con el dominio público marítimo-terrestre. Por lo que, en el presente caso no es de aplicación, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Costas, las limitaciones establecidas en el apartado b) del artículo 30. 1, respecto de la densidad de la edificación. Estando definido el Sector PP-24 de Suelo Urbanizable en el PGOU, que fue informado favorablemente por el Ministerio competente en Marzo de 1999, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

4) PATIVEL.

De acuerdo con el Capítulo III del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, los terrenos incluidos en el Sector PP-24 les corresponde el régimen urbanístico del suelo común del litoral. (Artículo 13):

Suelo en situación básica rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes (suelos no urbanizables de protección del litoral – dígito 1-, y no urbanizables de refuerzo del litoral – dígito 2-) y no tiene un programa de actuación aprobado.

Y con carácter general, se regirá por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, clasificado como Suelo Urbanizable.

Siendo un desarrollo contiguo a los tejidos urbanos existentes, y colindante al menos en un 35 % de su perímetro, con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

El presente Sector PP-24 no cuenta con pendientes de terreno superiores al 25 %. En cuanto a las pautas de urbanización y edificación se sujetarán a lo establecido en las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La Ordenación Pormenorizada propuesta en el presente Borrador del Plan Parcial, los espacios libres de edificación y zonas verdes facilitan el acceso al litoral.

El correspondiente Plan Parcial deberá elaborar estudio de integración paisajística, que será informado por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

5) PATRICOVA.

En el ámbito del Sector PP-24 se incluye una envolvente de peligrosidad por inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). A esta envolvente le corresponde un riesgo de peligrosidad geomorfológica.

Al tratarse de un riesgo de peligrosidad geomorfológica, inferior al nivel 6, no es necesario que la zona afectada forme parte de la Infraestructura Verde del Territorio, según lo dispuesto en el *Artículo 14. La peligrosidad de inundación y la Infraestructura Verde del territorio* del mismo Plan Territorial.

En cuanto a las limitaciones del uso del suelo por riesgo de inundación, el Artículo 19 del Plan expone:

El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.

Y en referencia a la necesidad o no de realizar el referido estudio de inundabilidad en las zonas afectadas por peligrosidad geomorfológica, se formulará una consulta a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, según el *Artículo 11. Estudios de inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación:*

3. En las zonas afectadas por peligrosidad geomorfológica, se podrá formular una consulta a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio sobre la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad. En estos supuestos, los estudios de inundabilidad se adaptarán, en cuanto a su contenido y documentación, a la problemática concreta de la zona analizada.

6) Precisión de límites.

De acuerdo con lo determinado en el art. 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

"La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el Plan General puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el Plan General y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 10%. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará mediante Plan Parcial de aprobación municipal".

La superficie del presente Sector se ha ajustado a los límites del Suelo Urbano consolidado ARE-4 y ARE-5 del P.G.O.U. y en el trazado de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa", ajustando la superficie computable del Sector a 132.811 m².

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Alternativa propuesta. Como unidad funcional integrada y conectada con las áreas colindantes.

Dentro de los posibles desarrollos pormenorizados del Sector PP-24, el presente Borrador del Plan Parcial ha adoptado, siguiendo los objetivos propuestos en el Plan General; por una Ordenación Pormenorizada que sin menoscabo de la calidad ambiental y el respeto a los elementos paisajísticos, se estructura mediante una trama urbana ordenada, con un viario de generosas dimensiones con aparcamientos que descongestionen los núcleos urbanos adyacentes. Ubicando los Suelos Dotacionales de tal manera, que sean elementos vertebradores de la estructura urbana y caracterización de la ciudad.

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

- Se mantiene la red estructural viaria propuesta por el Plan General, facilitando la conexión con la Vía Parque y antigua CN-332 (futuro Bulevar).
- Potenciación de la gran rotonda SUR "Puerta de Entrada" con la ubicación de una parcela Dotacional.
- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, sobre los espacios centrales; favoreciendo el recorrido peatonal y la inclusión de un "carril bici".
- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

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

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

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

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

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

El presente Borrador propone la integración mediante Suelos Dotacionales que corrijan las carencias existentes.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

- La ordenación pormenorizada propuesta cumple con los criterios establecidos por el P.G.O.U. para la implantación de dotaciones, agrupándolas en manzanas: Suelo Dotacional QM y Zonas Verdes SVJ y SVA. Que comprenden las Manzanas nº 1, nº 5, nº 7, nº 11 y nº 12.

