

PLAN PARCIAL SECTOR PP-35 "INDUSTRIAL 2"

T.M. VILLAJOSYOSA



INDICE SISTEMATICO

1. PROCEDENCIA DE LA ACTUACION

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

1.2. ENCARGO

1.3. JUSTIFICACION

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES

2.2. PRE-EXISTENCIAS DE USO

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

3.1. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

3.2. CRITERIOS DE DISEÑO

3.3. INDICACIONES DE LA PROMOCION

3.4. CONCLUSIONES DEL ANALISIS

4. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

4.1. COHERENCIA E INTEGRACION

4.2. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

4.3. APROVECHAMIENTO TIPO

4.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN

ANEXO 1: FICHA DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



PLANOS

- I-01. Situación (1:20.000)
- I-02. Planta Topográfica (1:2.500)
- I-03. Situación del Sector en el Plan General Vigente (1:4.000)
- I-04. Afecciones (1:2.000)
- I-05. Red Primaria (1:2.000)
- I-06. Conexión con el Resto del Territorio (1:2.500)
- PP-01. Ordenación Pormenorizada y Usos del Suelo (1:2.000)
- PP-02. Red de Reservas de Suelo Dotacional Público (1:2.000)



1. PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El Pleno del Ayuntamiento con fecha 4 de Abril de 2.002 acuerda otorgar la condición de Urbanizador a la mercantil VICENTE PÉREZ BOLUFER Y PÉREZ PASCUAL, S.L. para el desarrollo del Sector PP-35 "Industrial 2" mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada presentado en Noviembre de 2.000.

Recibido el informe técnico emitido por el Arquitecto, Jefe del servicio del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Villajoyosa se procede a la redacción del presente documento de Plan Parcial atendiendo a las modificaciones que se indicaban en dicho informe incluyendo los ajustes de viario y superficies. Simultaneamente se propone el cambio de promoción a la mercantil " Iniciativas Urbanísticas del Mediterráneo, S.L."

El objeto del documento es el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los terrenos situados en el Sector PP-35, siendo su ámbito el definido en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en Abril de 1999 mediante Ficha de Planeamiento y Gestión.

1.2. ENCARGO

La empresa titular del encargo es la mercantil INICIATIVAS URBANÍSTICAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L. con domicilio para notificaciones en la Av. Del País Valenciá, 9 Villajoyosa y C.I.F. B-53673158, y como representante de la misma D. Francisco Llorca.

1.3. JUSTIFICACION

Las condiciones de desarrollo del Sector PP-35 "INDUSTRIAL 2" , están reguladas en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan General de Villajoyosa.





2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

- a) Situación geográfica: El Plan Parcial se encuentra localizado en la zona del litoral, al suroeste del núcleo urbano de Villajoyosa. El sector PP-35 Linda al Norte con la Carretera Nacional 332 Alicante-Valencia, Sur con el sector PP-12, Este con el vial de la red estructural de los sectores de Tellerola, y Oeste con un vial de acceso al PP-13 y suelos dotacionales del P.G.O.U

Está formado por una franja de unos ciento cincuenta metros de fondo, con una longitud en su frente, paralela a la Carretera Nacional 332, de unos setecientos cincuenta metros. La partida es conocida por los lugareños como torres Tellerola.

El Plan General prevé un Boulevard de 50 metros de ancho, que coincide actualmente con la Carretera nacional en la que se desarrollará un tejido inminentemente terciario.

- b) Geología y geomorfología: Se encuentra geológicamente dentro de una unidad tectónica, denominada surco Flysch-Campello-Villajoyosa, que se sitúa en falla inversa sobre la fosa Vallongas-Relleu, y que se describe en el mapa geológico de España como una estructura sinclinal paleógena que está representada a partir de una línea de flexura, por una cuenca sinclinoria subsidente cuya dirección es NE-SO y su génesis corresponde a una línea de surco rellena por materiales incompetentes que obedecen a una tectónica de zócalo mesozoico fundamentalmente triásico-jurásico.

