

PL-14/0022

1/3

RE: 5-3-2014

U285-13 (sustituye a U278-12)
Octubre de 2013

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL en Partida "Xovaes", museo del chocolate

Ve 20.06.14 / 2027



FRANCISCO DE ASÍS GARCÍA DE GEA
Arquitecto Municipal

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 7 ABR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Modificación Puntual de Plan General en **PARTIDA "XOVAES"** (museo del chocolate)

AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYA





INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

- i01. INICIACIÓN del expediente.
- i02. ACTUACIONES PRECEDENTES.
- i03. TRAMITACIÓN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- j01. OBJETIVOS.
- j02. Predimensionado y DISEÑO DEL NUEVO VIAL de ribazos.
- j03. ELEMENTOS Y CONDICIONES FUNCIONALES del nuevo viario.
- j04. SOLUCIÓN DE BORDE:
Entre usos residenciales, terciarios e industriales.
- j05. DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES en manzanas m2, m7 y m26:
Estudio de dotaciones publicas: equipamientos y espacios libres.
- j06. ESTUDIO DE ALINEACIONES en la manzana "m14".
- j07. ALTERACIONES EN EL SECTOR PP-4, "Xovaes".
- j08. ALTERACIONES que afectan a SUELOS DOTACIONALES de la ordenación estructural.
- j09. Alteraciones en cuadros de la memoria justificativa del Plan General.
- j10. Justificación del cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de EQUILIBRIO DE DOTACIONES.





PLANOS DE INFORMACION

- pi01. Plano de SITUACIÓN.
escala: 1/10.000
- pi02. ORDENACIÓN VIGENTE.
escala: 1/2.000
- pi03. ZONA DE ORDENACIÓN "ARH-2". Ordenación vigente.
escala: 1/2.000
- pi04. ESTADO ACTUAL: Ordenación vigente, Instalaciones industriales y Viario urbanizado.
escala: 1/2.000
- pi05. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN sobre la ordenación vigente.
escala: 1/2.000
- pi06. ESTUDIO DE ESPACIOS LIBRES. Ordenación actual y propuesta.
escala: 1/2.000
- pi07. SUPERPUESTO del nuevo trazado sobre ordenación vigente.
escala: 1/2.000
- pi08. Esquema de CIRCULACIÓN RODADA.
escala: 1/2.000
- pi09. Nuevo viario: Ordenación de sus ELEMENTOS.
escalas: 1/1.000 y 1/200
- pi10. DOMINIO PUBLICO PREEXISTENTE y de gestión del sector PP-4.
escala: 1/2.000
- pi11. SUELO DOTACIONAL por gestionar en el ámbito de la modificación.
escala: 1/2.000

PLANOS DE ORDENACION

- pi01. ORDENACIÓN PROPUESTA. Ámbito de la modificación.
escala: 1/1.000
- pi02. ORDENACIÓN PROPUESTA. Zona de ordenación "ARH-2".
escala: 1/2.000

ANEXOS

- Anexo núm.1: Vista aérea de las instalaciones de la fábrica.
- Anexo núm.2: Informe sobre adecuación del edificio del museo del chocolate
- Anexo núm.3: Informe técnico de instalaciones museísticas.
- Anexo núm.4: Resolución de reconocimiento como museo valenciano.
- Anexos 5 a 8: Cuadros sin eficacia normativa de memoria del Plan General:
- Cuadro 2. Magnitudes de suelo urbano.
- Cuadro 6. Suelo urbanizable pormen. Por sectores "ARH".
- Cuadro 10. Gestión de sistemas estructurales.
- Cuadro 13. Estadístico suelo urbano "ARH-1", "ARH-2", "ARH-3".
- Anexo núm. 9: Informe sobre riesgo de inundación (P.A.T.R.I.CO.VA.)





el día

7 ABR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

MEMORIA INFORMATIVA



i.01 INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE.

En fecha 11 de febrero de 2008 fue presentado escrito en este Ayuntamiento, por D. VALERIANO LOPEZ ADROVER, actuando en representación de CHOCOLATES VALOR, S.A. en su calidad de Consejero Delegado, por el cual se instaba la rectificación del Proyecto de Reparcelación del sector PP-4, "Xovaes", al objeto de que se alterara el trazado del vial denominado C/ Batalla de Lepanto por afectar plenamente a la edificación en que se ubica el "Museo del chocolate" que complementa las instalaciones fabriles de dicha comercial.

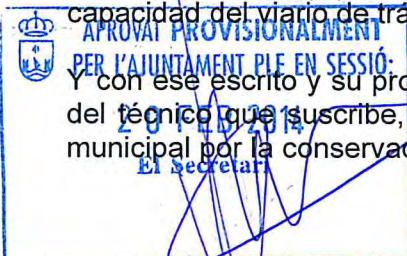
Si bien la oportunidad del escrito era inadecuada, por cuanto la ordenación debe precisarse en los instrumentos de planeamiento, que no en los de gestión como es un proyecto de reparcelación, y aunque la edificación que contiene el Museo del Chocolate se haya enclavada en suelo urbano, fuera del ámbito del sector de suelo urbanizable PP-4, si está prácticamente adosada al límite sur del mismo y resultará afectada por la continuidad del tramo viario que se ejecute con las obras de urbanización de ese sector, lo que obligaría a su demolición, al menos parcialmente.

