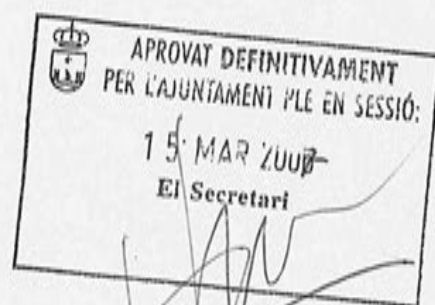


**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2
(VILLAJOSYOSA)**



ÍNDICE

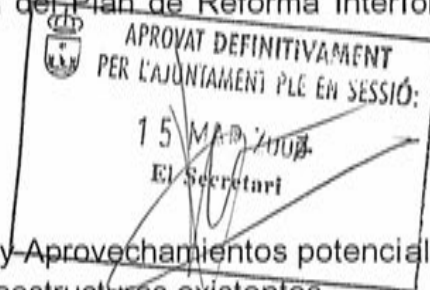
MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR

- 1.1.- Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar un Plan de Reforma Interior.
- 1.2.- Justificación de la adecuación del Plan de Reforma Interior al objetivo perseguido.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- Contenido y significado
- 2.2.- Condiciones geográficas
 - 2.2.1.- Características naturales y Aprovechamientos potenciales
 - 2.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 2.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3.- Condiciones Institucionales
 - 2.3.1.- Condiciones establecidas por el Plan General
 - 2.3.2.- Condiciones establecidas por el Pleno del Ayuntamiento en el Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 17 de Junio de 2004
 - 2.3.3.- Afecciones de la legislación sectorial



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- Análisis de la Ordenación Pormenorizada del Plan General y de la Ordenación Propuesta en el Acuerdo Plenario de fecha 17 de Junio de 2004
- 3.2.- Descripción y justificación de la Ordenación Pormenorizada de la Reforma Propuesta
- 3.3.- Justificación de la Actuación a la Ordenación Estructural
- 3.4.- Sobre la documentación del art. 71 de la LUV. Incidencia sobre la población afectada y otras especificaciones
- 3.5.- Magnitudes Estadísticas del Plan de Reforma Interior
 - 3.5.1.- Cómputo de estándares
 - 3.5.2.- Superficies de suelo y aprovechamientos por manzanas
 - 3.5.3.- Resumen general de superficies y aprovechamientos
- 3.6.- Desarrollo de Sector
 - 3.6.1.- Ámbito del Sector
 - 3.6.2.- Delimitación de las Unidades de Ejecución
 - 3.6.3.- Delimitación de áreas de Estudio de Detalle

NORMAS URBANÍSTICAS

- Título I Normas Generales
- Título II Régimen Urbanístico del Suelo
- Título III Condiciones de la Edificación y Uso del Suelo

PLANOS

Información Urbanística

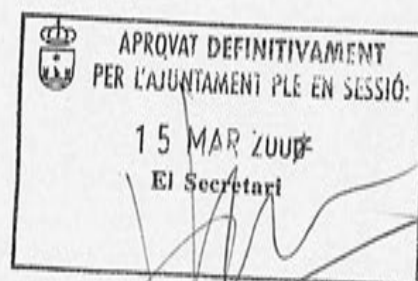
- IU-1 Situación en el modelo territorial
- IU-2 Ordenación Estructural. Clasificación
- IU-3 Red Estructural
- IU-4 Ordenación Pormenorizada según PGOU
- IU-5 Ordenación Pormenorizada según Acuerdo Ayuntamiento
- IU-6 Usos, Vegetación y Edificaciones
- IU-7 Estructura de la Propiedad

Ordenación

- O-1 Delimitación. Calificación del Suelo
- O-2 Aprovechamientos
- O-3 Suelos Dotacionales
- O-4 Gestión. Unidad de Ejecución
- O-5 Ordenación Pormenorizada Refundida



MEMORIA



1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR



1.1.- Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar un Plan de Reforma Interior

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, aprobado definitivamente el 7 de abril de 1999, delimita distintas Unidades de Ejecución en el suelo urbano; entre ellas está la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2), situada en la entrada de la ciudad por la CN-332 desde Alicante. Esta Unidad comprende parte de las zonas de Reequilibrio del Medio Urbano (ARE) nº 1, 2 y 3, estando cuantificados los parámetros básicos de las mismas en el Cuadro de Magnitudes Estadísticas nº 12 *Gestión de Unidades de Ejecución insertas en suelo urbano*.

D. Santiago Martínez Esparza, en representación de la mercantil Urdema, S.A., en fecha 29 de octubre de 2002, presenta un Programa de desarrollo de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan General de Villajoyosa, que contenía Alternativa Técnica y Proyecto de Urbanización. Sometida a exposición pública la documentación referida, se presentan tres proposiciones jurídico-económicas a una única alternativa técnica, suscritas por las mercantiles Urdema, S.A., Infraestructuras Terrestres, S.A. y Litoral Mediterráneo 2, S.A.

En el informe técnico emitido por el arquitecto-jefe de Urbanismo a las documentaciones presentadas, entre otros aspectos más relacionados con la elección del agente urbanizador (estudio de las proposiciones jurídico-económicas y del Proyecto de Urbanización de la alternativa técnica), analiza la ordenación pormenorizada que el Plan General prevé para esta zona, llegando a la conclusión de que es necesario realizar una adaptación de la ordenación prevista en el mismo, proponiendo una serie de modificaciones que están contenidas en el plano que se acompaña al informe como anexo 1, así como que es preciso aumentar su ámbito en 920 m² a fin de incluir el viario que permita conectar la actuación con la c/ Dr. Fleming, grafiándose la delimitación de este ámbito en el plano anexo 2.

Las variaciones realizadas se refieren: a los retranqueos considerados en la UE-2, que no son homogéneos a los de los sectores colindantes (PP-8 y PP-16); a la imposibilidad de materializar en los volúmenes contenedores definidos los aprovechamientos objetivos asignados; y a la conveniencia de modificar el número de plantas, que deberá ser de 6 alturas, en sintonía con el de los sectores colindantes PP-16 y PP-23 ya ordenados de este modo. Además, debe corregirse el error existente en la edificabilidad de la edificación prevista junto al cuartel de la Guardia Civil (manzana 1 del ARE-2) y establecerse el aprovechamiento residencial, terciario y total de la Unidad en

base a los parámetros contenidos en el informe técnico.

Por otra parte, propone incluir como normativa aplicable al ámbito de la Unidad apartados referentes a retranqueos, separación entre edificios, tipo y disposición de la edificación y dimensión de la parcela mínima. Por último, deben incluirse igualmente, en consonancia con otras ordenaciones aprobadas, unos nuevos apartados referentes a: Referencias altimétricas respecto al nivel de implantación de la urbanización interna de parcela y Espacios bajo cubierta en las edificaciones.

El documento a través del cual se formalizará esta adaptación debe ser tramitado conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación.

En base al informe técnico a que nos hemos referido, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 17 de junio de 2004, adopta los acuerdos que en sus aspectos más significativos para el presente documento son los siguientes:

PRIMERO.- Acordar la programación de la Unidad de Ejecución número 2 inserta en suelo urbano, y designar como Agente Urbanizador a la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.; y advirtiendo de la posibilidad de subrogación de URDEMA, S.A. en las condiciones del presente acuerdo de programación. Por ello deberá notificarse esta circunstancia a esa última otorgando el plazo de 10 días para acogerse a tal derecho, en armonía con lo dispuesto en el art. 47.5 de la LRAU. Durante dicho período la adjudicación se entiende otorgada a título provisional.

SEGUNDO.- El ámbito de la Actuación abarcará también la parte de viario necesario para completar la urbanización del vial oeste del colegio Poble Nou enlazando adecuadamente la Unidad de Ejecución con la c/ Dr. Fleming, según croquis del anexo 2. (la superficie es pues de 38.739 m² + 920 m² = 39.659 m²).

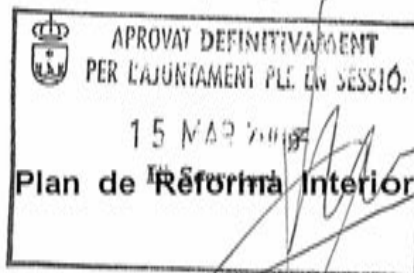
CUARTO.- El Agente Urbanizador queda obligado a redactar, a su costa, y tramitar junto con el Proyecto de Reparcelación una modificación de la ordenación pormenorizada para ajustarse a las previsiones que sobre alturas y demás parámetros (retranqueos, edificabilidad, etc.) se contienen en la propuesta que se acompaña como anexo 1, e incluir en la normativa urbanística aplicable las regulaciones sobre referencias altimétricas y espacios bajo cubierta que se contienen en el informe técnico emitido para la programación.

OCTAVO.- Los estudios de arqueología comprenderán la totalidad del ámbito de actuación, tanto las parcelas dotacionales como las lucrativas, al

objeto de que los solares resultantes no resulten obligados a su realización posterior.

UNDÉCIMO.- Toda la documentación se aportará ajustada a la Ordenanza que regula la presentación de proyectos y expedientes de urbanismo.

No obstante lo anterior, y aprovechando la coyuntura de la presente modificación, se ha estimado necesario proponer también la revisión de determinados parámetros de la ordenación pormenorizada, concretamente la zonificación de usos en el entorno del actual Cuartel de la Guardia Civil, con el fin de adaptar el planeamiento a las circunstancias que ya han sido comentadas.



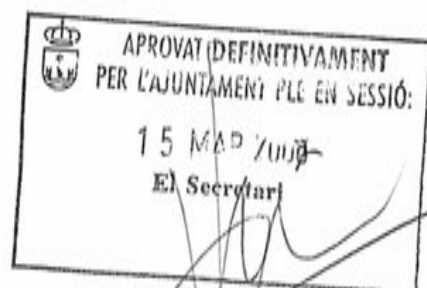
1.2.- Justificación de la adecuación del Plan de Reforma Interior al objetivo perseguido

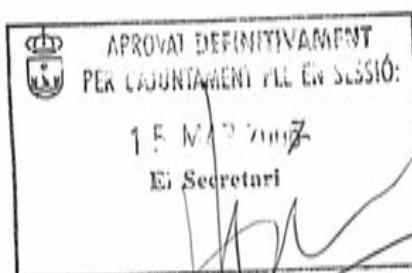
En el apartado anterior hemos visto la necesidad de redactar un documento que contemplase: la modificación de la ordenación pormenorizada prevista por el Plan General, incrementase el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2, e incluyese en la normativa urbanística unos nuevos apartados que se consideran necesarios para la tipología edificatoria considerada. En el presente apartado vamos a justificar que el instrumento adecuado para todo ello es un Plan de Reforma Interior.

La Ley Urbanística Valenciana (LUV) establece en su artículo 69 *Plan de Reforma Interior* que este tipo de instrumento de planeamiento "establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho" y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) en el artículo 164 relaciona las distintas circunstancias que pueden concurrir para que se redacten estos planes, en concreto, en el apartado a) dice: "Las áreas vacantes de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, y cuya ordenación pormenorizada requiere de un análisis detallado posterior a la redacción de un Plan General" y el apartado c) se refiere a "Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación, convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración de un Plan General".

En el presente caso se trata de un área de suelo urbano de dimensión reducida, delimitada y ordenada pormenorizadamente por el Plan

General, en función de la legislación vigente en esos momentos (LRAU), que no sólo permitía sino que incluso lo recomendaba para casos como éste. El instrumento adecuado para realizar las modificaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General, con arreglo al Acuerdo Cuarto del Pleno, es un Plan de Reforma Interior (PRI), ya que además de ser el tipo de planeamiento apropiado para realizar las ordenaciones pormenorizadas en áreas como el ámbito de esta Unidad de Ejecución nº 2, también lo es para las operaciones de remodelación de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas, como es este caso, asumiendo los criterios y determinaciones establecidos en el artículo 168 del ROGTU, si bien se hará especial hincapié en que sólo efectuará a elementos pertenecientes de la ordenación pormenorizada.





2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Contenido y significado

La Ley Urbanística Valenciana en el artículo 71 Documentación del Plan de Reforma Interior establece que la documentación de estos planes será la propia de un plan parcial y además deberá incluir:

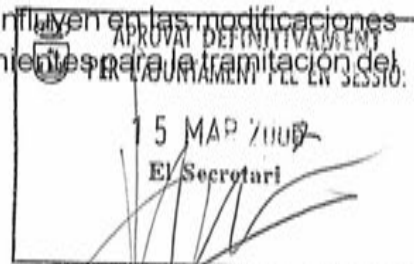
- a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada
- b) Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas
- c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno

Así pues, la documentación informativa debe ser la básica de todo planeamiento, con los datos adicionales, referidos anteriormente, que fueran necesarios.

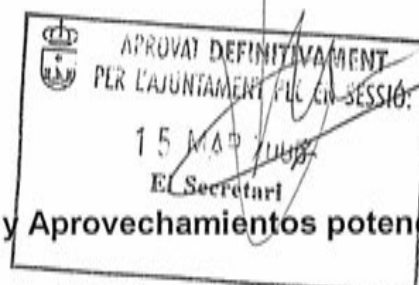
La información urbanística de todo planeamiento consiste en la recogida de datos del ámbito territorial del planeamiento a desarrollar. Ello implica: el análisis de su realidad física, es decir, de las condiciones geográficas, y el análisis de las condiciones institucionales, es decir, del planeamiento en que se sustenta y de las afecciones administrativas impuestas por las legislaciones sectoriales. El objetivo del documento de información urbanística es el conocimiento necesario y profundo de la realidad en que debe sustentarse la ordenación propuesta.

En nuestro caso concreto se trata de una ordenación pormenorizada diseñada por el Plan General, el cual prevé la necesidad de realizar la gestión de un determinado ámbito territorial mediante un Programa de Actuación Integrada, para lo cual delimita la Unidad de Ejecución nº 2. Esta ordenación es modificada en aspectos muy puntuales por el Acuerdo Plenario referido en el punto 1.1, por lo que la ordenación está totalmente definida, siendo el presente PRI de la Unidad de Ejecución nº 2 un mero instrumento para poder realizar las modificaciones pretendidas e incorporar una adicional, aprovechando la presente coyuntura, en lo relativo a la zonificación del entorno del Cuartel de la Guardia Civil.

Por ello, no se considera necesario hacer una información urbanística tradicional, limitándose ésta a aquellos datos que influyen en las modificaciones de la ordenación que se propone o que son convenientes para la tramitación del Plan de Reforma Interior.



2.2.- Condiciones geográficas



2.2.1.- Características naturales y Aprovechamientos potenciales

La Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) es un área ordenada pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que debe entenderse que la ordenación resultante ha tenido en cuenta las características naturales del territorio (geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, etc) y ha valorado sus aprovechamientos potenciales (agrícola, ganadero, etc), por lo que resulta innecesario hacer un análisis de estas características.