Estratigráficamente, los terrenos incluidos en el Plan Parcial 35 "Industrial 2", se corresponden a formaciones paleógenas indiferenciadas (eoceno), formando un conjunto estructural claramente diferenciado, constituido por sucesiones de margas arcillosas, biocalcarenititas y niveles calcáreos bastante fosilíferos, y areniscas tipo flysch.

Desde el punto de vista litológico, el territorio estudiado presenta Margas, areniscas, calizas y arcillas. Capacidad de carga alta, difícil excavación a veces, permeabilidad alta, topografía a veces complicada, problemas de inestabilidad. Suelo nulo o escaso con 1 m como máximo, de tipo fluvial.

La morfología de este espacio es complicada con fuertes pendientes. Zonas estables en condiciones naturales e inestables bajo la acción del hombre, por temor a deslizamientos según los planos de sedimentación, fracturas y diaclasas.

En lo que a características hidrológicas se refiere, los materiales son permeables en calizas y areniscas, e impermeables en margas y facies flysch. Drenaje favorable por la alta escorrentía superficial.

Entre las características geotécnicas, se dispone de capacidades de carga unitarias altas y medias, con predominio de las primeras y asentamientos inapreciables portante de tipo bajo (1-2 Kg/cm²). Condiciones constructivas favorables.

Según la nueva Norma de construcción sismorresistente (NCSE94), la aceleración sísmica básica en Villajoyosa es de 0,13 g, con un coeficiente de contribución K de 1,0, por lo que al no superar la ab/g el valor de 0,12 no es preciso el cumplimiento de las reglas de diseño del capítulo 4 de dicha Norma.



Como conclusión el I.G.M.E., en términos generales, establece para el área ocupada por el Plan Parcial (con la salvedad de la falta de estudios geotécnicos pormenorizados) unas condiciones constructivas muy favorables.

Topográficamente el sector ocupa una mayor parte de una planicie, abancalada por terrazas relativamente planas, aunque con altibajos con pendientes hacia el mar mediterráneo.

La mayor parte del terreno se encuentra situada entre las cotas superiores a 20 metros sobre el nivel del mar.

c) Temperie y clima. La zona de estudio se localiza en el Sureste peninsular y en una de las regiones climáticas más secas del Norte de la provincia de Alicante. Se caracteriza por la presencia de un clima claramente mediterráneo, con precipitaciones totales escasas, máximos equinocciales poco acusados y una intensificada aridez.

- **Temperaturas.** Las temperaturas medias anuales constituyen una primera aproximación en el estudio del clima. La tendencia de distribución de las temperaturas medias anuales es el incremento desde el interior continental hacia la costa, y de Norte a Sur.

Coincidiendo con la orografía, las temperaturas medias más elevadas se sitúan en las zonas llanas del litoral. Las dos características esenciales de las temperaturas son los altos valores medios anuales (18,5°C) y la moderada variación estacional, que conlleva la inexistencia de invierno meteorológico propiamente dicho. Las temperaturas medias estivales son, por lo general, elevadas, produciéndose las máximas en el mes de agosto (26,6°C). En invierno, con una mayor estabilidad atmosférica junto al hecho de constituir un territorio abierto a la influencia marítima, se alcanzan unos promedios elevados, puesto que la media del mes más frío (enero, 11,1°C) es claro reflejo de la suavidad invernal.

- **Precipitaciones.** La escasez de las precipitaciones es la característica principal de la zona, considerada como el área árida alicantina, con condiciones de aridez intensas y generalizadas. La precipitación media anual es de 236,7 mm., uno de los valores más bajos registrados en toda la Comunidad Valenciana.
- **Insolación.** El área estudiada es una de las que recibe mayor número de horas de sol al año de toda la Comunidad Valenciana, situándose en valores cercanos a las 3.000 horas sol/año.

La evolución anual de éste parámetro muestra un comportamiento alternante estacional, sintetizado en dos situaciones opuestas: julio y diciembre. El máximo de horas de sol se produce en verano, aunque el mínimo no suele acontecer en el invierno sino en las estaciones intermedias, debido al mayor índice de nubosidad.