Que se describen en el apartado 1.2.4 de este Borrador del Plan Parcial. Dando respuesta a los objetivos sociales y medio-ambientales a conseguir por la Ordenación Pormenorizada.

- Incentivar los usos Terciario-Turístico como objetivo territorial prioritario de la Ordenación Urbanística del vigente PGOU, con carácter general para todo el Municipio, como respuesta natural al desarrollo comarcal.

b) Ficha de Planeamiento.

Sector PP-24

- Superficie bruta del Sector:	132.811 m ²
- Sistemas estructurales adscritos:	0 m ²
- Sistemas estructurales externos:	23.434 m ²
- Superficie computable del Sector:	132.811 m ²
- Índice de edificabilidad bruta (IEB):	0'60 m ² c/m ²
- Aprovechamiento total:	79.686 m ² c
- Aprovechamiento tipo:	0,5100 m ² c/m ²
- Densidad:	50 Viv./Ha
- Usos globales:	Residencial/Terciario en planta baja
- Usos incompatibles:	Industrial en Grado 3/4/5
- Tipología edificatoria:	Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios. Usos Dotacionales en Edificación Abierta.
- Índices de edificabilidad:	Residencial..... 0,50 m ² c/m ²
	Terciario.....0,10 m ² c/m ²

c) Ficha de Gestión

- Condiciones de conexión e integración.

Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada.

- La Unidad de Ejecución será única.

- El área de reparto queda definida mediante la delimitación del Sector PP-24, excluyendo la superficie de la vía pecuaria.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

1.2.3. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el Sector.

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

Suelos de aprovechamiento lucrativo:

Ubicados en manzanas de dimensiones suficientes para poder implantar los usos permitidos por el Plan: Turístico, Residencial y Terciario.

Con tipología edificatoria de Edificación Abierta, y las siguientes magnitudes:

			EDIFICABILIDAD m ² c		
CLAVE	SUPERFICIE m ²	Coef m ² c/m ²	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
BRL	4.600	0,4394	-	2.021	2.021
M-2 -RES-A	24.497	1,5500	5.202	32.768	37.970
M-3 -RES A	4.427	1,5500	940	5.922	6.862
M-4 -RES A	3.604	1,5500	765	4.821	5.586
M-6 -RES B	4.447	0,8000	487	3.070	3.558
M-8 -RES A	7.271	1,5500	1.544	9.726	11.270
M-8 -RES B	3.611	0,8000	396	2.493	2.889
M-9 -TER	5.210	0,6322	3.294	-	3.294
M-9 -RES A	3.073	1,5500	653	4.111	4.763
M-9 -RES B	1.260	0,8000	-	1.008	1.008
M-10 -RES B	581	0,8000	-	465	465
TOTAL	62.581		13.281	66.405	79.686

Suelos Dotacionales públicos no viarios:

En los que distinguiremos dos clasificaciones, Zonas Verdes y Suelo destinado a Equipamientos.

- Zonas Verdes y espacios libres.

Los espacios libres de uso público, jardines SVJ y área de juego SVA, se han dispuesto de manera que cumplan con las condiciones de calidad exigidas por el Anexo IV LOTUP. Siendo su ubicación la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios.

Constituyendo, junto a los viales peatonales anexos, un elemento vertebrador de la estructura urbana y que da continuidad a la infraestructura verde.

Uso del suelo	Clave	Manzana N°	Superficie m2	Superficie Computable m2
Verde público	SVJ	12	3.325	11.782
		7 (1)	8.457	
	SVA	5	1.337	2.221
		11	538	
TOTAL				14.003

La superficie del Suelo Dotacional SVA es inferior al 20% de SVJ.

- Equipamientos.

El suelo destinado a equipamiento, se ha dispuesto en dos manzanas, cuyas características las hacen idóneas para responder a las demandas planteadas.

En el punto 1.2.4.III de la presente Memoria Justificativa se describen sus características.

Uso del suelo	Clave	Manzana N°	Superficie (m2)
Equipamiento	SQM1	1	7.622
	SQM2	7	1.800
TOTAL			9.422

- Total Suelos Dotacionales Públicos no viarios.