2.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Dentro de los usos existentes, definidos en el plano IU-6 *Usos, Vegetación y Edificaciones*, en el ámbito de la Unidad cabe distinguir fundamentalmente dos: el residencial y el agrícola. El primero de ellos lo constituye cuatro viviendas unifamiliares, todas ellas en uso, que constan de la vivienda y un pequeño jardín. Por lo que se respecta al uso agrícola, se trata más bien de un erial en el que existe algunas muestras de arbolado, a base de almendros abandonados, restos de las antiguas plantaciones.

Es importante destacar aquí la parcela situada en la esquina nororiental del ámbito, que forma parte del cuartel de la Guardia Civil, en concreto se trata de la zona de aparcamiento de vehículos del mismo. Esta circunstancia influye notablemente en la ordenación y gestión de esta Unidad, ya que si bien la edificación propiamente dicha está fuera del ámbito de la Unidad, al estar incluida en la manzana 1 del ARE-1, para la que el Plan General establece una edificación continua en toda manzana, el límite de la Unidad en este punto sería una medianera entre la edificación existente (cuartel) y la nueva edificación (Unidad), cuando en realidad el cuartel es un edificio exento con huecos en la fachada lateral situada a 3 m del límite de la Unidad. Por otra parte, la inclusión de parte de la parcela del cuartel, la correspondiente al estacionamiento de vehículos, impediría el funcionamiento del mismo y ello tendría como consecuencia la dificultad o incluso la imposibilidad del desarrollo urbanístico de la Unidad.

Respecto a las infraestructuras existentes, no se considera necesario realizar aquí ningún comentario, ya que la alternativa técnica que sirvió de base

para la adjudicación del Programa contenía un proyecto de urbanización, que será corregido en base al informe técnico municipal, por lo que será en este documento donde se recoja tanto las infraestructuras existentes en el ámbito de la actuación, que serán mantenidas cuando su trazado y características lo permitan, como las que serán renovadas o las que serán proyectadas totalmente ex novo, así como las conexiones de la Unidad con las redes generales de servicios.

2.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo

En el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 existen 18 parcelas catastrales, si bien 5 de ellas pertenecen al mismo propietario, representando la superficie total de todas ellas mas del 60 % de la superficie total del Sector. El resto son pequeñas parcelas cuyas superficies oscilan entre 200 y 3.650 m².

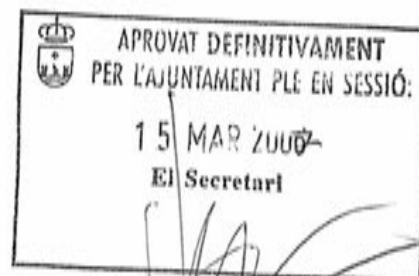
Los datos facilitados en su día por la Gerencia Provincial del Catastro, en lo que se refiere a la relación de propietarios y sus domicilios, son los que figuran en el cuadro adjunto: *Cuadro de Parcelas Catastrales y Propietarios*.

En los momentos presentes se está redactando el Proyecto de Reparcelación, por lo que se ha podido constatar que un cierto número de parcelas han cambiado de propiedad, siendo el cambio más importante que el urbanizador, Litoral Mediterráneo 2, ha adquirido la mayor parte del suelo del propietario mayoritario, además de algunas otras propiedades, por lo que actualmente tiene en torno al 60% de la superficie privada del Sector.

CUADRO DE PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS

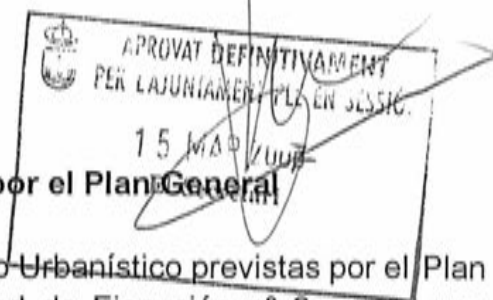
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL Pol. nº - Parcela nº	PROPIETARIO	
	NOMBRE	DOMICILIO
06533 - 02YH4605S	ANTONIA ARAGONÉS URRIOS	Avda. Benidorm, nº 1 03570 - VILLAJYOYA
06533 - 03YH4605S	FRANCISCO ALEMANY LÓPEZ	C/ Doctor Fleming, nº 34-5ªA 03570 - VILLAJYOYA
06533 - 04YH4605S	ANDRES PLANELLS RONDA	Avda. País Valencià, nº 14 03570 - VILLAJYOYA
06533 - 05YH4605S	MARIA LIZANO PEREZ	C/ Colon, nº 85-3ºIzq 03570 - VILLAJYOYA
06533 - 06YH4605S	JOHNSEN BJORN MARTON	C/ Doctor Fleming, nº 13 03570 - VILLAJYOYA
06533 - 07YH4605S	VICENTE LLOPIS PAYÁ	C/ Mallorca, nº 3, Edif. Ducal 5ºE 03500 - BENIDORM

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL Pol. nº - Parcela nº	PROPIETARIO	
	NOMBRE	DOMICILIO
07559 - 02YH4605N	ANTONIA ARAGONÉS URRIOS	Plaza Montañeta, nº 7 03001 - ALICANTE
08542 - 01YH4605S	ANTONIA ARAGONÉS URRIOS	Avda. Benidorm, nº 1 03570 - VILLAJYOYOSA
08542 - 02YH4605S	AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOYOSA	C/ Mayor, nº 14 03570 - VILLAJYOYOSA
09561 - 01YH4605N	ANTONIA ARAGONÉS URRIOS	Avda. Benidorm, nº 1 03570 - VILLAJYOYOSA
09561 - 02YH4605N	MARIA ANGELES ORTS LLINARES	Avda. Maisonnave, nº 45-bajo 03003 - ALICANTE
09561 - 03YH4605N	GASPAR VINACHES LLORCA	C/ Cervantes, nº 64 03570 - VILLAJYOYOSA
09561 - 04YH4605N	JACINTO VAELLO VERDU Y HNOS	C/ Gabriel Miró, nº 2-3ºC 03570 - VILLAJYOYOSA
09561 - 05YH4605N	JUAN BTA LLODRA FERRANDIZ	Avda. País Valencià, nº 27-10ºC 03570 - VILLAJYOYOSA
09561 - 06YH4605N	MINISTERIO DEL INTERIOR	C/ Ramón y Cajal, nº 42 46007 - VALENCIA
09651 - 01YH4605N	JOSE SENABRE VERDU	C/ Cervantes, nº 59 03570 - VILLAJYOYOSA
09651 - 03YH4605S	SOLERA 1 S.A.	C/ Colon, nº 20 03570 - VILLAJYOYOSA



2.3.- Condiciones Institucionales

2.3.1.- Condiciones establecidas por el Plan General



Dentro de las Áreas de Desarrollo Urbanístico previstas por el Plan General en el Modelo Territorial, la Unidad de Ejecución nº 2 ocupa una posición lateral, en la parte oriental del mismo, estando situada a ambos márgenes de la carretera N-332, eje vertebrador de todo este desarrollo lineal paralelo a la costa (ver plano IU-1 *Situación en el Modelo Territorial*).

Por lo que se refiere a las determinaciones del Plan General, contenidas en los planos de Ordenación Estructural, el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 está clasificado como Suelo Urbano (ver plano IU-2 *Ordenación Estructural. Clasificación*), estando definidos los elementos pertenecientes a la Red Estructural (ver plano IU-3 *Red Estructural*). La Calificación del Suelo, realizada en función del uso y destino que se le atribuye en la ordenación, establece las distintas zonas de uso global, independientemente de su clasificación; en nuestro caso corresponde al área de ordenación de Reequilibrio del Medio Urbano (ARE), en la que se incluyen las zonas de suelo urbano ya consolidadas por la edificación, ya sea con actuaciones aisladas o con desarrollos en unidades de ejecución, promovidas por la iniciativa privada mediante programas de actuación integrada.

El Plan General ordena pormenorizadamente no sólo la totalidad del suelo urbano, sino también una gran parte del suelo urbanizable, especialmente aquel que considera de desarrollo prioritario, como es el caso de los sectores colindantes (PP-8 y PP-16). En nuestro caso, se trata de un suelo urbano con ordenación pormenorizada en el que se delimita una Unidad de Ejecución discontinua, la nº 2 (UE-2), que tiene dos áreas a ambos márgenes de la carretera N-332, la situada al sur está dentro de la zona ARE-1, estando compuesta por las manzanas 1 y 2, y la situada al norte que está en las zonas ARE-2, la manzana 1, y en la zona ARE-3, las manzanas 5, 8 y 9, (ver plano IU-4 *Ordenación Pormenorizada según PGOU*). En este plano está grafiada la zona de afección de la carretera N-332, regulada en la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General y a la que más tarde nos referiremos.

Los parámetros y edificabilidades de esta Unidad de Ejecución están contenidos en el Cuadro 12 *Gestión de Unidades de Ejecución Insertas en el Suelo Urbano* de las Magnitudes Estadísticas de la Memoria Justificativa. Los parámetros de esta Unidad son los contenidos en el cuadro siguiente:

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER LA JUNTA DE REGIDORS
 EL 15 MARÇ 2008
 El Secretari

PARÁMETROS SEGÚN PGOU

Sector	Manz. nº	Superficie (m ²)					Alturas	Aprovechamientos		
		Total	Esp. Libres	Equip.	Ocupada	No ocupada		Residen.	Tercia.	Total
ARE-1	1	3.215	--	--	1.654	1.561	4+1	6.616	1.654	8.270
ARE-1	2	4.628	707	--	1.560	2.361	4+1	6.240	1.560	7.800
ARE-2	1	2.963	1.061	977	925	--	5+2	4.625	1.850	6.475
ARE-3	5	4.257	--	--	825	3.432	4+1	3.300	825	4.125
ARE-3	8	1.124	612	512	--	--	--	--	--	--
ARE-3	9	2.920	--	--	300	2.620	4+1	1.200	300	1.500
TOTAL		19.107	2.380	1.489	5.264	9.974		21.981	6.189	28.170

Las Normas Específicas para las distintas zonas de Ordenanzas están contenidas en el Capítulo V del Título I de las Normas Urbanísticas, que en la sección primera, *Normas específicas del suelo urbano*, en concreto, el artículo 57 *Reequilibrio del Medio Urbano (ARE)* contiene la regulación aplicable a las edificaciones de esta Unidad de Ejecución.

Sin entrar en una transcripción exhaustiva de la normativa aplicable, a fin de establecer una mínima caracterización de la edificación cabría señalar lo siguiente:

- El tipo de edificación es de edificación cerrada (ARE-2 / m1) y edificación abierta (resto), grafiándose la posición del volumen edificatorio en la parcela, alineado al vial en el primero y retranqueado de la alineación del vial en el segundo.
- La altura máxima edificable, definida en número máximo de plantas, es de 6 plantas en la manzana 1 del ARE-2 y 5 plantas en el resto de las edificaciones.
- La ocupación máxima de la parcela viene definida por la posición de la edificación grafiada en el plano de ordenación pormenorizada
- La edificabilidad viene definida por el aprovechamiento establecido en el Cuadro 12 antes referido.
- El resto de las condiciones de parcelación y edificación son las correspondientes a las condiciones específicas de la edificación cerrada (art. 20) y de la edificación abierta (art. 22).

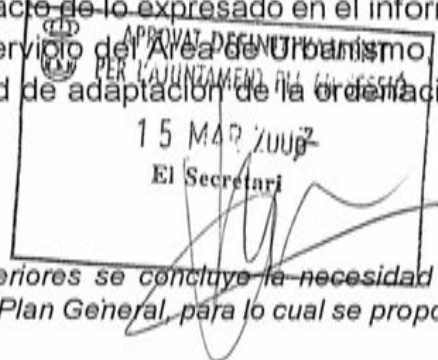
Por lo que respecta a los usos, el global característico es el residencial en nivel b, es decir, residencial en plantas de piso y terciario en

planta baja. No obstante, se admiten los niveles a (todas las plantas se destinan a uso residencial) y c (se destinan todas las plantas a uso turístico exclusivamente). En el cuadro 12, tantas veces referido, se cuantifica para cada manzana los aprovechamientos residencial y terciario.

2.3.2.- Condiciones establecidas por el Pleno del Ayuntamiento en el Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 17 de Junio de 2004

Como se ha dicho en el apartado 1.1, *Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar un Plan de Reforma Interior*, la ordenación pormenorizada del presente PRI debe ajustarse a las previsiones que sobre alturas y demás parámetros (retranqueos, edificabilidades, etc) se contienen en la propuesta que se acompaña en el plano anexo 1 e incluir en la normativa urbanística aplicable las regulaciones sobre referencias altimétricas y espacios bajo cubierta que se contienen en el informe técnico. Por otra parte, el ámbito de la Actuación abarcará también la parte de viario necesario para completar la urbanización del vial oeste del colegio del Poble Nou enlazando adecuadamente la Unidad de Ejecución con la c/ Dr. Fleming, según croquis del anexo 2. El contenido de ambos anexos se recoge en el plano IU-5 *Ordenación Pormenorizada según acuerdo Ayuntamiento*.

A fin de tener un conocimiento exacto de lo expresado en el informe técnico emitido por el Arquitecto Jefe del Servicio del Área de Urbanismo, se transcribe la conclusión "Sobre la necesidad de adaptación de la ordenación propuesta en el Plan General":



Tres Conclusión.

De lo expuesto en los párrafos anteriores se concluye la necesidad de adaptar la ordenación actualmente prevista en el Plan General, para lo cual se propone lo siguiente:

- a) *Adoptar la definición de la ordenación contenida en el plano que se acompaña como anexo núm. 1 al presente informe.*
- b) *Incluir como normativa urbanística aplicable los siguientes apartados:*
 - *Retranqueo obligatorio de la planta baja al bulevar (manzanas 1,2,5 y 9) de 8 metros. El vuelo máximo de las plantas de piso, sobre la planta baja, será de 1 metro.*
 - *Retranqueo del resto de lindes: 7 metros; ó 0 m. (adossada la edificación) respecto a lindes con parcelas privadas contiguas cuando así se prevea en el proyecto de reparcelación por asignarse entre distintas parcelas el volumen definido para una edificación. Separación entre edificios: 14 metros.*

- Las edificaciones deberán abarcar la total fachada prevista al bulevar, disminuyéndose en su caso la profundidad para acomodarse al aprovechamiento objetivo de la parcela.
- Debería reflejarse expresamente el tipo de ordenación aplicable, en edificación cerrada en la manzana 1 del ARE-2 y edificación abierta en el resto, y la dimensión de la parcela mínima, que será de 300 m² y con una forma tal que permita inscribir una circunferencia de 15 m de diámetro en el primer caso, y de 600 m² en el supuesto de edificación abierta.
- Debe asignarse la edificabilidad, una vez descontada la correspondiente a la manzana 1 del ARE-2 (junto al cuartel), proporcionalmente al volumen contenedor definido para cada edificación de tipologías en edificación abierta.
- Resultaría procedente incluir como parte de la normativa, y en consonancia con otras ordenaciones aprobadas los siguientes puntos:

- 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 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 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 las 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 los 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 la 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.