- **Viento.** El viento muestra una clara alternancia estacional. Las máximas frecuencias se registran en otoño-invierno, cuando las intensidades del viento son mayores. Las intensidades medias del viento son débiles, en general, ya que no sobrepasan los 15-20 km/h. Las máximas velocidades se producen en invierno, siendo los vientos de componente Oeste los más fuertes. Las velocidades medias mínimas se detectan en los levantes durante el invierno y en los terrales durante el verano. En cuanto a las calmas, oscilan según las estaciones entre 10% y un 30% de los días.

- c) Flora y fauna. El área de este estudio la constituyen en su mayor parte cultivos con producción de cítricos, algarrobos y olivos en la mayor parte del sector.

La fauna localizada en el área se limita a la que se asocia al tipo de ambiente humanizado que representan el tipo de cultivos descritos en el apartado anterior, de forma habitual. Por su diversidad y relativa abundancia destaca el grupo faunístico de las aves, en su mayor parte frugívoras o granívoras, aunque también visitan esporádicamente estos terrenos otras más estrechamente ligadas a la ornitofauna propias de zonas de playa. El resto de grupos de la fauna vertebrada están representados más escasamente, limitándose a la presencia de las especies más comunes de lacértidos y colúbridos.



2.2. PRE-EXISTENCIAS DE USO

- a) Explotaciones. Dentro del ámbito considerado no existe ningún tipo de explotación industrial, dándose únicamente explotaciones de tipo agrícola sin importancia, existiendo algunas edificaciones con usos terciarios y acceso directo desde la Carretera Nacional 332.
- b) Infraestructuras. Según el Plan General Vigente, y como queda expresado en la documentación gráfica, el perímetro del sector queda delimitado por el Norte con la Carretera Nacional 332 Alicante Valencia, Sur con el sector PP-12, Este con el vial de la red estructural de los sectores Tellerola, y Oeste con vial de acceso al Plan Parcial 13 y suelos dotacionales del Plan General de Ordenación Urbana.
- c) Edificaciones existentes. Dentro del Plan Parcial se localiza una serie de edificaciones sin ningún tipo de interés que es preciso demoler por coincidir con los viales proyectados y zonas verdes delimitadas, al encontrarse fuera de ordenación. La ordenación proyectada se corresponde con una secuencia lógica de prolongación de la ordenación de sectores colindantes, principalmente PP-12.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- a) Régimen de tenencia. Todo el territorio considerado es de propiedad particular, desconociéndose la existencia de cargas o gravámenes y otras limitaciones de dominio por arriendo o aparcería.
- b) Parcelación existente. Los terrenos del Sector son fincas rústicas en estado baldío.
- c) Servidumbres públicas. Las debidas de la zona de protección de la CN-332. (25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.
- d) Afecciones administrativas. No hay condicionantes por este concepto; salvo las que derivan de los objetivos legales de conexión e integración a cumplir, según la Ficha de Gestión y Planeamiento del Plan General para el Sector.



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

3.1. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Rigen exclusivamente las condiciones establecidas en la Ficha de Gestión y Planeamiento del Plan General Vigente para este Sector, y que se transcribe literalmente en el Anexo 1 de este documento . En la ficha de planeamiento se establece una superficie computable del sector de 112.237 m2.

3.2. CRITERIOS DE DISEÑO

Además de las condiciones de adecuación ambiental establecidas por la Ley (art. 3, LRAU), los criterios establecidos incluyen:

- a) Estructurar la "ordenación pormenorizada" de manera coherente, cuidando la visión del conjunto y sus áreas de borde.
- b) Regular la composición volumétrica de las fachadas de la edificación futura así como el empleo de los materiales de construcción, edificación y jardinería.
- d) Asegurar la integración estética de todas las edificaciones con su entorno.
- e) Todas las actuaciones en el sector objeto de planeamiento deberán respetar el objeto de la presente ordenación:
 - Red viaria de importantes dimensiones
 - Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
 - Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar.