Uso del suelo	Total Superficie (m2)
Verde público	14.003
Equipamiento	9.422
TOTAL	23.425 > 23.242 m2 (35% Edif. Residencial)

Suelos Dotacionales Públicos de red viaria - Comunicaciones.

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

Distinguiéndose entre:

- Vía de comunicación para el tránsito de vehículos (CVT).
- Red viaria prioridad peatonal (CVP)

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

- Vía Pecuaria.
- Aparcamientos (CA)

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

- Se ordena el Sector mediante una trama urbana que se adapta al terreno, integrándola con la red primaria (Vía Parque, Bulevar y Vía Pecuaria).

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

- Las magnitudes de estos Suelos Dotacionales son las siguientes:

	SUPERFICIE
Red Viaria Estructural	31.559 m2
Red Viaria Pormenorizada	11.857 m2
Red Peatonal Pormenorizada	3.389 m2
Total Suelo Dotacional Viario	46.805 m2
Vía Pecuaria	1.556 m2

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

La reserva de Suelo Dotacional para atender las necesidades de la población, así como sus condiciones funcionales y de calidad se establecen de acuerdo con lo determinado en el artículo 36 y en el Anexo IV de la LOTUP.

1.2.4. I) Definición y condiciones funcionales y dimensionales.

Zonas verdes y espacios libres.

- El Área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (CV). En el presente Sector, representa menos del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

- El Jardín (VL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

Equipamientos.

El Suelo Dotacional está clasificado como Dotacional Múltiple (QM).

Dotacional de Uso Múltiple (QM): comprende aquellos Suelos Dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

En el punto 1.2.4. III) de esta memoria se hace referencia a la posibilidad de destinar la manzana 1 a equipamiento dotacional educativo público de acuerdo a informe emitido en su día por la Conselleria competente.

Red Viaria - Comunicaciones.

La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, están clasificadas como:

Red viaria de tránsito (CVT)

Red viaria de prioridad peatonal (CVP)

Aparcamiento (CA)

a) Se cumplen las dimensiones establecidas por el Anexo IV de la LOTUP para los elementos de la red viaria. Y se ajustan a las siguientes dimensiones:

Anchura mínima de los viales		Vial sentido único	Vial doble sentido
Residencial	$0,30\text{m}^2/\text{m}^2 < \text{IEB} < 0,60\text{m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros

b) Los viales peatonales, tienen una anchura de 5 metros.

c) En este Sector se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento, a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

d) Las aceras tienen una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura incorporan 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 las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura disponen siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tienen una anchura mínima 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.

f) Las bandas específicas de carril-bici tienen una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tienen unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tienen unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

1.2.4. II) Cómputo de los estándares funcionales y de calidad.

La ordenación propuesta cumple con los estándares mínimos de calidad urbanística determinados en el Anexo IV LOTUP.

a) La edificabilidad residencial no supera el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del Sector, siendo el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del referido Sector de 0'60 m²c/m².

b) El presente Sector, cuyo uso característico es el residencial, la reserva de suelo con destino Dotacional Público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.

En el presente planeamiento el total de edificabilidad residencial es de 66.405 m²c. Por lo que la reserva establecida será como mínimo de 23.242 m², de Dotacional Público.

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 m² de los 35 m² exigidos en el apartado b) anterior.

La zona verde del presente Sector, comprende una superficie de 14.003 m², Superior a los 15 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable de uso residencial y superior a la reserva adicional de 4 m² por cada 100 metros cuadrados de uso terciario.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

Los suelos destinados a equipamientos del presente Sector comprenden una superficie de 9.422 m², superior a la exigida.

En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

d) Tenderá a alcanzarse una proporción de al menos un árbol por cada 100 m² de techo edificable.

e) Reserva de plazas de aparcamientos.

La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

1.2.4. III) Justificación del emplazamiento de la parcela para SDM.

El presente Plan Parcial prevé dos parcelas de 7.622 m² y 1.800 m² destinadas a equipamientos públicos, dando cumplimiento a los estándares determinados por el Anexo IV de la LOTUP para los sectores de uso residencial. Así como las recomendaciones del Plan General.

La primera parcela de 7.622 m² está ubicada junto a la gran rotonda de conexión de la Vía Parque y el futuro Bulevar. Constituyendo la Manzana nº 1 de la ordenación pormenorizada del Sector.

Se propone destinarla a una Dotación Docente, de acuerdo con el Informe de la Consellería de Educació, Cultura i Esport.