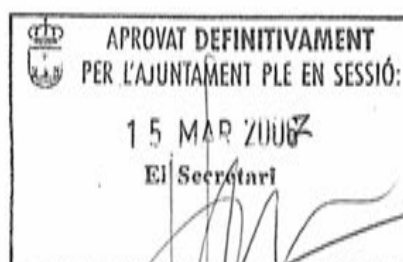
- *Espacios bajo cubierta en las edificaciones. En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 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 considerada espacio privativo y en consecuencia computada efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros).*

El documento a través del cual se formalice esta adaptación debe ser tramitado conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación, imponiéndose en el acuerdo de programación al Agente Urbanizador la condición de elaborarlo.

El nuevo ámbito propuesto en el informe técnico, (ampliación de viario de 920 m² hasta la c/ Dr. Fleming), junto al cuadro de magnitudes propuesto (corregido el error de la edificabilidad de la manzana 1 del ARE-2 y para la nueva disposición del volumen edificatorio de la ordenación propuesta), se especifica en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE				EDIFICABILIDAD -m ² c- (1)		
				Residencial	Terciaria	Total
ARE-1 manz.1	3.215 m ² s	15.238 m ² s		6.217	1.489	7.706
ARE-1 manz.2	3.921 m ² s			2.442+4.222	585+1.011	3.027+5.233
ARE-2 manz.1	925 m ² s			4.478	1.072	5.550
ARE-3 manz.5	4.257 m ² s			3.088	739	3.827
ARE-3 manz.9	2.920 m ² s			1.535	367	1.902
SJL		2.381 m ² s		-	-	-
RV	19.631 m ² s	21.120 m ² s		-	-	-
SAV	1.489 m ² s					
Total UE-2		✓ 38.739 m ² s		21.981	5.264	✓ 27.245
Viario hasta c/ Dr. Fleming		920 m ² s				

(1) En este cuadro el reparto de edificabilidades obedece a la ordenación que se define en el anexo 1.



2.3.3.- Afecciones de la legislación sectorial

En el plano IU-4 *Ordenación Pormenorizada según el PGOU* se han grafiado todas las afecciones del sector y de su entorno inmediato, según quedan plasmadas en el Plan General.

Así, los Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV), cuyo trazado discurre al norte del sector, tiene una zona de reserva ferroviaria de 16 m, sin que esta infraestructura produzca ninguna afección.

Por lo que se refiere a las afecciones en materia de costas, el punto más próximo del sector respecto a la línea marítimo-terrestre está situado a más de 100 m de dicha línea, por lo que en ningún caso puede estar el sector afectado por la servidumbre de protección, máxime en el presente caso que el suelo existente entre el sector y la costa tiene la clasificación de suelo urbano.

Así pues, la única afección del sector se limita a la correspondiente a la carretera nacional N-332, viniendo grafiada en el Plan General la línea de edificación a 25 m de la arista exterior de la calzada y estando regulado el *Régimen de afecciones de la carretera nacional N-332 hasta su conversión en travesía* en las Normas Urbanísticas en la Disposición Transitoria Tercera, que dice textualmente:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

RÉGIMEN DE AFECCIONES DE LA CARRETERA NACIONAL 332 HASTA SU CONVERSIÓN EN TRAVESÍA.

1.- A los efectos de la aplicación de la norma de carretera, los suelos clasificados como suelo urbano en el Plan de 1.980 mantendrán esta consideración.

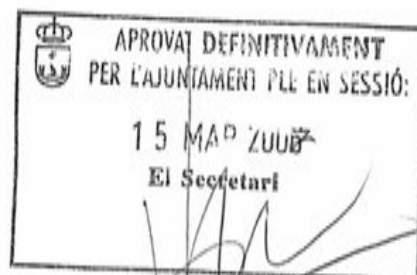
2.- Los suelos urbanizables que se programen con anterioridad a la conversión de la CN-332, en travesía, respetarán la línea de edificación (25m.) fijada en los planos correspondientes, plano O-5 de ordenación estructural y su representación en los de ordenación pormenorizada.

3.- Los viarios proyectados en el Plan de conexión con la CN-332, serán objeto en su programación, de convenio con la administración titular de las carreteras, compatibilizando la ordenación prevista en el Plan con las normas propias de la vía.

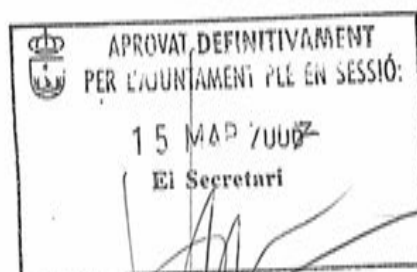
En nuestro caso estamos en el punto 1. Los retranqueos de la edificación respecto a la alineación del vial cumplen con la línea de edificación



de la carretera, por lo que, aunque está realizada la circunvalación del núcleo urbano y desaparezcan las afecciones de la carretera N-332, ello no influye en la ordenación pormenorizada.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



3.1- Análisis de la Ordenación Pormenorizada del Plan General y de la Ordenación Propuesta en el Acuerdo Plenario de fecha 17 de Junio de 2004.

Como se ha expuesto en el punto 1.1 *Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar un Plan de Reforma Interior*, en el informe emitido por el arquitecto jefe de Urbanismo al Programa de desarrollo de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 en suelo urbano se analiza aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada realizada por el Plan General que no estaban bien resueltos o que era preciso matizar, por lo que era necesaria una adaptación de la ordenación propuesta en el mismo. A fin de no repetir innecesariamente lo allí expuesto, baste ahora decir que los problemas detectados se referían a retranqueos de la edificación, imposibilidad de materializar los aprovechamientos asignados en los contenedores edificatorios definidos, modificación de la altura de la edificación, corrección de un error en la edificabilidad de la manzana 1 del ARE-2 y ampliación del ámbito de Unidad para incluir su conexión con la calle Dr. Fleming (ver plano IU-4 *Ordenación Pormenorizada según el P.G.O.U.*).

Así pues, si bien la ordenación pormenorizada que se varía mediante este Plan de Reforma Interior es la del Plan General, como el análisis del mismo ya está realizado en el informe referido, el punto de partida del análisis de la ordenación actual es la Ordenación Propuesta, que como Anexo 1 se acompaña al Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de Junio de 2004 (ver plano IU-5 *Ordenación Pormenorizada según acuerdo Ayuntamiento*).

En esta ordenación se mantiene el trazado viario del Plan General, se varía ligeramente la disposición de la edificación y se eleva una planta la altura de las manzanas 1 y 2 del ARE-1 y 5 y 9 del ARE-3, sin embargo, se mantiene la misma disposición de la edificación y altura de la manzana 1 del ARE-2. Como hemos visto en el punto 2.2.2 *Usos y edificaciones existentes*, la esquina nororiental del ámbito de la Unidad de Ejecución corresponde a parte de la parcela del cuartel de la Guardia Civil, en concreto se trata de la zona de estacionamiento de vehículos del mismo. Esta circunstancia plantea serios problemas tanto en la ordenación propuesta como en la gestión de la Unidad de Ejecución.

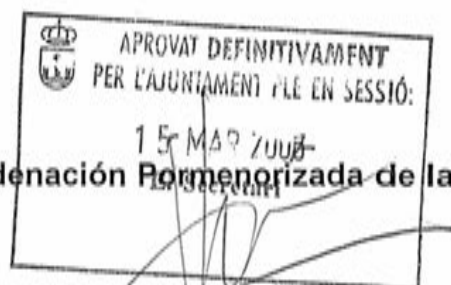
En lo que se refiere a la ordenación de la manzana 1 del ARE-2, el Plan General establece, y la Ordenación Propuesta mantiene, una edificación para la manzana en un solo bloque continuo, aunque la parte oriental (donde se sitúa el edificio del cuartel) sea suelo urbano con actuaciones aisladas y la

parte occidental (Unidad) sea suelo urbano con una actuación integrada, siendo el límite de la Unidad en este punto la medianera entre ambas edificaciones.

Como el cuartel actual es un edificio exento con huecos en la fachada lateral, situada a 3 m del límite, el resultado de la ordenación sería la construcción de una edificación en la parte de la Unidad que dejaría una medianería vista de 6 plantas a 3 m de los huecos de la fachada lateral del edificio del cuartel, que, por otra parte, no se sabe el tiempo que puede permanecer con el uso actual.

Pero, además, esta situación plantea un conflicto importante en la gestión de la Unidad de Ejecución, ya que para el cuartel prescindir de la parte de la parcela que se destina a estacionamiento de vehículos le ocasionaría un serio problema en el funcionamiento del mismo, por lo que, al no poder prescindir del aparcamiento de vehículos, presumiblemente intentaría impedir o dificultar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución, a fin de mantener las instalaciones en su situación actual.

3.2- Descripción y justificación de la Ordenación Pormenorizada de la Reforma Propuesta



3.2.1- De la Ordenación Propuesta por el Acuerdo Plenario de 17 de junio de 2004.

De nuevo nos tenemos que referir aquí al informe técnico en que se basó el Acuerdo del Pleno que dio como resultado la ordenación contenida en el plano anexo 1 (ver plano IU-5 *Ordenación Pormenorizada según acuerdo Ayuntamiento*). La justificación de las modificaciones a la ordenación prevista en el Plan General se transcribe literalmente a continuación:

SOBRE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL

UNO. SOBRE LA ORDENACIÓN Y EDIFICABILIDAD PREVISTAS EN EL PLAN PARA LA PRESENTE UNIDAD DE EJECUCIÓN

Procede primeramente matizar aspectos que no están adecuadamente reflejados en el vigente Plan General. Unos de ellos se refiere a la edificabilidad y el otro a la ordenación de la edificación.

En la memoria justificativa del Plan General (cuadro número 12) se indica que la edificabilidad en esta Unidad de ejecución es de 28.170 m²c, que se distribuyen en 21.981 m²c y 6.189 m²c de usos residencial y terciario respectivamente. Ahora bien estos datos contienen el error de considerar que en la edificación a construir junto al cuartel de la Guardia Civil existirían dos plantas terciarias y cinco residenciales, una mas del número máximo de plantas permitido (seis en total). La edificabilidad debe ser en realidad de 27.245 m²c, repartidas en 21.981 m²c de uso residencial y 5.264 m²c de uso terciario. Debe decirse que este error fue advertido por el redactor de la Alternativa Técnica ya que el documento sometido a información pública ya lo corrige.

En cuanto a la ordenación, resulta destacable la diferenciación que el Plan General propone en este ámbito según qué edificaciones. En efecto, en el sector PP-16 contiguo la ordenación prevé un retranqueo de 7 metros a la alineación de vial, al igual que en las manzanas 1, 5 y 9 de esta UE-2, pero en cambio en la manzana 2 las edificaciones se han situado a 8 metros del vial, lo que provocará un indeseado efecto visual al no respetar la alineación definida a lo largo del bulvar. Esta diferencia sólo puede ser un error de grafiado ya que como puede apreciarse en esa misma manzana los retranqueos al linde oeste (con el espacio libre S.J.L) es de 7 metros, y la separación entre edificios es de 15 m. (lo lógico es que esta separación sea el doble del retranqueo a lindes). Igualmente en la manzana 1 los retranqueos son de 7 metros al norte, 7,50 al este, 10 metros al oeste y 8,25 al sur; y en la manzana 9 los retranqueos son de 8 metros al vial oeste y 7 metros al vial sur.

Y siendo que este extenso muestrario de retranqueos no obedece a ninguna adecuación a las ordenaciones contiguas (en la C/Dr. Fleming la tipología es de edificación cerrada alineada a vial, y en los sectores PP-8 y PP-16 los retranqueos son de 7 metros) es por lo que procede ajustar la ordenación prevista en el Plan General para su adecuación al entorno en que se ubica.

Otro aspecto importante a destacar en cuanto a la ordenación prevista por el Plan General es la imposibilidad de materializar en los volúmenes contenedores definidos el total aprovechamiento objetivo. Estos volúmenes están definidos estrictamente desde el punto de vista geométrico, es decir, la superficie contenida en los perímetros contenedores multiplicada por el número de plantas es precisamente la edificabilidad asignada. En consecuencia, si se parte de la base que los espacios comunes de circulación (hasta un máximo del 10% del total construido) no computan, que las terrazas cubiertas lo hacen al 50%, y que las construcciones suelen tener vuelos en plantas piso, se deduce que cualquier edificio construido dentro de ese volumen no agotaría nunca la edificabilidad, ni siquiera construyendo un prisma que lo ocupe todo. Es necesario definir los volúmenes contenedores con un margen, estimable en un 20% al 25% que permita cierta flexibilidad en los diseños.

DOS. SOBRE LA ORDENACIÓN APROBADA O EN TRAMITACIÓN DE SECTORES COLINDANTES

Un aspecto a tener en cuenta en la ordenación es la continuidad de la misma a lo largo del bulvar creado entre la rotonda del Paraíso y la del colegio Poble Nou, Siendo que los márgenes afectan a los sectores PP-23, PP-8, PP-16 y a la

presente UE núm. 2, debe conseguirse el mismo tratamiento a fachada del bulvar en todas estas actuaciones manteniendo los parámetros de la ordenación. Uno de estos parámetros (además del anteriormente comentado del retranqueo) es el del número de plantas, que deberá ser de 6 alturas en sintonía con los sectores PP-16 y PP-23 ya ordenados de este modo.

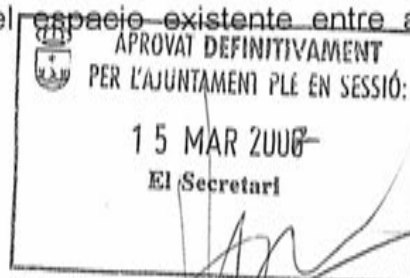
Incluso procedería mantener la simetría de las edificaciones a lo largo del eje en la medida de lo posible y, por ello, resultará procedente que la edificación de la manzana 1 sea simétrica a la de la 5, ambas de esta misma Unidad de Ejecución.

3.2.2- De la Ordenación en la Reforma Propuesta

A fin de evitar los problemas expuestos en la ordenación de la manzana 1 del ARE-2 se considera necesario plantear una reordenación de esta manzana, consistente en realizar dos edificaciones diferenciadas en lugar de una sola continua; una correspondería al suelo urbano con actuaciones aisladas (cuartel actual) y otra correspondería a la Unidad de Ejecución, estando separadas por una zona pública de aparcamientos (SAV). Esta solución, además de posibilitar en mejor medida actuaciones diferentes, permite fragmentar una edificación de 134 m de longitud de fachada en dos edificaciones de 73 y 61 m respectivamente, más acordes con las longitudes de fachada de las edificaciones de la Unidad y con las limitaciones de la longitud máxima de fachada establecida en el Plan General.

La edificación de la Unidad se dispone justamente en el linde de la parcela de la Guardia Civil, de manera que la zona de aparcamiento entre ambas edificaciones esté enfrentada a la calle Jaime I el Conqueridor, produciéndose así una continuidad de la trama urbana en ambos márgenes de la carretera.