3.3. INDICACIONES DE LA PROMOCION

Las ideas sugeridas por la promoción se resumen como sigue:

- a) Uso y destino. Disponer a largo plazo de un suelo industrial que soporte cualquier establecimiento de transformación, almacenamiento y distribución de productos, que eviten la desaparición del escaso tejido industrial existente.
- b) Carácter y composición. Mantener los criterios de la Ficha de Planeamiento del Sector, intentando aprovechar al máximo la situación de fachada frente al Bulevar, direccionando los flujos del tráfico a los sectores colindantes a través de las rotondas situadas en ambos extremos del sector en la carretera N-332, pero al mismo tiempo permitiendo cierta permeabilidad a través del viario del sector hacia éstos.

La ordenación propuesta sitúa los Espacios Libres en el centro del sector, frente al bulevar, para crear un "todo uno" con este, e intentar integrarlo transversalmente dentro del mismo creando así un ambiente apto para el desarrollo del uso terciario, compatible en el sector que nos ocupa. Así mismo se disponen sendas áreas de aparcamiento anejas a la red viaria para evitar la congestión de los sectores colindantes.

- c) Intensidad de uso. Alcanzar el máximo aprovechamiento previsto en la Ficha de Planeamiento del Plan General, intentando aportar los 44.895 m²t previstos en el mismo.



3.4 CONCLUSIONES DEL ANALISIS

Las condiciones del lugar por su posición preferente, respecto de la N-332, son adecuadas para el tipo de ordenación solicitada por la propiedad. La ordenación presentada es adecuada al sector y compatible con un desarrollo adecuado y se han tenido en cuenta para su elaboración las siguientes directrices:

- Red viaria de importantes dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar.



4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

4.1. COHERENCIA E INTEGRACION

- a) Ponderación de alternativas. Las conclusiones de la "información urbanística", las directrices del planeamiento aplicable y los criterios de la propiedad, son compatibles con las condiciones ambientales y morfológicas del lugar. Las alternativas consideradas solo refieren al diseño del viario y tamaño de las manzanas, resolviéndose a favor de la accesibilidad de parcelas, la reordenación de los flujos del tráfico de los sectores colindantes a través de la red primaria e integración del sector ordenado en el entorno creado por el Bulevar, y la racionalidad de las conexiones de integración en la ordenación estructural presente y futura del municipio.
- b) Adaptación topográfica. La topografía de los terrenos que nos ocupan no condiciona los usos que sobre ellos se definen.
- c) Integración funcional: La solución propuesta procura la mejor adecuación, tanto por la continuidad del diseño de las circulaciones como por la situación de las áreas dotacionales comunes en función de las servidumbres públicas existentes.
- d) Conexiones exteriores. Los accesos exteriores se realizan principalmente desde la red primaria colindante, ordenando los respectivos enlaces y dirigiendo la circulación hacia la calle principal.
- e) Afecciones impuestas por la legislación sectorial. El sector se encuentra afectado en su límite Norte por la zona de servidumbre de Carreteras en una franja de 25 metros desde la arista exterior de la calzada, tal como se graña en los planos correspondientes.



4.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

a) Superficie del Sector. Según la Ficha de Gestión y Planeamiento transcrita en el ANEXO 1 de esta Memoria, la superficie computable del Sector es de $S = 112.237 \text{ m}^2\text{s}$ a efectos de cálculo de dotaciones y edificabilidades.

b) Edificación potencial. Desarrollando los datos de la Ficha de Características (ANEXO 1), resulta el siguiente APROVECHAMIENTO OBJETIVO, o "real" del Sector (art. 60.1, LRAU)

$$S \cdot E = 112.237 \text{ m}^2\text{s} \cdot 0,40 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} = 44.894,80 \text{ m}^2\text{t} = 44.895 \text{ m}^2\text{t}$$

Siendo: E = Coeficiente edificabilidad bruta: $0,4 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$, y
 S = Superficie computable del Sector PP-35: $112.237 \text{ m}^2\text{s}$