La segunda parcela Dotacional de 1.800 m² está integrada en la Manzana de Verde Público nº 7 y destinada a corregir las carencias dotacionales de los enclaves de suelo urbano consolidado de la zona.

1.2.4. IV) Cuadro resumen justificación del cumplimiento de estándares.

Superficie Computable PP-24 (SCS)	132.811 m ²
Total Edificabilidad Residencial Sector	66.405 m ² c
Total Edificabilidad Terciario Sector	13.281 m ² c

ESTÁNDAR RESERVA SUELO ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	
> 35% Total Edificabilidad Residencial Sector	> 23.242 m ²

ESTÁNDAR RESERVA SUELO ZONAS VERDES PÚBLICAS	
15% Total Edificabilidad Residencial Sector	9.961 m ²
Adicional 4% Total Edificabilidad Terciario Sector	532 m ²
> SUMA	> 10.493 m ²

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES			
SUELO DOTACIONAL	CLAVE	ANEXO IV (m ²)	PROUESTA (m ²)
Equipamiento	SQM	6.641	9.422
Zonas Verdes	SVL + SVA	10.493	14.003
Total dotaciones no viario		23.242	23.425
Red viaria y aparc.	CV + CA	-----	46.805
Vía pecuaria		-----	1.556

1.2.5. Delimitación de las unidades de ejecución.

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

1.2.6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de Estudio de Detalle.

Será admisible la redacción de Estudios de Detalle en los supuestos que se evidencie la conveniencia y oportunidad, de que los cambios propuestos en la ordenación urbanística quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

1.2.7. Cuadro Estadístico.

SUELO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SUPERFICIE (m2)	APROV. (m2c)
BRL	4.600	2.021
M-2 -RES-A	24.497	37.970
M-3 -RES A	4.427	6.862
M-4 -RES A	3.604	5.586
M-6 -RES B	4.447	3.558
M-8 -RES A	7.271	11.270
M-8 -RES B	3.611	2.889
M-9 -TER	5.210	3.294
M-9 -RES A	3.073	4.763
M-9 -RES B	1.260	1.008
M-10 -RES B	581	465
TOTAL	62.581	79.686

SUELO NO LUCRATIVO		
Zonas Verdes	14.003	709
Equipamiento	9.422	13.570 (*)
Red Viaria	46.805	
Total Suelo No Lucrativo	70.230	

TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	132.811	
------------------------------------	----------------	--

Vía Pecuaria	1.556	
--------------	-------	--

* Manzana 1 10.970 m²c

* Manzana 7 2.600 m²c

La Vila Joiosa, julio de 2020

Arquitectos:

D. Juan B. Aragonés Soler
(Colegiado nº 2497)

D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 1. Campo de aplicación y alcance

La presente propuesta de normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-24 "PARAÍS NORD" del Plan General de la Vila Joiosa. Y se integran dentro de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Artículo 2. Usos específicos.

Usos Globales: Residencial / Turístico / Terciario.

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

En el presente Sector PP-24 los usos permitidos serán los siguientes:

- Nivel b Turístico o Residencial.
- Terciario en planta baja y primer piso.

La edificabilidad de uso residencial será asimilable a la de usos turísticos correspondiente a hoteles o apartamentos turísticos.

La edificabilidad terciaria en las parcelas residenciales será asimilable a la de usos turísticos correspondiente a hoteles o apartamentos turísticos.

Las referidas edificabilidades de uso terciario - turístico contarán con acceso independiente desde el viario público, no siendo compatible con los núcleos de comunicación de las escaleras y ascensores del uso residencial.

Y se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

2.1. Suelo destinado a Uso Residencial.

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

- Residencial comunitario (Residencias para personas mayores o dependientes, etc.)

- En la parcela BRL se podrá mantener la vivienda unifamiliar.

2.2. Suelo destinado a Uso Terciario.

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público; distinguiendo los siguientes:

- Comercio al por mayor o almacenamiento.
- Comercio al detalle, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.
- Oficinas.

- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc...).

2.3. Suelo destinado a Uso Turístico.

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

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

Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartahoteles, campamentos turísticos, etc.).

Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

Apartamentos Turísticos definidos en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell.