Esta modificación básica implica una reordenación de toda la manzana, a fin de mantener las mismas superficies de los suelos dotacionales. Las zonas verdes (SJL) se mantienen en su misma posición y la zona de aparcamientos (SAV) se fragmenta en dos, una localizada en la parte trasera de la edificación y la otra que constituye el ~~espacio existente entre ambas edificaciones.~~



3.3- Justificación de la Actuación a la Ordenación Estructural

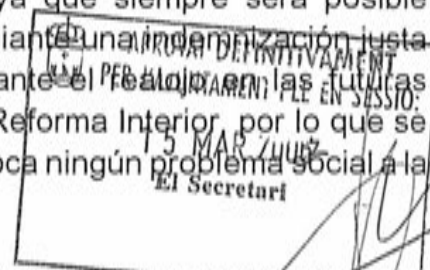
Tanto la Ordenación Propuesta por el Acuerdo del Pleno de fecha 17 de Junio de 2004 como la Reforma Propuesta a esta ordenación no afectan a ningún elemento de la Red Estructural del Plan General (ver plano IU-3 *Red Estructural*) y respecta las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3.4.- Sobre la documentación del art. 71 de la LUV. Incidencia sobre la población afectada y otras especificaciones

Los parámetros básicos del Plan de Reforma Interior son: una superficie bruta de 39.732 m², una superficie neta lucrativa de 15.238 m² y un aprovechamiento total de 27.245 m². El Sector está situado entre suelos urbanos consolidados (ARE-1, ARE-2 y ARE-3) y suelos urbanizables (PP-16 y PP-8); en particular, las manzanas situadas al este y sur del ámbito son dos grandes manzanas dotacionales docentes y deportivas, ya construidas, de 11.737 m² y 26.536 m², respectivamente. Al analizar estos datos se pone en evidencia que el presente Plan de Reforma Interior no tendrá ninguna incidencia en la población del entorno en el que se emplaza, ya que las reservas dotacionales de los suelos urbanos y urbanizables próximos son capaces de cubrir holgadamente las necesidades de la población del Sector.

Por otra parte, la población de las edificaciones existentes se reduce a cuatro viviendas unifamiliares, dos de ellas situadas en suelos dotacionales, una de las cuales es propiedad del promotor, y las otras dos se emplazan en un suelo de edificación abierta (EA) que, en principio, no tendrán derecho a parcela mínima, por lo que ninguna de las edificaciones existentes son compatibles con la ordenación. No obstante, resolver el problema que pueda provocar el desarrollo del Plan en la población directamente afectada de estas tres viviendas no debe crear incertidumbre, ya que siempre será posible alcanzar una solución satisfactoria, ya sea mediante una indemnización justa que permita acceder a otra vivienda o mediante el traslado en las futuras viviendas a construir en el ámbito del Plan de Reforma Interior, por lo que se puede afirmar que la ejecución del Plan no provoca ningún problema social a la población afectada.

Como hemos dicho, las cuatro viviendas unifamiliares existentes en el ámbito del Plan de Reforma Interior son incompatibles con la ordenación, debiendo ser demolidas y teniendo la consideración de fuera de ordenación, por lo que no es preciso establecer ninguna normativa transitoria para estas



edificaciones.

Por último, es preciso señalar que en el ámbito del Plan de Reforma Interior no existe ningún elemento catalogado ni que merezca ser conservado o protegido, por lo que no es necesario incorporar ningún catálogo de bienes y espacios protegidos al Plan.

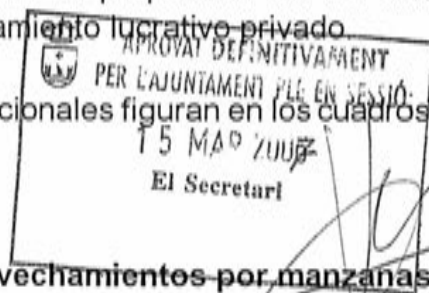
El plano O-5 *Ordenación Pormenorizada Refundida* recoge la ordenación propuesta en el plano del Plan General correspondiente.

3.5- Magnitudes Estadísticas del Plan de Reforma Interior

3.5.1- Cómputo de estándares

Al tratarse de un suelo urbano ordenado por el Plan General, el cual asignó una cierta reserva de suelos dotacionales, no es necesario que el Plan de Reforma Interior realice otras reservas de suelo dotacionales diferentes a las allí realizadas; únicamente, como toda modificación de planeamiento, no puede disminuir el índice de suelo dotacional respecto al índice de edificabilidad. En nuestro caso al no modificarse ni la superficie de los suelos dotacionales ni la edificabilidad bruta del ámbito, no se altera la proporción de los suelos dotacionales públicos respecto al aprovechamiento lucrativo privado.

Las superficies de los suelos dotacionales figuran en los cuadros del apartado siguiente.



3.5.2- Superficies de suelo y aprovechamientos por manzanas

En la Memoria Informativa se dejó constancia en el apartado 2.3.1, *Condiciones establecidas por el Plan General*, de las superficies y aprovechamientos asignados por el Plan General y en el apartado 2.3.2, *Condiciones establecidas por el Pleno del Ayuntamiento*, de las modificaciones de estos parámetros introducidos por el Acuerdo de fecha 17 de Junio de 2004, corrigiendo el error existente en el aprovechamiento terciario de la manzana 1 de ARE-2 e introduciendo pequeños reajustes en el resto de los aprovechamientos, en función de las variaciones de las dimensiones del volumen edificatorio, siendo las superficies y aprovechamientos por manzana las siguientes:

PARÁMETROS SEGÚN ACUERDO AYUNTAMIENTO

Sector	Manz. n°	Superficie (m ²)					Alturas	Aprovechamientos		
		Total	Esp. Libres	Equip.	Ocupada	No ocupada		Residen.	Tercia.	Total
ARE-1	1	3.215	--	--	1.638	1.577	5+1	6.217	1.489	7.706
ARE-1	2	4.628	707	--	1.773	2.148	5+1	6.664	1.596	8.260
ARE-2	1	2.963	1.061	977	925	--	5+1	4.478	1.072	5.550
ARE-3	5	4.257	--	--	825	3.432	5+1	3.088	739	3.827
ARE-3	8	1.124	612	512	--	--	--	--	--	--
ARE-3	9	2.920	--	--	413	2.507	5+1	1.535	367	1.902
TOTAL		19.107	2.380	1.489	5.574	9.664		21.981	5.264	27.245

Como puede observarse en este cuadro la superficie terciaria es, en todos los casos, inferior a la superficie ocupada por la edificación, cosa lógica ya que parte de la planta baja estará ocupada por el portal y el núcleo de escaleras, destinándose el resto a uso terciario. Sin embargo, en la manzana 1 del ARE-2 el aprovechamiento terciario (1.072 m²) es superior a la superficie ocupada (925 m²), por lo que sería preciso ocupar parte de alguna de las plantas de piso para uso terciario, en contra de lo establecido por la Normativa para el uso nivel b (residencial en plantas de piso y terciario en planta baja).

Así pues, es preciso reajustar los aprovechamientos terciarios en todas las manzanas, de forma que el aprovechamiento total de este uso no sufra variación, manteniendo los aprovechamientos residenciales asignados en cada una de las manzanas, así como el total del ámbito. El nuevo cuadro de superficies y aprovechamientos del Sector es el que figura a continuación.

PARÁMETROS SEGÚN PROPUESTA

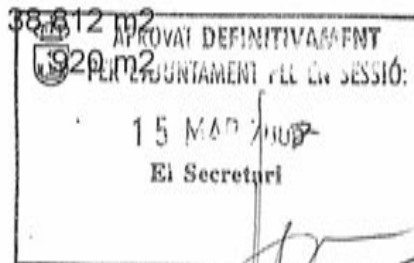
Sector	Manz. n°	Superficie (m ²)					Alturas	Aprovechamientos		
		Total	Esp. Libres	Equip.	Ocupada	No ocupada		Residen.	Tercia.	Total
ARE-1	1	3.215	--	--	1.638	1.577	5+1	6.217	1.547	7.765
ARE-1	2	4.628	707	--	1.773	2.148	5+1	6.664	1.674	8.337
ARE-2	1	2.963	1.061	977	925	--	5+1	4.478	874	5.351
ARE-3	5	4.257	--	--	825	3.432	5+1	3.088	779	3.867
ARE-3	8	1.124	612	512	--	--	--	--	--	--
ARE-3	9	2.920	--	--	413	2.507	5+1	1.535	390	1.925
TOTAL		19.107	2.380	1.489	5.574	9.664		21.981	5.264	27.245

En este cuadro figuran: los datos identificativos de la manzana (zona y número); las superficies [total de manzana, suelos dotacionales de jardín (SJL) y aparcamientos (SAV) y privadas, ocupadas o no ocupadas por la edificación]; la altura de la edificación (n° plantas); y los aprovechamientos (residencial, terciario y total). Estos datos serán el punto de partida del Proyecto de Reparcelación y servirán para ejercer el control municipal de los futuros proyectos de edificación.

3.5.3.- Resumen general de superficies y aprovechamientos

A continuación se reflejan cuantitativamente los parámetros más importantes del Plan de Reforma Interior.

Superficies	Bruta Sector		39.732 m ²
	Lucrativa		15.238 m ²
	Dotacional		24.494 m ²
	Zonas verdes	2.380 m ²	
	Aparcamiento	1.489 m ²	
	Viario	20.625 m ²	
Aprovechamientos			27.245 m ² t
	Residencial	21.981 m ² t	
	Terciario	5.284 m ² t	
Actuaciones			39.732 m ²
	Integrada	38.812 m ²	
	Ampliación anexo 2	920 m ²	



3.6- Desarrollo del Sector

3.6.1- Ámbito del Sector

El ámbito del Plan de Reforma Interior es el delimitado por el Plan General al definir la Unidad de Ejecución n° 2, modificado por el Acuerdo del Pleno de fecha 17 de Junio de 2004, como ya se ha dicho repetidamente en esta Memoria, y reformado por este Plan (ver planos: O-1 *Delimitación*, *Calificación del Suelo* y O-4 *Gestión. Unidades de Actuación*).

La reforma a que se refiere el párrafo anterior consiste en la inclusión de un pequeño triángulo de 89 m², destinado a viario, que está situado al sur de la manzana 8 del ARE-3 y junto a la rotonda en la carretera N-332. Este suelo pertenece a la parcela catastral 0956102 (ver plano IU-7 Estructura de la propiedad). La justificación de la inclusión de este suelo es que dejar fuera de la gestión de este Plan esta pequeña superficie de terreno, en suelo urbano con actuaciones aisladas, implicaría tener que recurrir a su expropiación, situación que no parece lógica pudiendo ser incluido en el ámbito del presente Plan y gestionado por el mismo.

El Sector Unidad de Ejecución n° 2 (UE-2), así delimitado, constituye el ámbito de aplicación de la ordenación propuesta por el presente Plan de Reforma Interior.

3.6.2- Delimitación de las Unidades de Ejecución

La Unidad de Ejecución será la totalidad del ámbito del Sector UE-2, estando delimitada en el plano O-4 *Gestión. Unidades de Ejecución*. Su desarrollo se realizará mediante una Actuación Integrada, de una sola vez y con una única programación.

Hay que tener en cuenta que en el acuerdo plenario tercero se especifica que las cargas de la Ampliación del Anexo 2 deben ser soportadas exclusivamente por la mercantil Solera I, S.A., como condición que era de la licencia que le fue otorgada en su día para la construcción de un edificio en la calle de nueva apertura situada al oeste del colegio Poble Nou. Además, en el informe técnico, tantas veces referido, se especifica que procede entender que el suelo necesario para ejecutar esta conexión (Anexo 2) ha de entenderse de titularidad pública.

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIÓ
15 MARÇ 2007
El Secretari

3.6.3- Delimitación de áreas de Estudio de Detalle

Las tipologías de este Plan de Reforma Interior son las establecidas en el Plan General, por lo que la edificación del Sector se atenderá a lo establecido con carácter general para todo el municipio y en particular a las Normas Urbanísticas de este Plan.

En las manzanas de tipología abierta se define un volumen contenedor de la edificación que posibilita materializar los aprovechamientos asignados. No obstante, si con el proyecto de edificación se viera la

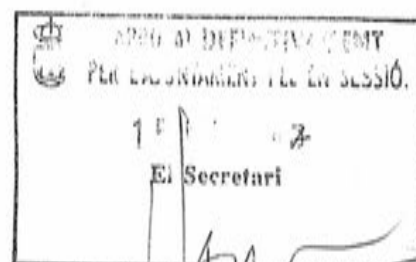
conveniencia de modificar algunas de las dimensiones de retranqueo, se podrán variar mediante la formulación de un Estudio de Detalle, cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes, según lo previsto en el artículo 190 del ROGTU, siempre que no se modifique la disposición de la edificación con respecto al retranqueo, obligatorio y fijo, de la carretera N-332 (avda. Cervantes).

La regulación concreta de los futuros Estudios de Detalle se establece en el art. 6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan de Reforma Interior.

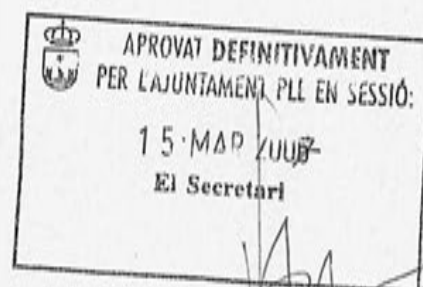
Villajoyosa, febrero de 2007



El Arquitecto redactor
Fdo.: José Amador Zorrilla Ceres



NORMAS URBANÍSTICAS



TÍTULO I NORMAS GENERALES

Art. 1 Ámbito espacial de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el sector Unidad de Ejecución 2 (UE-2), delimitado en este Plan de Reforma Interior de La Vila Joiosa en los planos O-1 *Delimitación. Calificación del Suelo* y O-4 *Gestión. Unidades de Actuación*.

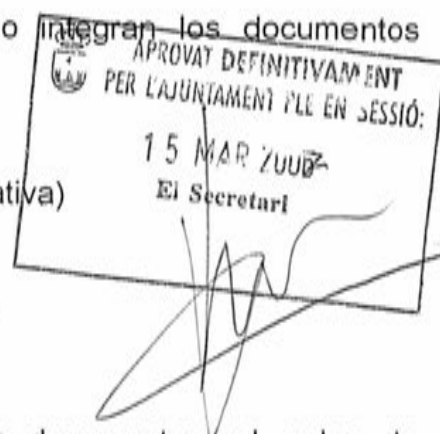
Art. 2 Alcance del Plan de Reforma Interior

El presente Plan de Reforma Interior se integra dentro de la normativa urbanística en vigor y respeta el principio de jerarquía urbanística de los planes, de modo que le es de aplicación la legislación urbanística de la Generalitat Valenciana, especialmente: la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre), el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006 de 19 de mayo), la legislación urbanística del Estado que sea de aplicación en la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa.