Para comprobar su adecuación con los parámetros urbanísticos de la "ordenación pormenorizada" propuesta deberá cumplirse que:

$$S \cdot E \geq \sum M_i \cdot T_i \cdot K_i$$

Siendo además:

M_i = Superficie de manzanas de igual tipología (m^2s),
 T_i = Índice de techo de cada tipología ($\text{m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$), y
 K_i = Coeficiente de ponderación de cada uso (adimensional);

de lo cual resulta, coincidiendo con el ANEXO 2:

$$IEB = (\sum M_i \cdot T_i \cdot K_i) / S = (44.894 \cdot 1) / 112.237 = 0,3999 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

d) Reservas dotacionales. Para el cómputo de dotaciones públicas (no viarias) se considera de forma exclusiva los usos lucrativos, del Sector, cuyo índice de edificabilidad es de $0,40 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$.

Por aplicación de los estándares dotacionales previstos en la legislación (art. 14 y 15 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la LRAU se deducen las siguientes dotaciones.

- ZONA VERDE (ZV > 10 % s/Sector) : Los Espacios Libres (SJL) alcanzan $13.009 \text{ m}^2\text{s}$ que suponen el 11,59 % de la superficie computable del sector.
- VIARIO Y APARCAMIENTO (RV+AV > 30 % s/Sector) : Las superficies acumuladas, por varios conceptos, ascienden a $41.466 \text{ m}^2\text{s}$ ó 36,95 % de la superficie computable del Sector; superando el mínimo establecido en la normativa. Se destina a aparcamiento una superficie de 5.900 m^2 , cumpliendo con amplitud el mínimo fijado en el Art. 15 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

e) Usos lucrativos. Se consideran las distintas calificaciones de uso urbanístico que integran el ámbito del nuevo Sector PP-35 "industrial 2":

- MANZANAS INDUSTRIALES Y/O TERCIARIAS. Suman 57.352 m²s de suelo neto zonificado para edificación de naves industriales y usos compatibles.

En la normativa del presente Plan Parcial se recogen las características y limitaciones de cada tipología.



4.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Este parámetro se halla definido en la Ficha de Características del Sector con el valor $0,3557 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, a efectos de determinar el APROVECHAMIENTO OBJETIVO, o "real"; el APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, o "apropiable" por el promotor, y las respectivas cesiones del APROVECHAMIENTO LUCRATIVO a formalizar con el Ayuntamiento (10% máx.) , en base a los Art. 30.1, 60 y 62 LRAU.

4.4. UNIDADES DE EJECUCION

La secuencia de las actuaciones de desarrollo del presente Plan Parcial se resume en una única "Unidad de Ejecución".

Albatera, junio de 2003



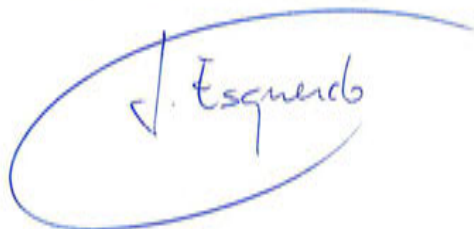
Fdo: Fernando Paton Quiles
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



APROBADO por

23 JUL. 2003

PLENO



ANEXO 1: FICHA DE CARACTERÍSTICAS SECTOR PP-35 "INDUSTRIAL 2"

SECTOR PP-35 "INDUSTRIAL 2"

1 MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable No Pormenorizado.
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Industrial
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	13.994
SUPERFICIE COMPUTABLE AL SECTOR (SCS):	112.237 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.40 m2c/m2
APROVECHAMIENTO TOTAL:	44.895 m2c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.3557 m2c/m2
DENSIDAD:	0 viv/ha

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL

FUNCIÓN TERRITORIAL:

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

Se resuelven los accesos, mediante rotondas de gran capacidad.

Estos usos se implicarán con los terciarios y filtrarán la intensidad del flujo circulatorio del Bulevar como transición a los suelos residenciales y turísticos cercanos, como los PP-8/13/11/12/26/27/28.