2.4. Suelo destinado a Usos Dotacionales.

Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37 de la LOTUP: *Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.*

Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria (CVT) (CVP) (CA)
- Zonas Verdes (VP) (VJ)
- Educativo- Cultural (QE)
- Asistencial (QS)
- Recreativo-deportivo (QD)
- Administrativo (QA)
- Infraestructuras y Servicios Urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (QI)
- Dotacional Residencial (QR)
- Dotacional Múltiple (QM)

Artículo 3. Ordenación de volúmenes y determinaciones definitorias de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

3.1.-Tipología de la edificación.

Se corresponde con la tipología de edificación abierta reflejada en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3.2. Normas para el Suelo Residencial / Terciario/Turístico.

El presente Plan Parcial establece tres códigos para los suelos de Uso Residencial / Terciario. Siendo el Uso Turístico compatible en todas las parcelas de aprovechamiento privado, distinguiendo:

3.2.1.- Residencial-A - Código RES-A -

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento.

USOS:

Uso global: Residencial.

Usos pormenorizados. Nivel b

Uso dominante: Residencial Plurifamiliar, Terciario y Turístico.

Usos compatibles: Dotacional.

Uso incompatible: Industrial.

El Uso Terciario se podrá disponer en cuerpo independiente del bloque residencial, formando bandeja comercial, pudiendo reducir el retranqueo a los lindes de la parcela a 4m, manteniendo el retranqueo a los viales a 7m. En ese caso el bloque residencial puede disponer viviendas en Planta Baja.

Cabe también la opción de destinar el aprovechamiento terciario a actividades recreativas vinculadas al bloque residencial sin ser imprescindible consumir la edificabilidad de usos terciario.

En el supuesto de segregación del Uso Terciario del Uso Residencial en parcelas independientes, la nueva ordenación de los volúmenes se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

El Uso turístico compatible para toda la edificabilidad de la parcela en edificio exclusivo sumando la edificabilidad residencial y terciaria.

La vivienda unifamiliar ubicada en el linde oeste de la Manzana nº2 RES-A podrá mantenerse durante su vida útil.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1000 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Retranqueos: a todos los lindes: 7 m. 4 m en bandeja comercial.

Separación entre edificios en altura: 14 m

Separación bandeja comercial independiente: 3 m

Coeficiente de edificabilidad: 1'4506 m²c/m², aproximado, se especificará su valor definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Coeficiente de ocupación:

- Solución bloque altura: 35 %
- Solución bandeja locales independientes: 50 %

Nº de plantas:

- mínima: PB
- máxima: PB + 6

3.2.2.- Residencial-B - Código RES-B -

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de Ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento

USOS:

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados. Nivel b

Uso dominante: Residencial Plurifamiliar y Terciario.

Usos compatibles: Dotacional y Turístico.

Uso incompatible: Industrial.

El Uso turístico compatible para toda la edificabilidad de la parcela en edificio exclusivo.

El Uso Terciario se podrá disponer en cuerpo independiente del bloque residencial, formando bandeja comercial, pudiendo reducir el retranqueo a los lindes de la parcela a 4m, manteniendo el retranqueo a viales a 5m. En ese caso el bloque residencial puede disponer viviendas en Planta Baja.

Cabe también la opción de destinar el aprovechamiento terciario a actividades recreativas vinculadas al bloque residencial sin ser imprescindible consumir la edificabilidad de usos terciario.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍIS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

En el supuesto de segregación del Uso Terciario del Uso Residencial en parcelas independientes, la nueva ordenación de los volúmenes se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En la parcela M-10, RES-B la actual edificación destinada a vivienda unifamiliar se entenderá dentro de ordenación durante su vida útil.

La parcela RES-B de la Manzana 8, podrá mantener el actual Uso Terciario, pudiendo adosarse a las nuevas edificaciones mediante pérgola, con el mantenimiento de las especies arbóreas más representativas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1000 m². Con la finalidad de poder mantener las viviendas existentes, en la parcela M-10 RES-B: 580 m².

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Retranqueos: a todos los lindes: 5 m- 4 m en bandeja comercial.

Separación entre edificios en altura: 10 m

Separación bandeja comercial independiente: 3 m

Coefficiente de edificabilidad: 0'8m²c/m², aproximado, se especificará su valor definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Coefficiente de ocupación:

- Solución bloque altura: 40%
- Solución bandeja locales independientes: 50%

Nº de plantas

- mínima: PB
- máxima: PB + 4

3.2.3.- Parcela BRL

En la referida parcela se ubica un conjunto de finales del siglo XIX, conocido como "Villa Ana".