Art. 3 Contenido e interpretación del Plan de Reforma Interior

1. El Plan de Reforma Interior lo integran los documentos siguientes:

- A. Parte sin eficacia normativa
 - Memoria (Informativa y Justificativa)
 - Planos de Información
- B. Parte con eficacia normativa
 - Planos de Ordenación
 - Normas Urbanísticas



2. En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prevalencia será: Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, constituyendo la Memoria Justificativa un documento consultivo para la interpretación del Plan de Reforma Interior en ausencia de referencia en la documentación con eficacia normativa.

Art. 4 Terminología y conceptos básicos

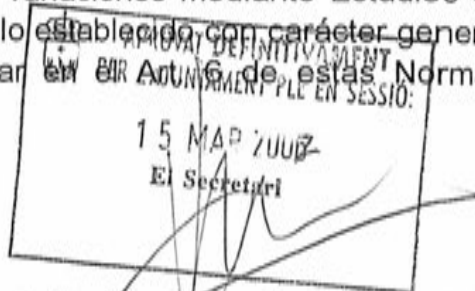
Este Plan de Reforma Interior es una modificación de la Ordenación Pormenorizada establecida en el Plan General, sin que se establezcan nuevos conceptos, tipologías edificatorias ni usos diferentes de los contemplados en aquel, por lo que le será de aplicación, con carácter general, todo lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa y en especial, lo referente a los suelos urbanos.

Art. 5 Obligatoriedad y vigencia del Plan de Reforma Interior

1. El presente Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El Plan de Reforma Interior entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida.

3. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan de Reforma Interior será tramitada, conforme a lo legalmente establecido, como modificación del mismo, sin perjuicio de variaciones mediante Estudios de Detalle, si fueran necesarios, conforme a lo establecido con carácter general por el P.G.O.U. y con carácter particular en el Art. 6 de estas Normas Urbanísticas.



Art. 6 Estudios de Detalle

Este Plan de Reforma Interior posibilita su edificación sin necesidad de redactar ningún Estudio de Detalle. No obstante, en las manzanas de edificación abierta (EA), para las que se define un volumen contenedor en el que se materializan los aprovechamientos asignados en el art. 11.2, se podrán modificar algunas de las dimensiones de retranqueo mediante la formulación de un Estudio de Detalle, si en el proyecto de edificación se viera su conveniencia, siempre que no se modifique la disposición de la edificación con respecto al retranqueo de 7,00 m, obligatorio y fijo, de la avda. Cervantes.

La redacción de los Estudio de Detalle tendrán por objeto la ordenación de volúmenes de una manzana completa, según lo previsto en el artículo 190 del ROGTU.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7 Calificación del Suelo

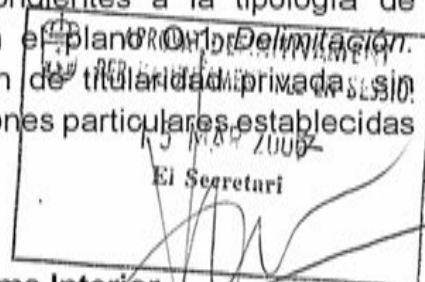
1. La calificación pormenorizada del suelo del Plan de Reforma Interior, esto es, las diferentes zonas que la ordenación del Plan prevé en su ámbito, está definida en el plano O-1 *Delimitación. Calificación del Suelo*. En él se define el límite del sector y las diferentes calificaciones establecidas.

2. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente Plan de Reforma Interior coinciden en nombre con las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, por lo que nos remitimos a las definiciones allí dadas.

Art. 8 Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1. Los suelos dotacionales grafiados en el plano O-1 *Suelos Dotacionales*, serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio a través de los oportunos trámites de gestión urbanística. La Unidad de Ejecución fijada en el Plan de Reforma Interior y grafiada en el plano O-3 *Gestión. Unidades de Actuación* se desarrollará mediante los correspondientes Programa de Actuación Integrada y proyectos de Urbanización y Reparcelación.

2. Los suelos lucrativos, correspondientes a la tipología de edificación cerrada y abierta, establecidos en el plano O-1 *Delimitación. Calificación del Suelo*, conservarán el régimen de titularidad privada, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.



Art. 9 Parámetros Básicos del Plan de Reforma Interior

Los parámetros básicos son los siguientes:

Superficies	Bruta Sector	39.732 m2
	Neta Lucrativa	15.238 m2
Aprovechamientos	Residencial	21.981 m2t
	Terciario	5.284 m2t
	Total	27.245 m2t

TÍTULO III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Art. 10 Condiciones Generales de la Edificación y Uso del Suelo

1. Las Normas Generales de la Edificación son las correspondientes al Capítulo II de las *Normas Generales de la Edificación* de las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que las definiciones y terminología de conceptos, tipos de ordenación y condiciones específicas de la edificación son las allí establecidas.

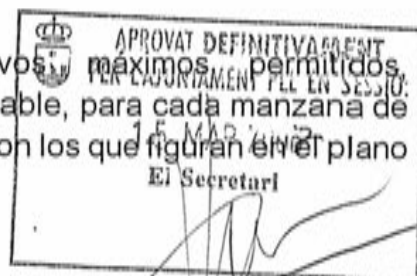
2. Las Normas Generales de Uso son las correspondientes al Capítulo III de las *Normas Generales de Usos* de las Normas Urbanísticas del Plan General, por lo que la clasificación de usos, condiciones de compatibilidad de uso y normas para las construcciones auxiliares son las allí establecidas.

Art. 11 Condiciones Particulares de la Edificación

1. El tipo de ordenación aplicable en el ámbito de este Plan de Reforma Interior será:

- Edificación cerrada (EC): manzana 1 del ARE-2
- Edificación abierta (EA): manzanas 1 y 2 del ARE-1 y manzanas 5 y 9 del ARE-3

2. Los aprovechamientos objetivos **máximos permitidos**, expresados en metros cuadrados de techo edificable, para cada manzana de uso lucrativo y para los usos admitidos en ellas, son los que figuran en el plano O-2 *Aprovechamientos* y en cuadro siguiente:



Sector	Manzana n°	Aprovechamiento		
		Residencial	Terciario	Total
ARE-1	1	6.217	1.547	7.764
	2	6.664	1.674	8.338
ARE-2	1	4.478	874	5.352
ARE-3	5	3.088	779	3.867
	8	---	---	---
	9	1.535	390	1.925

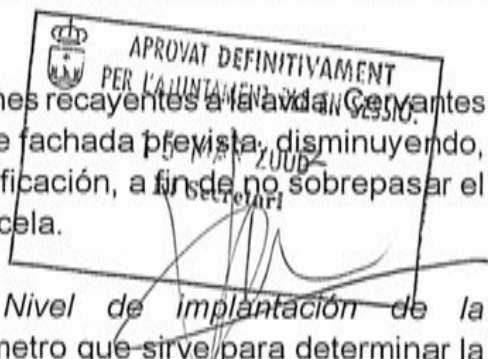
3. Las condiciones particulares de las edificaciones son, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los puntos siguientes, lo regulado en el Capítulo II, Secciones Tercera *Condiciones Específicas de la edificación cerrada* y Cuarta *Condiciones Específicas de la edificación abierta*

4. Las condiciones de la parcela mínima serán: para la edificación cerrada, una superficie mínima de 300 m², de forma que pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro; y para la edificación abierta, la superficie mínima será de 600 m².

5. La disposición de la edificación en la parcela se situará obligatoriamente:

- En la edificación cerrada, sobre la alineación de la avda. Cervantes
- En la edificación abierta, en todas las manzanas, sobre las líneas de retranqueo a 7 m respecto de las alineaciones de la avda. Cervantes, que, por tanto, es un retranqueo fijo y obligatorio. El retranqueo mínimo al resto de alineaciones y lindes será de 7 m, permitiéndose adosar la edificación a los lindes de parcelas privadas contiguas cuando así se prevea en el proyecto de reparcelación, por asignarse entre distintas parcelas el aprovechamiento establecido para sus edificaciones. La separación mínima entre edificios será de 14 m.

En todos los casos, las edificaciones recayentes a la avda. Cervantes deberán ocupar la totalidad de la longitud de fachada prevista, disminuyendo, en su caso, la profundidad o fondo de la edificación, a fin de no sobrepasar el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela.



6. *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 interior 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.

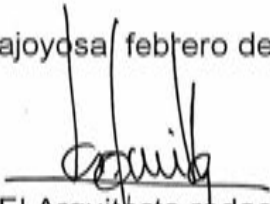
7. *Espacios bajo cubierta en las edificaciones.* En edificios de vivienda colectiva se permiten, por encima de la altura máxima de la edificación, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir 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 considerada 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 la de cada espacio adicional (excluida la de altura inferior a 1,50 metros).

Art. 12 Condiciones Particulares del Uso del Suelo

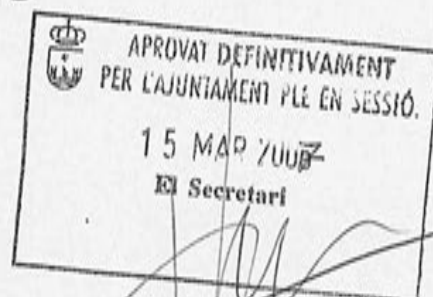
1. Las condiciones particulares de uso son, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en el punto siguiente, lo regulado en el Capítulo III, Sección segunda, *Condiciones de compatibilidad de usos*.

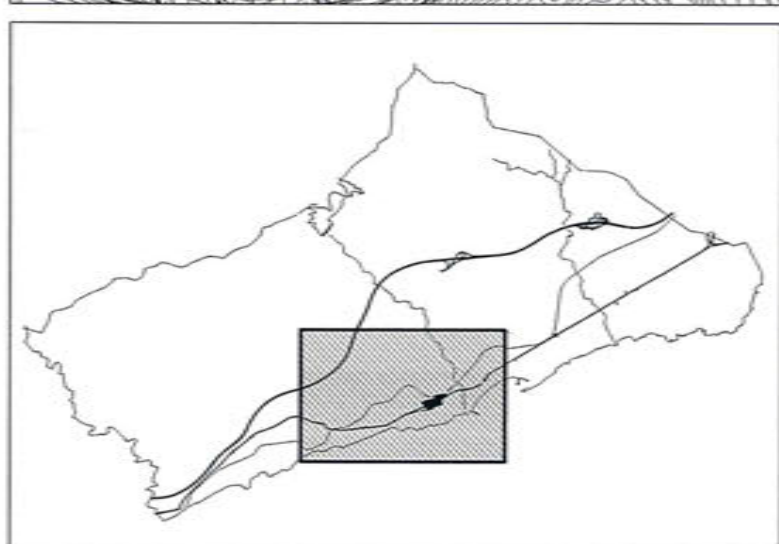
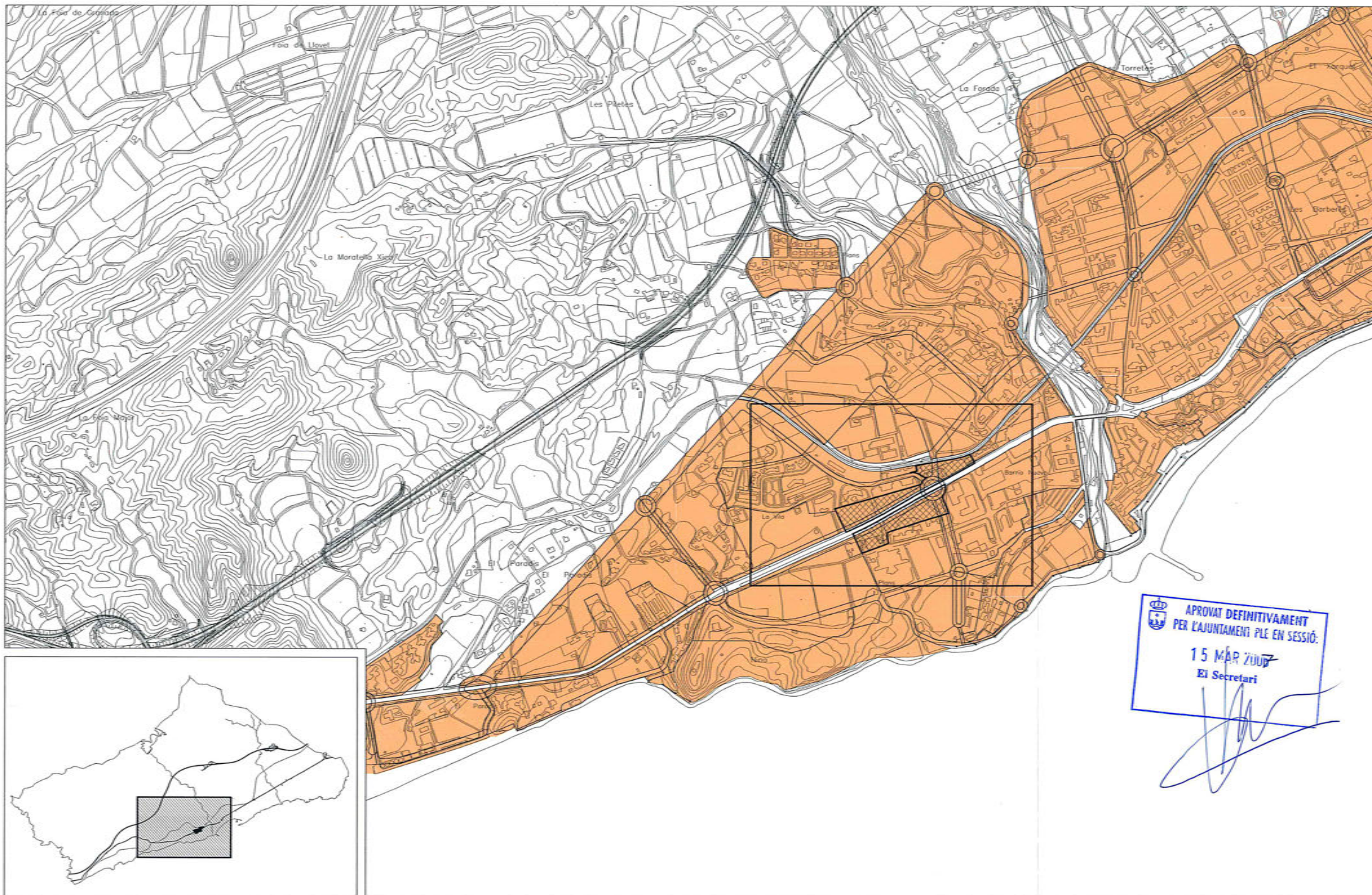
2. Para todas las manzanas, el uso característico es el residencial en Nivel b; además, se admiten los Niveles a y c.