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

Su ordenación se complementa con el Planeamiento Parcial Pormenorizado PP-18, siendo su ordenación concordante con el suelo urbano industrial existente (Torres).

USOS GLOBALES: Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales e Industriales en Grado 4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Retranqueos a viales,
Espacios libres, y linderos obligatorios.
Usos dotacionales en Edificación Abierta.



INDICES DE EDIFICABILIDAD: Terciario 0,40 M²c/M²

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

Agrupación en manzanas completas.

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

- Creación de una trama urbana ordenada, fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de importantes dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Tratamiento cuidadoso de los acabados de fachadas de los edificios, análogo al tratamiento del Bulevar.



ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

USOS	m ² s	%	m ² t(real)	m ² t(pond ^o)	dominio
INDUSTRIAL	57.352	51,29	44.894,00	44.894,00	PRIVADO
Edif..Abierta (EA)	57.352	51,29	44.894,00	44.894,00	Lucrativo
ESP. LIBRES	13.009	11,63	650,45		PUBLICO
Jardines(SJL)	13.009	11,63	650,45	0,00	Cesión(c)
CIRCULACION	41.466	37,08			PUBLICO
Viario(SRV)	35.566	31,80	0,00	-	Cesión(c)
Aparc.(SAV)	5.900	5,28	0,00	-	Cesión(c)
TOTAL (e)	111.827	100	45.544,45	44.894,00	

RED PRIMARIA ADSCRITA 13.994

NOTAS

- a) Dotación de las Red Secundaria(Clave S; art 30.2, R. De Planeamiento/LRAU)
b) Dotación de Red Primaria (Clave P; art. 30.2, R. De Planeamiento /LRAU)
c) La ficha define como techo de superficie construida máximo 44.895 m²t, superior al obtenido en la ordenación.
d) Superficie total: 111.827 m²s
Superficie computable del Sector: 112.237 m²s





ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.

Los terrenos tienen la siguiente estructura de la propiedad según el Centro de gestión Catastral de Alicante, corroborado por las oficinas técnicas municipales:

TITULAR	N.I.F	DOMICILIO	REF.CATASTRAL	SUP. CATASTRAL
Pérez Pascual, S.L	00303634B	C/Mercado, 10 03500. Benidorm Alicante	03 139 000 00 008 00001 HH	14.479
María Esperanza Esquedo Sabilde	*00374753		03 139 000 00 008 00004 HF	12.428
María Esperanza Esquedo Sabilde	*00374754		03 139 000 00 008 00006 HT	621
Carlos Ruiz Soto	00492845R	C/Sil, 30 28023. Pozuelo de Alarcón Madrid	03 139 000 00 008 00005 HZ	8.197
Marcos Tonda Tonda	*00447692		03 139 000 00 008 00024 HB	10.240
Vicente Llorca Lloret	*00397956		03 139 000 00 008 00025 HR	12.004
María de los Ángeles Orts Llinars	21369901A	C/Arq. Miguel del Real, 45. Esc.1 Alicante	03 139 000 00 008 00026 HA	37.755
José Ramis Ramis	*00428380		03 139 000 00 008 00029 HO	1.460
José Ramis Ramis	*00428380		03 139 000 00 008 00030 HK	621
María Boades García	*00356728		03 139 000 00 008 00031 HW	4.964
Antonio Pont Sánchez	*00426699		03 139 000 00 008 00032 HO	3.900
Antonio Lloret Rodríguez	*00398693		03 139 000 00 008 00033 HH	6.370
Manuel Navarro Noguerols	*00415316		03 139 000 00 002 00034 HM	1.536
Georgette Boch Pont	*00356735		03 139 000 00 008 00035 HU	2.275
Emilio Domenech Pastor	*00372578		03 139 000 00 008 00036 HF	5.201
Emilio Doménech Pastor	*00372578		03 139 000 00 008 00039 HS	15.306
Antonio Climent Lloret	2127961Q	Av.Finestrat, 11, 1º 03570. Villajoyosa Alicante	03 139 000 00 008 00037 HZ	13.486
Vicente Pascual Ruiz	*00419427		03 139 000 00 008 00038 HT	1.152
Vicente Ferrandis Olmos	19532271G	C/ Sanvicente, 20 46910. Sedaví Valencia	03 139 000 00 008 00041 HT	46.020