Condiciones de intervención:

De acuerdo con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la composición y tratamiento de la fachada, gárgolas y porche de la edificación principal deberá mantenerse o reproducirse.

El espacio colindante que comprende el jardín y el arbolado ubicado en el linde Sur, de la edificación principal deberá mantenerse.

La Ermita deberá conservarse íntegramente.

Se constituye una servidumbre de vistas sobre la zona Sur de la M2-RES-A, con un ancho de 14 m desde el Bulevar, con la finalidad de preservar las vistas de la edificación principal.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

El resto de las edificaciones podrán sustituirse respetando la armonía del conjunto.

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento

USOS:

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados. Nivel b

Uso dominante: Residencial Unifamiliar, Plurifamiliar, Terciario y Turístico.

Usos compatibles: Dotacional.

Uso incompatible: Industrial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 4.600 m² (calificada BRL).

Retranqueos para las nuevas edificaciones:

Retranqueos a lindes de parcela 3 m.

Retranqueo a edificación principal y vial 5 m.

Coeficiente de edificabilidad: 0'4391m²c/m²

Coeficiente de ocupación: 40%

Nº de plantas:

- mínima: PB

- máxima: PB + 1

Deberá realizarse un Estudio de Detalle para dar cumplimiento a las condiciones de intervención reflejadas en esta Normativa, cuyo ámbito será la parcela calificada como BRL.

Integración paisajística y visual del bien de relevancia local.

Al tratarse de elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se determina un entorno de protección paisajística que garantiza la observación del BRL, independiente de la calificación del suelo de su alrededor.

En cuanto a la rehabilitación y la ampliación de las edificaciones protegidas, así como las futuras construcciones en la parcela del BRL, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

Ordenación Parcela -BRL-



SUPERFICIE DE PROTECCIÓN
DONDE SE UBICA LA CASA, ERMITA Y JARDÍN.



SUPERFICIE DESTINADA A AMPLIACIONES
[NUEVAS CONSTRUCCIONES Y/O REHABILITACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES]



SERVIDUMBRES SOBRE EL RESTO DE LA MANZANA 2
[SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN]

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

3.2.4.- Terciario -TER-

TIPO DE ORDENACIÓN:

Sistema de Ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque Exento

USOS:

Uso global: Terciario

Uso dominante: Terciario.

Usos compatibles: Dotacional.

Uso incompatible: Industrial, residencial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1000 m².

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Retranqueos: a todos los lindes: 5 m

Separación entre edificios: 10 m

Coeficiente de edificabilidad: 0'6335 m²c/m², se especificará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Coeficiente de ocupación: 70%

Nº de plantas: PB + 1

3.3.- Coeficiente de Homogenización.

Al existir una única área de reparto de aprovechamiento con usos tipológicamente diferenciados, la adjudicación de las fincas de resultado del correspondiente Proyecto de Reparcelación será corregida atendiendo a la adecuada ponderación, según el Coeficiente Homogenización.

Se proponen los siguientes Coeficientes de Homogenización:

Parcela calificada como BRL, coeficiente = 0'8

Parcelas de Uso Residencial / Terciario/Turístico, coeficiente = 1

Los anteriores coeficientes de homogeneización podrán ser ajustados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 4.- Elementos y reservas de Suelo Dotacional propio de la red secundaria.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como:

- Espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SVJ-SVA.

Podrán autorizarse la ubicación de kioscos e instalaciones deportivas singulares, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²c/m², y una ocupación menor del 5 % de la parcela.

- La red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paso, la circulación o el transporte, así como los espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

- Parcela de Uso Dotacional (DM) pudiendo la Administración Pública destinarla al Uso Dotacional que convenga.

Con una edificabilidad similar a las parcelas de Uso Residencial/ Terciario.

La afección como Suelo Dotacional Público, atañe a la totalidad del inmueble, incluido el subsuelo, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que requiera.

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

Podrán formularse Estudios de Detalle, con la finalidad de segregar el Uso Terciario del Uso Residencial en parcelas independientes cuyo ámbito mínimo será la manzana, así como con la finalidad de transferir edificabilidad entre parcelas de la misma manzana o unidad urbana equivalente para poder agrupar la edificabilidad terciaria en una parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUP.