Villajoyosa febrero de 2007


El Arquitecto redactor
Fdo.: José Amador Zorrilla Ceres

PLANOS





PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJOYOSA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
Arquitecta Director:
JOSE ANTONIO ZORRILLA CERES
FECHADO 2.007

MODELO TERRITORIAL

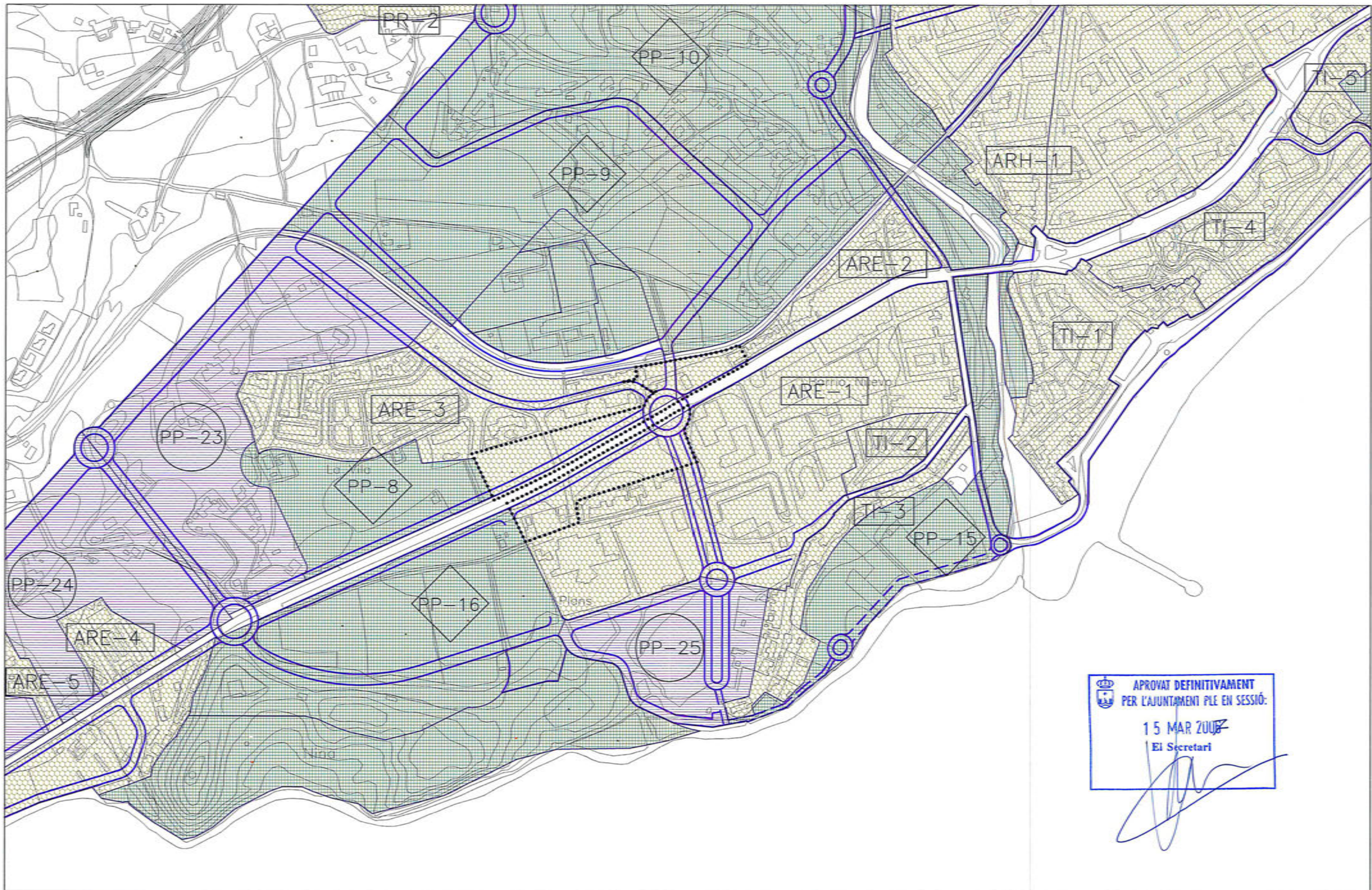
AREAS DE DESARROLLO
ÁMBITO DEL SECTOR

Información Urbanística:
SITUACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL



ESCALA: 0 50 100 150 200 250 1/10.000

IU - 1




APROBAT DEFINITIVAMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
15 MAR 2007
El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJOYOSA

Promotor:
 LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
 Arquitecto Director:
 JOSÉ ANADÓN TORRELLA CEREZ
 FEBRERO 2.007

LEYENDA

 SUELO URBANO
 SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

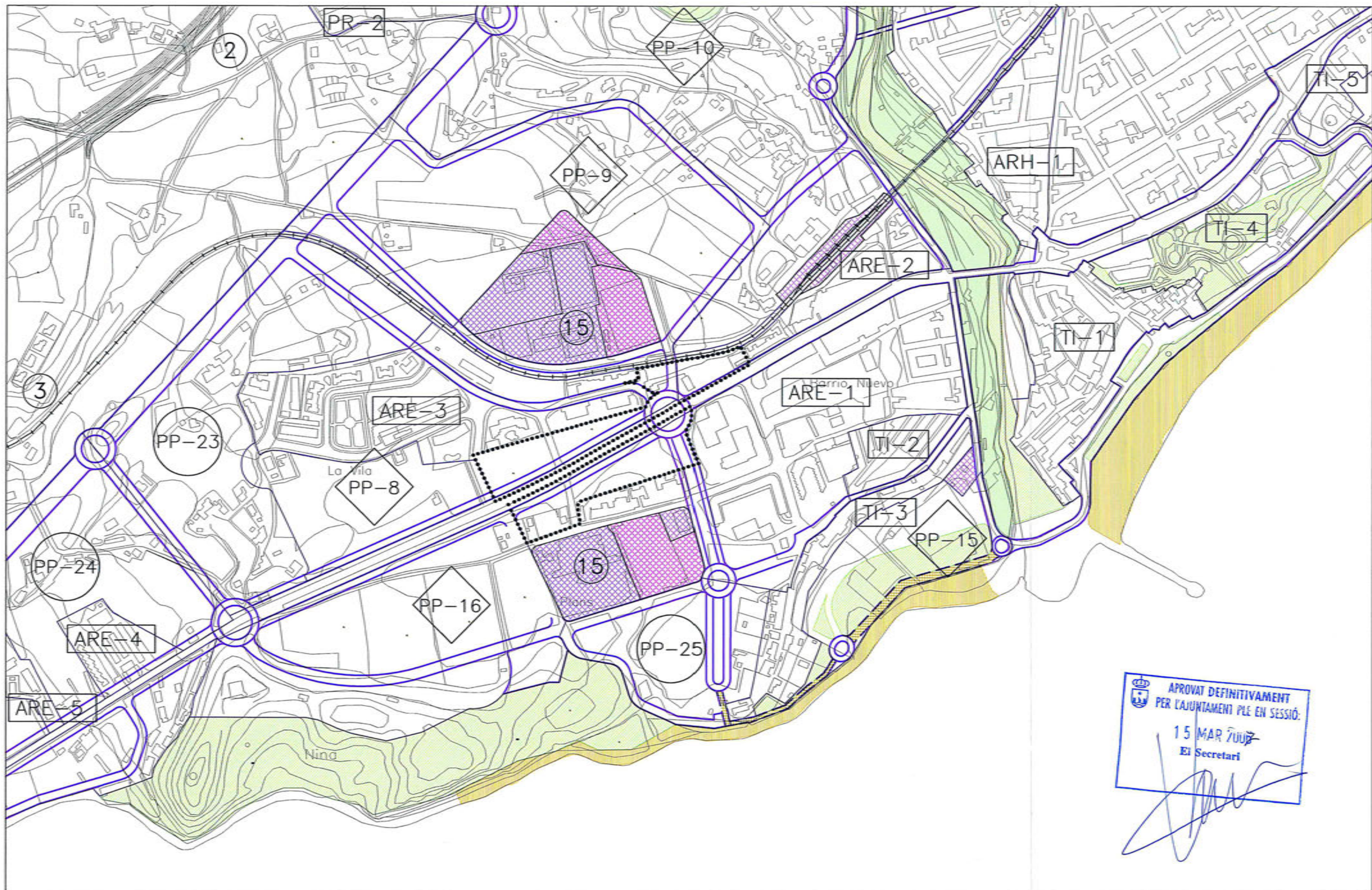
 SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

 LÍMITE DEL SECTOR

Información Urbanística:
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN
IU - 2



ESCALA: 0 10 25 50 75 100 125
 1/5.000




APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
 15 MAR 2007
 El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
 VILLAJOYOSA

Promotor:
 URBAL MEDIOAMBIENT 2, S.A.
 Arquitecto Director:
 JOSE MANUEL ZORRILLA CERES
 FEBRERO 2007

LEYENDA

- ARH-8 SECTOR SUELO URBANO
- PP-7 SECTOR URBANIZABLE PORMENORIZADO
- PP-21 SECTOR URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

- PARQUES
- PLAYAS
- EQUIPAMIENTOS
- LÍMITE DEL SECTOR

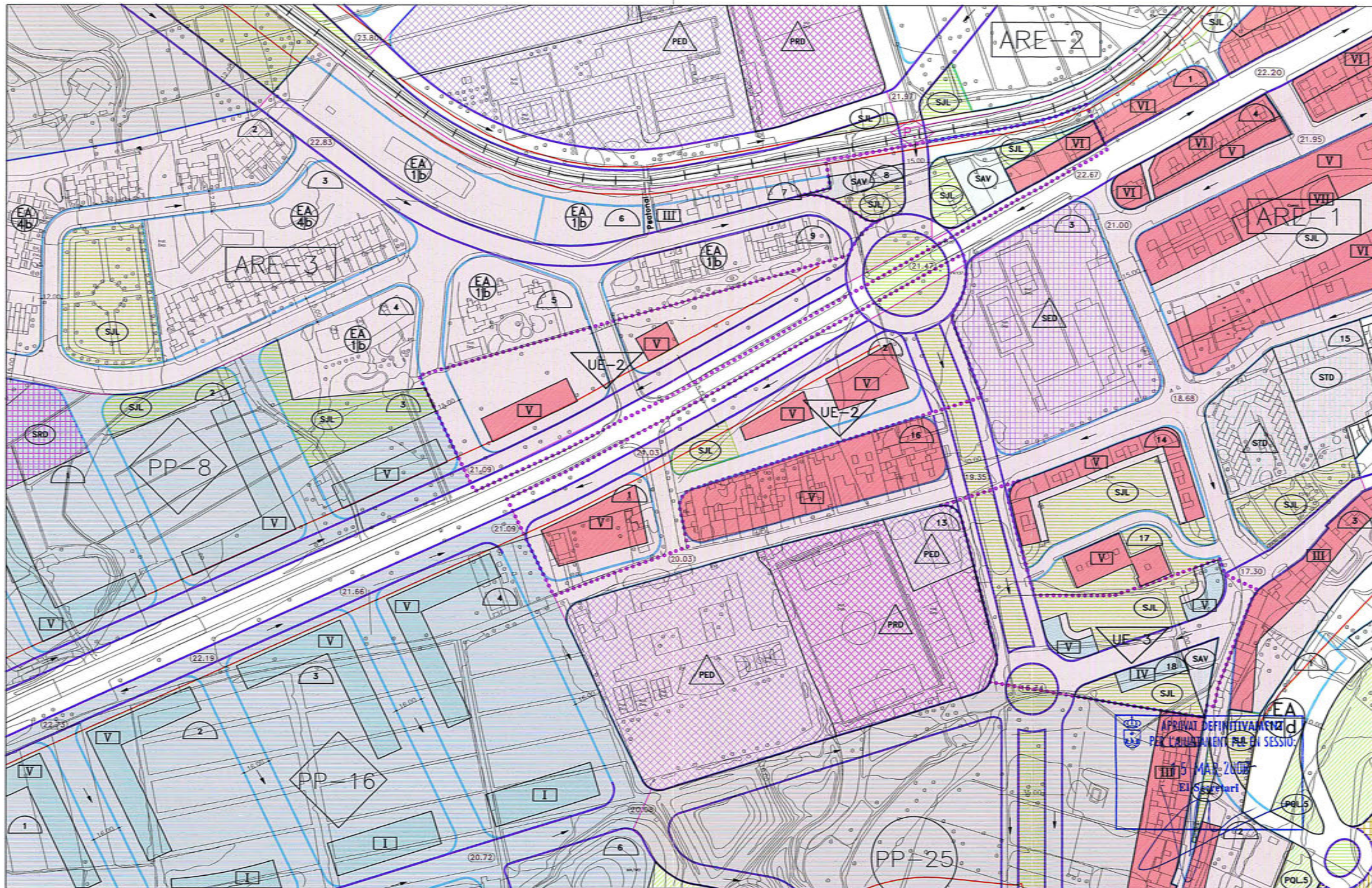
- ② VARIANTE N-332
- ③ F.G.V.
- 15 CENTROS DOCENTES

Información Urbanística:
RED ESTRUCTURAL



ESCALA: 0 10 25 50 75 100 125 1/5.000

IU - 3



APROBADA DEFINITIVAMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN
 DE 5 MARZO 2008
 El Secretario



PLAN REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
 VILLAJYOYOSA

Proyecto: URBANIZACIÓN 2, S.A.
 Arquitecto Director: JOSÉ ANDRÉS DÍAZ DE LOS RÍOS
 FEBRERO 2007

SUELOS DOTACIONALES

RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
PED-CULTIVO/DOCEN	SAV-APARCAMENTOS
PRD-RECREA/DEPORT.	SRD-RECREA/DEPORT.
PQL-PARQUES	SJL-JARDÍN