NORMATIVA

T.M. DE VILLAJΟΥOSA



INDICE SISTEMÁTICO

CAPITULO I. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

- Sección 1ª. Definición y marco legal. Art. 1 a 9
- Sección 2ª. Interpretación. Art. 10 a 13
- Sección 3ª. Contenido del Plan. Art. 14
- Sección 4ª. Revisión y Modificación del Plan. Art. 15 a 18

CAPITULO II. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

- Art. 19 y 20

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

- Art. 21 a 24

CAPITULO IV. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

- Art. 25 a 32



CAPITULO V. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

- Sección 1ª. Planeamiento urbanístico. Art. 33 y 34
- Sección 2ª. Programas. Art. 35 y 36
- Sección 3ª. Estudios de detalle Art. 37 a 41
- Sección 4ª. Parcelación y reparcelación. Art. 42 a 45
- Sección 5ª. Proyecto de Urbanización. Art. 46 a 51

CAPITULO VI. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN, USOS Y MERCADO DEL SUELO

- Sección 1ª. Licencia municipal. Art 52 a 54
- Sección 2ª. Inspección de obras. Art. 55
- Sección 3ª. Infracciones urbanísticas Art. 56
- Sección 4ª. Edificaciones no ajustadas al planeamiento. Art. 57

CAPITULO VII. DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Sección 1ª. Objeto de la regulación, conceptos y desarrollo. Art.58 a 62
- Sección 2ª. Definición del uso terciario e industrial en el Plan General. Art. 63 y 64
- Sección 3ª. Definición de los usos dotacionales en el Plan General. Art. 65

CAPITULO VIII. DEFINICIONES COMUNES

- Art. 66 a 77



CAPITULO IX. ORDENANZAS GENERALES DE USO

Sección 1ª. Generalidades. Art. 78 a 81

Sección 2ª. Uso Terciario. Art. 82

Sección 3ª. Uso Industrial. Art. 83

Sección 4ª. Uso Espacios Libres. Art. 84

Sección 5ª. Uso aparcamientos. Art. 85 a 87

CAPITULO X. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.

Sección 1ª. Disposición de la edificación en la parcela. Art. 88 a 96

Sección 2ª. Plantas y altura de la edificación. Art. 97, 98 y 99

CAPITULO XI. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Sección 1ª. Industrial y Terciario. Art. 100

Sección 2ª. Jardines. Art. 101

CAPITULO XII. HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

Art. 102 a 104

CAPITULO XIII. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 105 a 108



CAPITULO XIV NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Normas generales. Art. 109

Sección 2ª. Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.. Art. 110 a 112

Sección 3ª. Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios . Art. 113

Sección 4ª. Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado. Art. 114 a 116.

Sección 5ª. Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica. Art. 117 a 130.

Sección 6ª. Condiciones del servicio de alumbrado público.

Art. 131 a 137.

Sección 7ª. Condiciones de las redes de telecomunicaciones. Art. 138

Sección 8ª. Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres. Art. 139 a 144.

Sección 9ª. Condiciones de accesibilidad urbanística. Art. 145 a 154.

CAPÍTULO XV ORDENANZAS ESTÉTICAS

Art. 155 a 159

CAPÍTULO XV CONCLUSIÓN

Art. 160



NORMATIVA

CAPITULO I. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL PLAN PARCIAL

Sección 1ª. Definición y Marco Legal.

Artículo 1º. El presente documento constituye la "Normativa Urbanística" integrante del Plan Parcial del Sector PP-35 "INDUSTRIAL 2", situado en el término municipal de Villajoyosa (Alicante).