La parcela calificada como BRL tiene la consideración de ámbito mínimo dadas sus características especiales, debiendo realizarse un ED para dar cumplimiento a las condiciones de intervención.

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

Puesto que la presente Propuesta establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización

La superficie computable del Sector PP-24 es 132.811 m² a la que habrá de sumarse la superficie de la Vía Pecuaria de 1.556 m² y tener en cuenta que el vial estructural lindante al Noroeste está ejecutado a falta de 70 m².

Artículo 6.- Normas de Urbanización.

Se atenderá a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del PGOU, y recomendaciones de los Servicios Técnicos municipales, quedarán reflejadas en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 7.- Normas para la protección del Paisaje.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la LOTUP el Plan Parcial incorporará el correspondiente estudio de integración paisajística como instrumento de paisaje, que valorará los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecerá medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de la LOTUP.

La implantación de usos en el Sector preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual de acuerdo con los criterios generales establecidos en el Artículo 8 de la LOTUP.

Artículo 8.- Tratamiento Vía pecuaria.

En todo el desarrollo de la vía pecuaria dentro del sector se mantendrá una sección continua de 6,00 m de anchura (coincidente con el ancho legal de la vía pecuaria Colada de la Costa en este ámbito), formado por:

- Parterres/ Alcorques con plantación de arbolado autóctono de 1,00 m / 2,00 m de anchura situados en los laterales, como elemento limitantes y visualmente definitorios.
- Carril para tránsito peatonal o ciclista, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial en hormigón impreso.
- Paseo peatonal o pecuario, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial en albero o sablón.

Se dispondrá la señalización vertical y horizontal necesaria para la identificación de la vía pecuaria. Y se ejecutará la red de suministro para el alumbrado público, instalación de luminarias e instalación del sistema automatizado de riego.

Artículo 9.- Servidumbres de protección Ley de Costas.

El presente sector de planeamiento no linda con el Dominio Público Marítimo Terrestre, existiendo un Suelo clasificado como Urbano con deslinde aprobado sujeto a las limitaciones y servidumbres determinadas por la Ley de Costas y su Reglamento.

CUADRO NORMATIVO DEL USO DEL SUELO : RESIDENCIAL / TERCARIO -										
			EDIFICABILIDAD m ² c							
CLAVE	SUPERFICIE m ²	Coef m ² c/m ²	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL	ALTURAS	RETRANQUEOS Lindes/edificios	OCCUPACIÓN	PARCELA MÍNIMA	COEF. HOMOGENIZACIÓN
BRL	4.600	0,4394	-	2.021	2.021	II	5-5	40%	4.600	0,8
M-2 -RES-A	24.497	1,5500	5.202	32.768	37.970	VII	7-14	30% - 50 %	1.000	1
M-3 -RES A	4.427	1,5500	940	5.922	6.862	VII	7-14	30% - 50 %	1.000	1
M-4 -RES A	3.604	1,5500	765	4.821	5.586	VII	7-14	30% - 50 %	1.000	1
M-6 -RES B	4.447	0,8000	487	3.070	3.558	V	5-10	40% - 50%	1.000	1
M-8 -RES A	7.271	1,5500	1.544	9.726	11.270	VII	7-14	30% - 50 %	1.000	1
M-8 -RES B	3.611	0,800	396	2.493	2.889	V	5-10	40% - 50%	1.000	1
M-9 -TER	5.210	0,6322	3.294	-	3.294	II	5-10	70%	1.000	1
M-9 -RES A	3.073	1,5500	653	4.111	4.763	VII	7-14	30% - 50 %	1.000	1
M-9 -RES B	1.260	0,800	-	1.008	1.008	V	5-10	40% - 50%	1.000	1
M-10 -RES B	581	0,800	-	465	465	V	5-10	40% - 50%	580	1
TOTAL	62.581		13.281	66.405	79.686					

CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

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

Las Fichas referenciadas son las siguientes:

1) Ficha número 5 - Casa rural y Ermita de Sant Blai

La ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, califica como Suelo BRL junto a la Manzana Nº 2, donde se ubica el Bien de Relevancia Local.

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

Los elementos atípicos de fábrica de sillares se ubican en Suelo Dotacional público.