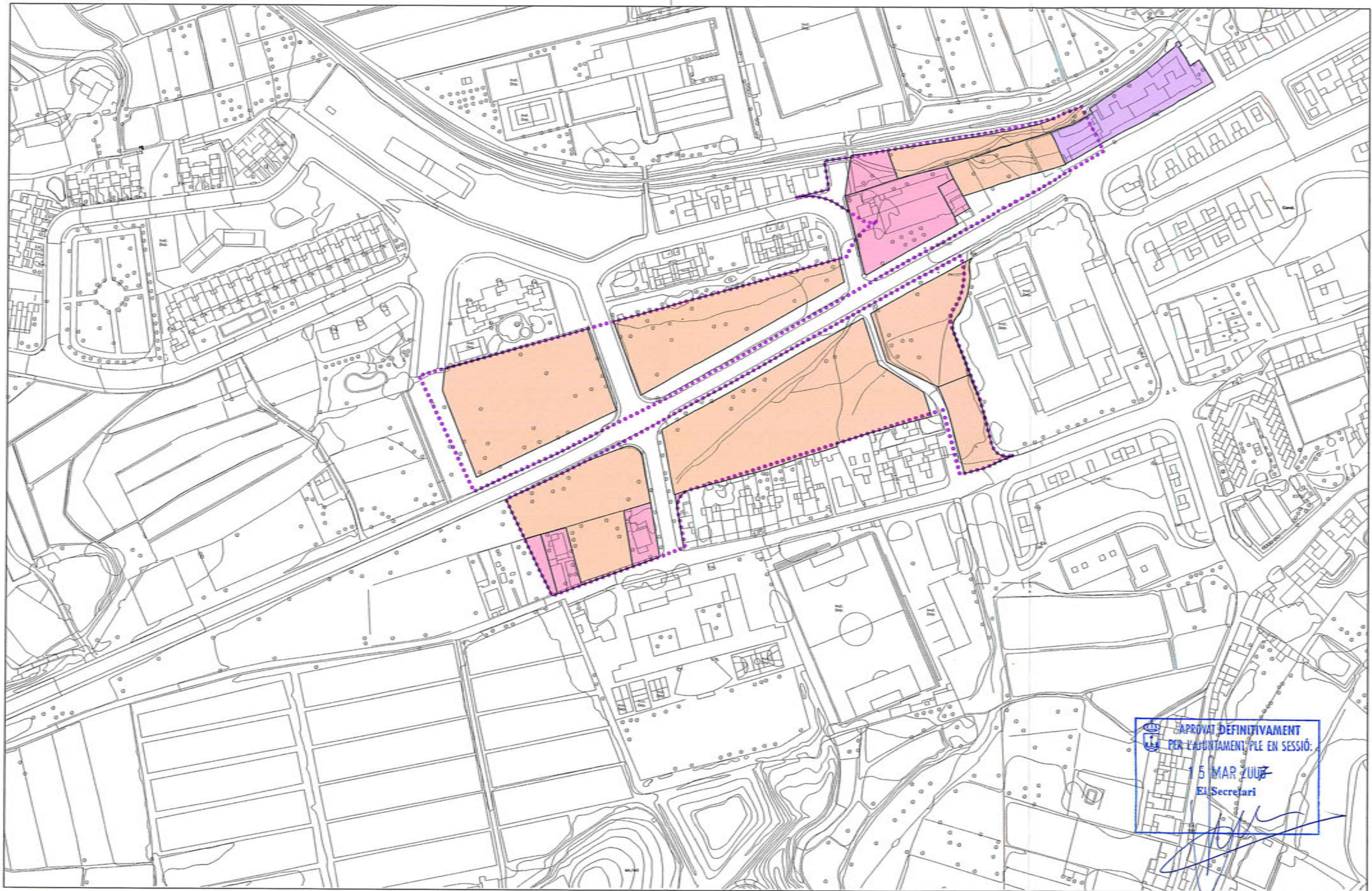
ALINEACIONES

- RED ESTRUCTURAL
- RED PORMENORIZADA
- LIMITE EDIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

Información Urbanística:
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA SI/P.G.O.U.
 ESCALA: 0 10 20 30 40 50 1/2.000
IU - 4






 APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
 15 MAR 2008
 El Secretari




PLAN REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
 VILLAJOYOSA

Promotor:
 LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
 Arquitecto Director:
 JOSE MANUEL BORRILLA CERES
 FEBRERO 2007

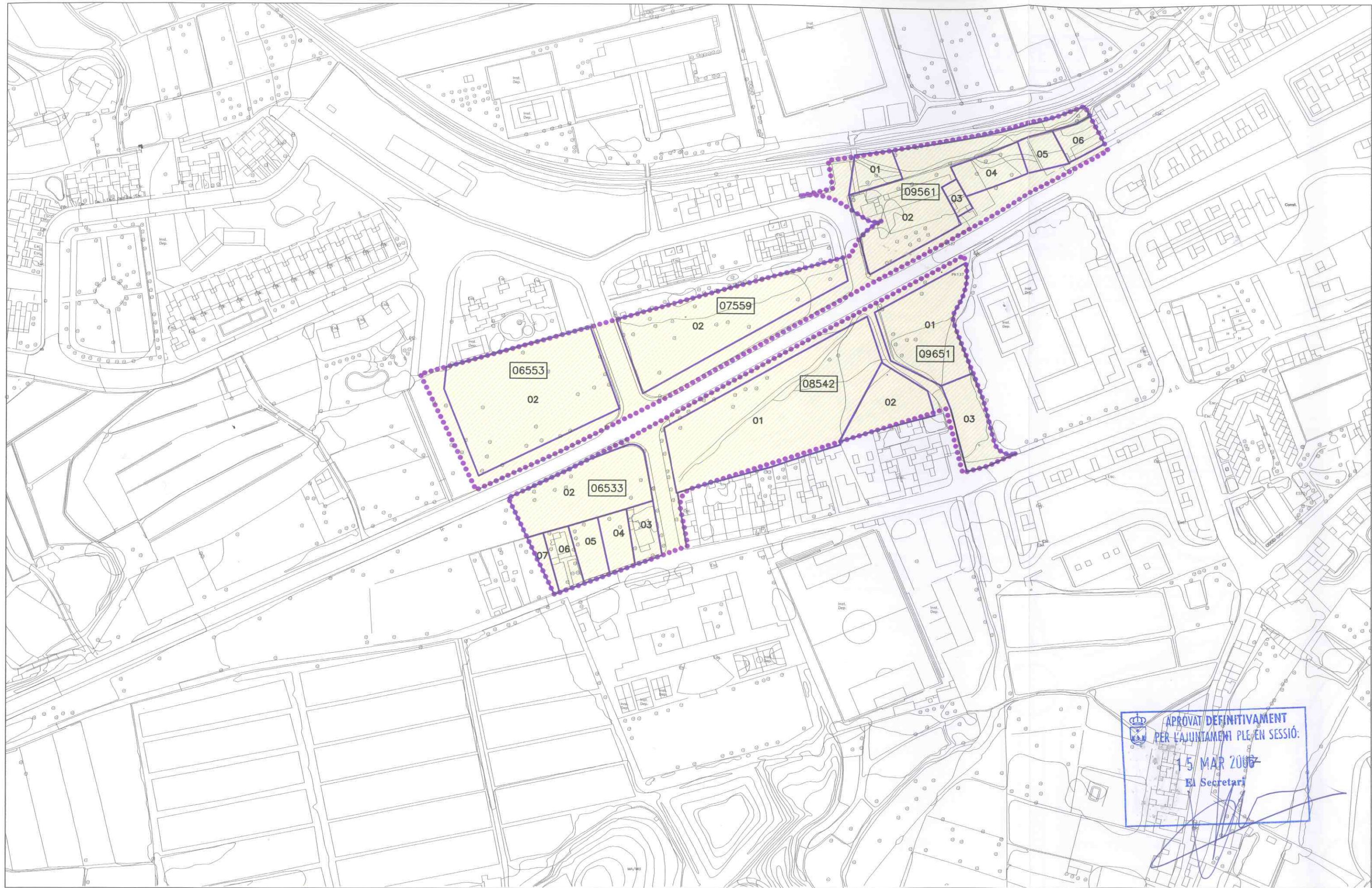
LEYENDA:

 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 CUARTEL GUARDIA CIVIL

 SIN USO
 LÍMITE DEL SECTOR

Información Urbanística:
 USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES
 ESCALA: 0 10 20 30 40 50 1/2.000

IU - 6




APROBAT DEFINITIVAMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
15 MAR 2008
El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJYOSA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

Arquitecto Director:
 JOSÉ AMADOR TORRILLA CERES
 FEBRERO 2007




REFERENCIAS CATASTRALES
URBANA

30673

11

NÚMERO DE MANZANA

NÚMERO DE PARCELA

-  LÍMITE DE PARCELA
-  LÍMITE DEL SECTOR
-  ÁMBITO DEL SECTOR

Información Urbanística:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

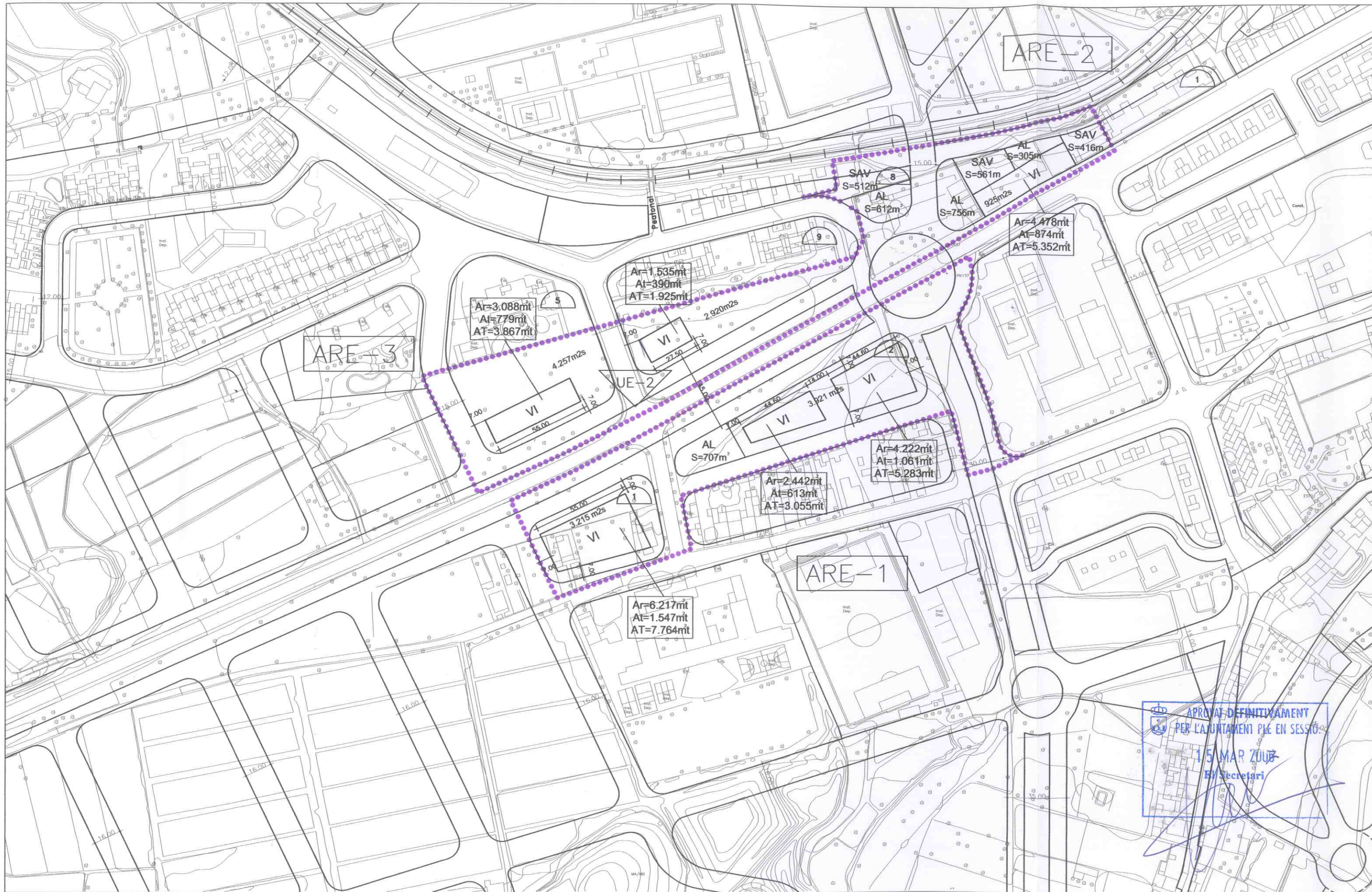


ESCALA:

0 10 20 30 40 50

1/2.000

IU - 7



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER L'AUTANTAMENT PLÉ EN SESSIÓ
15 MAR 2007
El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJYOSA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
Arquitecto Director:
JOSE AMADOR ZORRILLA CERES
FEBRERO 2.007

LEYENDA

ARE-1 SECTOR SUELO URBANO
1 NÚMERO DE MANZANA

USO LUCRATIVO

APROV. residencial = SUPERFICIE m² techo
APROV. terciario = SUPERFICIE m² techo
APROV. total = SUPERFICIE m² techo
Ar = 6.217 m²
At = 1.547 m²
AT = 7.764 m²

USO DOTACIONAL

CLASE DOTACION
S = SUPERFICIE m²
AL
S = 707 m²

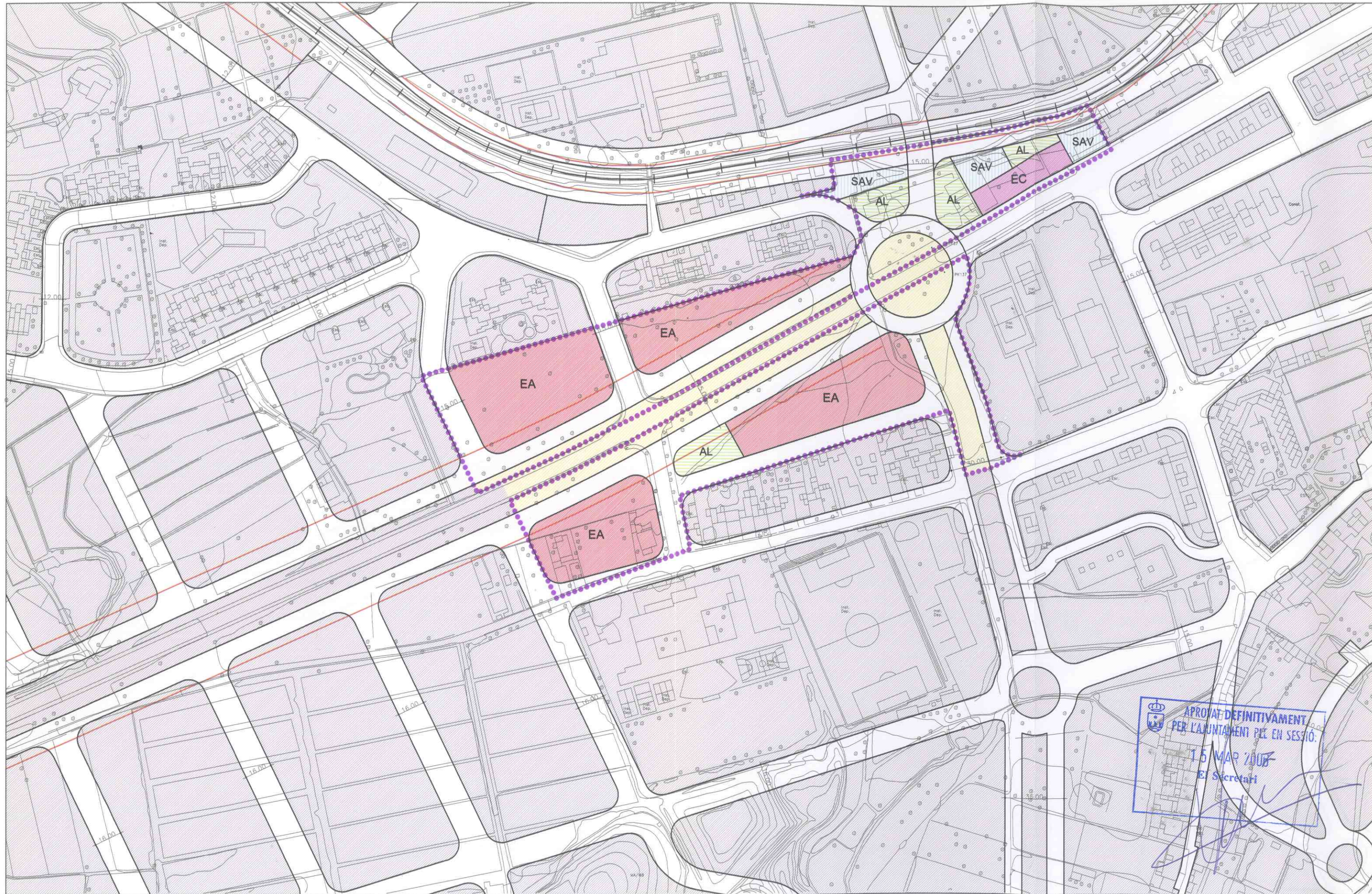
Ordenación:

APROVECHAMIENTOS




ESCALA: 0 10 20 30 40 50
1/2.000

O - 2




APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER L'AJUNTAMENT PEE EN SESSIÓ.
 15 MAR 2008
 El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
 VILLAJYOYA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

Arquitecto Director:
 JOSÉ AMADOR ZORRILLA CERES
 FEBRERO 2.007


USOS LUCRATIVOS
TIPOLOGÍA

EDIFICACIÓN ABIERTA	 EA
EDIFICACIÓN CERRADA	 EC

USOS DOTACIONALES

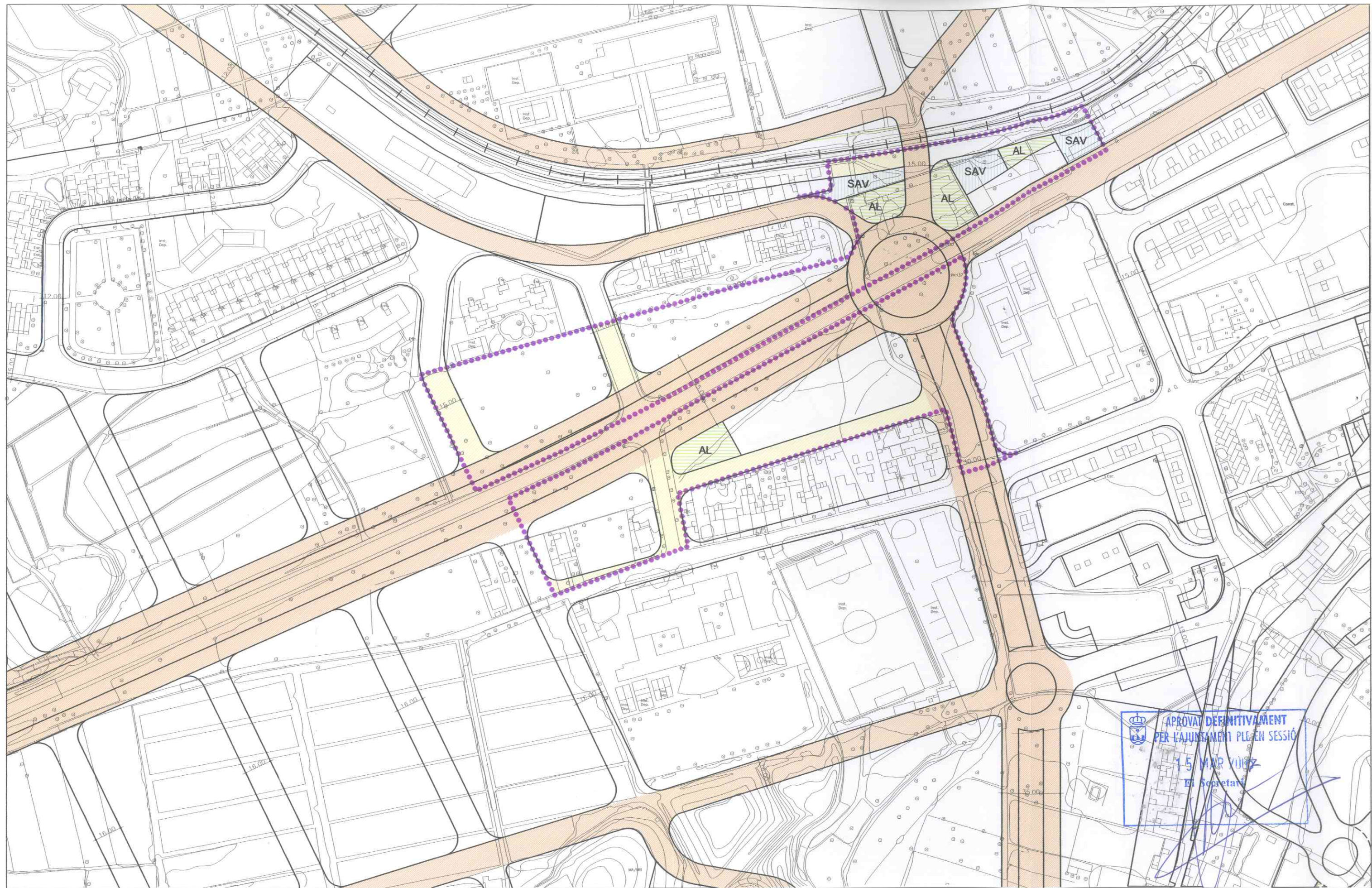
AREA DE JUEGO	 AL	 LÍMITE DEL SECTOR LÍMITE EDIFICACIÓN
APARCAMIENTOS	 SAV	

Ordenación:
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN DEL SUELO
0 - 1



ESCALA: 0 10 20 30 40 50

1/2.000



PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJOYOSA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

Arquitecto Director:
JOSE AMADOR ZORRILLA CERES
FEBRERO 2.007

RED PRIMARIA



..... LÍMITE DEL SECTOR

RED SECUNDARIA



Ordenación:

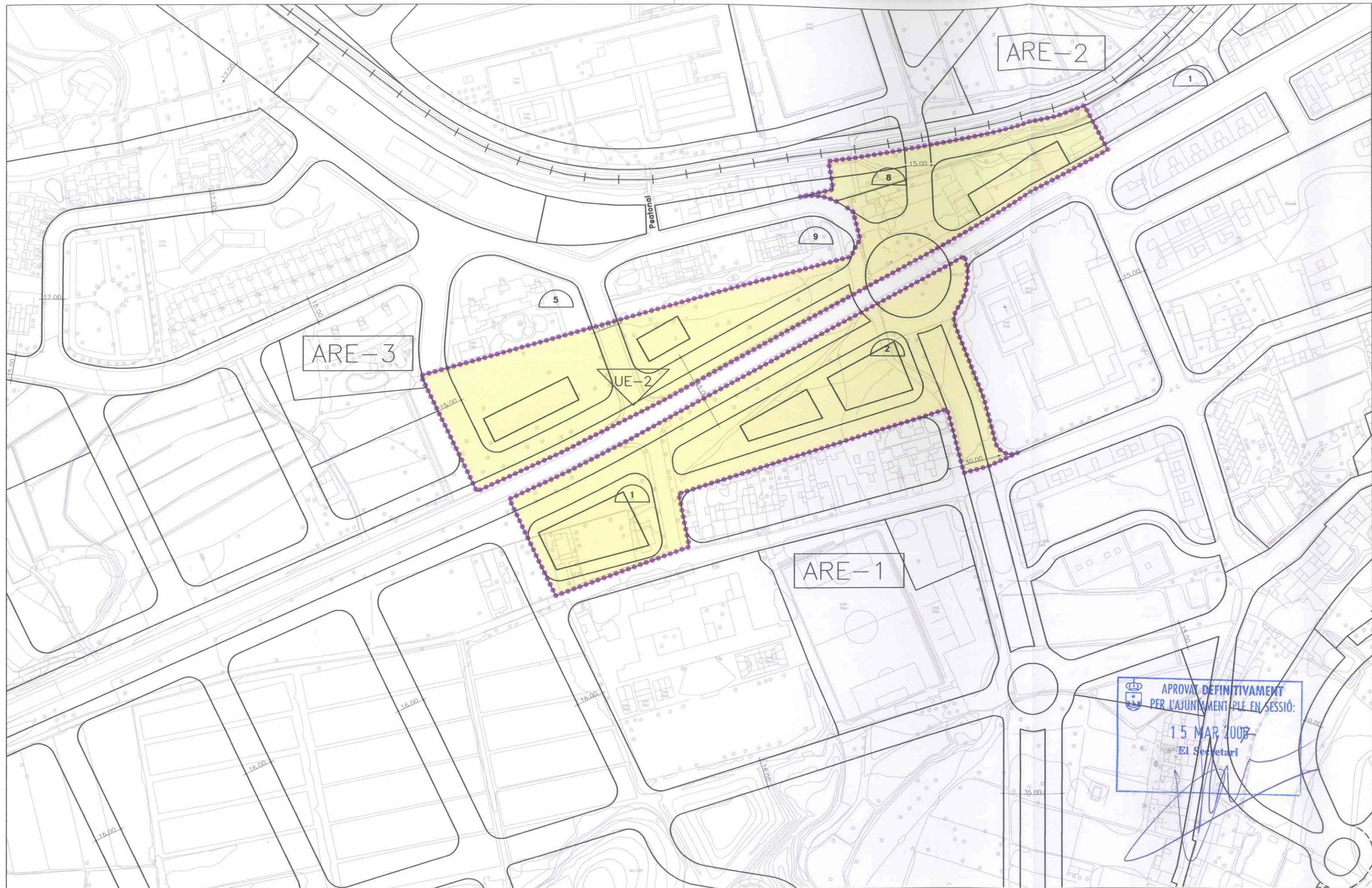
SUELOS DOTACIONALES



ESCALA: 0 10 20 30 40 50

1/2.000

0 - 3




APROVAT DEFINITIVAMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
15 MAR 2008
 El Secretari



PLAN REFORMA INTERIOR
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
 VILLAJYOUSA

Promotor:
 LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
 Arquitecto Director:
 JOSÉ AMADOR ZORRILLA CERES
 FEBRERO 2.007

LEYENDA

 UNIDAD DE EJECUCIÓN
 ACTUACIÓN INTEGRADA

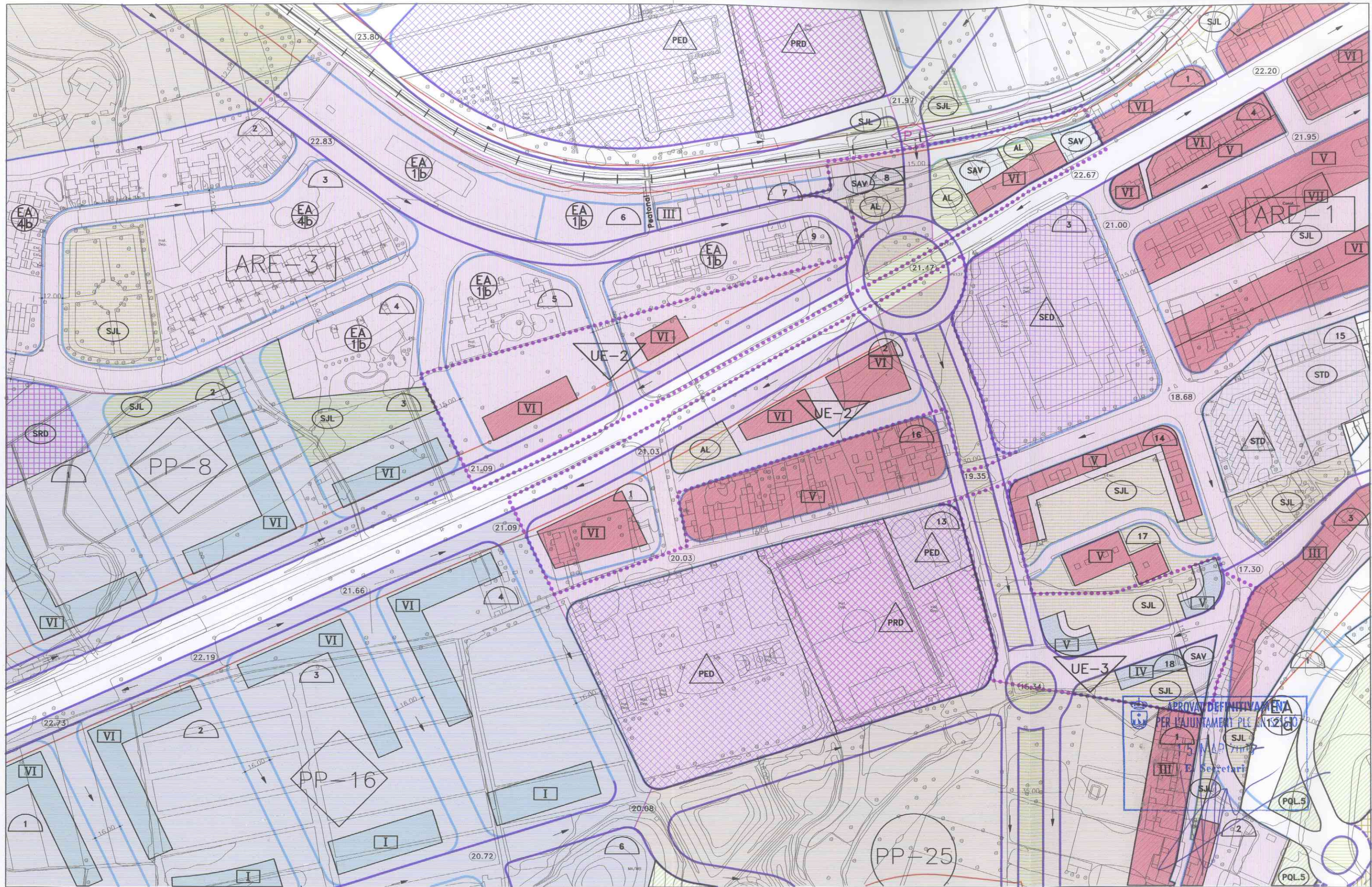
 LÍMITE DEL SECTOR

Ordenación:
 GESTIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN



ESCALA: 0 10 20 30 40 50
 1/2.000

O - 4



PLAN REFORMA INTERIOR
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2
VILLAJOYOSA

Promotor:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

Arquitecto Director:
JOSE AMADOR ZORRILLA CERES
FEBRERO 2.007

SUELOS DOTACIONALES

RED PRIMARIA

- PED-CULTU/DOCEN
- PRD - RECREA / DEPORT.
- PQL - PARQUES

RED SECUNDARIA

- SAV-APARCAMIENTOS
- SRD - RECREA / DEPORT.
- AL-AREA DE JUEGO

ALINEACIONES

- RED ESTRUCTURAL
- RED PORMENORIZADA
- LIMITE EDIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

Ordenación:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA REFUNDIDA



ESCALA: 0 10 20 30 40 50

1/2.000

0 - 5

APROBADA DEFINITIVAMENTE
PER L'AJUNTAMENT DE VILLAJOYOSA
EN 12/08/2007
E. SECRETARI