Artículo 2º. Las presentes normas son de aplicación en el sector PP-35 del término municipal de Villajoyosa, definido así en el Plan General del mismo aprobado definitivamente el 7 de Abril de 1999, y únicamente en el ámbito de dicho sector.

Artículo 3º. La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el Plan Parcial, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

Artículo 4º. Toda la legislación urbanística a la que se hace referencia en esta Normativa debe entenderse sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 5º. El contenido de estas Normas se complementa con las Ordenanzas de la edificación y urbanización que regulan los aspectos técnicos, morfológicos y ornamentales de las construcciones y de las obras de urbanización y en general todas las condiciones que nos sean definitorias de la edificabilidad o destino del suelo. El Ayuntamiento regulará, mediante la correspondiente ordenanza, diversas cuestiones relacionadas con la higiene, habitabilidad y ornato de las edificaciones, contaminación atmosférica y acústica, publicidad, etc.

Artículo 6º. La aplicación e interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento. En lo no previsto en estas Normas y en general por el Plan Parcial, se estará a lo que dispongan las disposiciones de planeamiento de rango superior y disposiciones Autonómicas o Estatales relativas a la seguridad, salubridad, medio ambiente y demás materias relacionadas con la edificación y uso del suelo.

Artículo 7º. Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Artículo 8º. La vigencia de estas ordenanzas se iniciará a los 15 días hábiles de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de su aprobación y se mantendrá indefinidamente, salvo posterior sustitución por un nuevo planeamiento (o revisión del presente) definitivamente aprobado.



Artículo 9º. En la presente normativa se emplearán las abreviaturas siguientes, cada vez que se haga referencia a los textos legales correspondientes:

LRAU: Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
RD: Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre, de la Generalidad Valenciana, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana
LS: Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en lo que permanece vigente, y la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, en lo que sea de aplicación.
LSNU : Ley del Suelo no Urbanizable, 4/1992 de 5 de Junio de 1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.
RP: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio.
RG: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de junio.
RDLS: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio.
LC/CV: Ley 6/1.991, de 27 de marzo, de la Generalidad Valenciana, de Carreteras de la comunidad Valenciana.
LC: Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras (del Estado).
RC: Reglamento General de Carreteras (del Estado) para el desarrollo de la LC; Real Decreto 1.812/ 1.994, de 2 de septiembre.
HD/91: Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de la COPUT, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
NN.SS.: Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Sección 2ª. Interpretación

Artículo 10º. Las determinaciones del Plan Parcial y concretamente de estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

Artículo 11º. El orden de prelación de los distintos documentos del Plan , en caso de que existan contradicciones entre ellos , es el siguiente: Normativa, Planos y Memoria. Se considerarán prioritarias aquellas determinaciones referentes a espacios libres públicos o de interés más amplios. En caso de contradicción entre lo expresado en los Planes y el estado real de los terrenos se estará a lo que refleje la realidad.

Artículo 12º. En caso de contradicciones gráficas entre Planos de distintas escalas, se estará a lo que conste en los Planos de manera más pormenorizada y precisa.

Artículo 13º. En cualquier caso de contradicción en alguna de las determinaciones de este Plan Parcial prevalecerá la interpretación municipal.



Sección 3ª. Contenido del Plan Parcial.

Artículo 14º. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos, en cumplimiento del Art. 64 del RD.

- 1.- Memoria y Planos informativos.
- 2.- Planos de ordenación.
- 3.- Normas Urbanísticas

Sección 4ª. Revisión y Modificación del Plan Parcial.

Artículo 15º. Si las circunstancias así lo exigen, el presente Plan Parcial podrá ser objeto de modificación de conformidad con el Art. 45 y 55 de L.R.A.U.

Artículo 16º. El cambio o sustitución de las determinaciones de los Planes y Programas exigirá seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se realicen:

- Mediante Planes Especiales que cumplan los fines regulados en el Art. 12.E de la LRAU.
- Las previstas en el Planeamiento de rango superior.

Artículo 17º. Todo cambio en el Planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, contemplará las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Artículo 18º. Toda modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, requerirá informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