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

2) Deberá respetarse la masa arbórea ubicada en el linde Suroeste

BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE
BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
Casa rural y ermita de Sant Blai	Partida Paraís	B	5

DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Este conjunto, de finales del s. XIX, corresponde a la edificación principal y estructuras anejas de la conocida como "Villa Ana", que posee un indudable valor arquitectónico. Porche, gárgolas y otros elementos la sitúan hacia 1880-1890. La ermita forma parte del conjunto. Uso privado. Buen estado de conservación. Balsa con elementos atípicos de fábrica de sillares. Es costumbre popular acudir a la ermita el día de San Blas. En la puerta de la ermita hay una inscripción de 1.811. BI. inédito.

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

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

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) O BIEN CATALOGADO (BC)

<input checked="" type="radio"/> BRL	<input checked="" type="checkbox"/> Monumento	<input type="checkbox"/> Espacio de protección arqueológica o paleontológica	<input type="checkbox"/> Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería
	<input type="checkbox"/> Conjunto de edificios	<input type="checkbox"/> Área de protección arqueológica o paleontológica	<input type="checkbox"/> Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural
<input type="radio"/> BC	<input checked="" type="checkbox"/> Arquitectura popular		

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo

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

Calificación del suelo

PP-24

Plano de Situación
según P.G.O.U.

Escala
1/2 000

Plano Nº
1.12



CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se propone uso privado. Composición y tratamiento de fachada, gárgolas y porche a mantener o reproducir de la edificación principal. Ermita a conservar íntegramente. Entorno de afección: Línea poligonal reflejada en el plano que engloba las edificaciones, la balsa y el jardín pertenecientes al conjunto.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ANEXO
FOTOGRAFICO I

FICHA

5

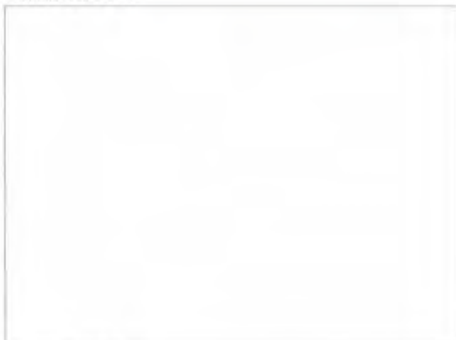
FOTOGRAFÍA 3



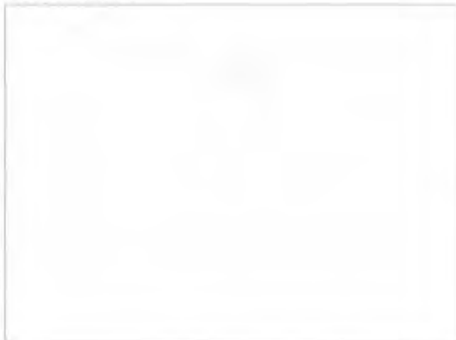
FOTOGRAFÍA 5



FOTOGRAFÍA 7



FOTOGRAFÍA 9



FOTOGRAFÍA 4



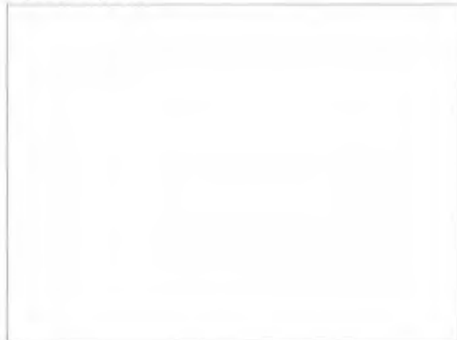
FOTOGRAFÍA 6



FOTOGRAFÍA 8



FOTOGRAFÍA 10



BORRADOR PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano Nº 8 Calificación y asignación de destinos urbanísticos. (1:3000)
- Plano Nº 9 Calificación y asignación de destinos urbanísticos. (1:2000)
- Plano Nº 10 Red reservas de suelo dotacional público.
- Plano Nº 11 Red viaria y de vías ciclistas.
- Plano Nº 12 Delimitación Unidad de Ejecución.
- Plano Nº 13 Situación de bienes y espacios protegidos.
- Plano Nº 14 Detalle vía pecuaria propuesta.

La Vila Joiosa, julio de 2020

Arquitectos:

D. Juan B. Aragonés Soler
(Colegiado nº 2497)

D. Joan Aragonés Llinares
(Colegiado nº 12.383)