En el plano de información "i-04" de este expediente puede localizarse la edificación de museo y las instalaciones industriales referidas al vigente Plan General de Ordenación Urbana. En él se aprecia el viario de nueva creación que proyecta ese planeamiento como salida del núcleo urbano formado por los barrios del Mercado, La Sicop, Les Casetes y Xovaes hacia la Vía Parque. Se trata de un vial de 16 metros de ancho que, a pesar de lo indicado en aquel escrito no es prolongación de la calle Batalla de Lepanto, sino que está llamado a sustituir al actual camino de Ribazos, o camino de la Foradá, cuyo actual trazado mayoritariamente sería parte futura de un equipamiento administrativo "PAD-1" y del Parque Litoral "PQL-6", "Amadorio", ambos de la red estructural de dotaciones públicas.

También en el anexo núm. 1 de este expediente pueden identificarse, en foto aérea, la instalación fabril y dentro de la parcela el museo del chocolate.

Como propuesta se planteaba por el interesado reducir el ancho de ese viario a 10 metros, manteniendo el borde occidental inalterado, lo que permitiría salvar la parte de la edificación museística ahora afectada, alternativa que como se justificará más adelante resulta inadecuada, aunque ya se deduce, sin más, que tal propuesta supone reducir sensiblemente el nivel de capacidad del viario de tránsito previsto.

Y con ese escrito y su propuesta alternativa de vial se ha sometido el expediente a consideración del técnico que suscribe, para su estudio y planteamiento de resolución, en función del interés municipal por la conservación de las actuales instalaciones del Museo del Chocolate.





i.02 ACTUACIONES PRECEDENTES.

Hay dos actuaciones con especial incidencia en este expediente:

- A) La actuación urbanística que supone el desarrollo del sector PP-4, "Xovaes", colindante por el norte con la fábrica de chocolate y con el mismo edificio de museo (emplazado en la zona de retranqueos de la parcela).

En desarrollo del Programa de Actuación Integrada de ese sector PP-4 ya existe un Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente que incluye también la gestión de suelos dotacionales colindantes por el sur-oeste con el sector que, en consecuencia, son ya de propiedad municipal (ver plano "i10").

- B) Las actuaciones llevadas a cabo que finalizaron en el reconocimiento del museo del chocolate como "Museo de la Comunidad Valenciana".

Se trata del expediente para la catalogación como Museo Valenciano del Chocolate en un edificio que data de 1875, de estilo arquitectónico tradicional, propio de las casas de labranza de la comarca que en su tiempo albergó una chocolatería tradicional (según el escrito de alegaciones a la reparcelación del sector PP-4), procediendo destacar de dicho expediente, por su incidencia en el presente:

- El informe técnico, emitido por Arquitecto, sobre la adecuación del edificio, redactado en marzo de 2007. (anexo núm. 2).
- El informe técnico sobre las instalaciones museísticas y pedagógicas del museo del chocolate, de junio de 2008, en el que se indica que la edificación se reconvirtió, para su uso como museo en el año 1998. (anexo núm. 3).



Ambos emitidos con arreglo a la Orden de 6 de febrero de 1991, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se regula el reconocimiento de museos y colecciones museográficas permanentes de la Comunidad Valenciana; y

La Resolución, adoptada por la Consellería de Cultura i Esport de la Generalitat Valenciana, en fecha 19 de diciembre de 2008, por la que se reconoce el museo como "Museo de la Comunidad Valenciana". (anexo núm. 4).

i.03 TRAMITACIÓN.

Las circunstancias comentadas hasta ahora van a implicar que en la tramitación del presente expediente se tengan en cuenta algunas siguientes peculiaridades derivadas de las exigencias del artículo 94 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana:





- Exigencia de informe favorable del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana, dado que se van a afectar zonas verdes o espacios libres.
- Igualmente, y según se dispone en el art. 94.6 de la LUV, se requiere informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje habida cuenta que la presente documentación pretende, entre otros objetivos, y se origina, en la deseada por la Corporación municipal legalización de una actuación urbanística irregular, cual fue la realización de obras y puesta en marcha de las instalaciones museísticas ante una situación de fuera de ordenación de la edificación (fundamentalmente por ocupación de suelo viario) cuando el vigente Plan General ya estaba sometido a información pública (desde diciembre de 1997) y/o incluso ya aprobado provisionalmente (el 6 de julio de 1998); y cuando se tramitó la declaración como museo valenciano ocho años después de su plena vigencia.

Y, en función de su contenido:

- La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la administración autonómica habida cuenta que se alteran elementos de la red estructural de dotaciones públicas.



ciudad de Villajoyosa,
octubre de 2013

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal





MEMORIA JUSTIFICATIVA



j.01 OBJETIVOS.

Como ha sido expuesto en el último párrafo del apartado primero de la memoria justificativa, la voluntad municipal de mantenimiento de las instalaciones museísticas constituye el objetivo fundamental de este expediente de modificación puntual del Plan General, que ha de traducirse necesariamente en la:

1. Modificación del viario de tránsito de la red pormenorizada, "SRV", que enlaza la rotonda sur-occidental del sector PP-4 con el núcleo urbano, vial que el Plan General plantea en sustitución del Camino de Ribazos, o de la Foradá. En adelante se aludirá a este viario como 'nuevo vial de Ribazos'.

Pero planteado así el principal objetivo de este expediente, no debe dejarse escapar la oportunidad que brinda su tramitación para lograr otros propósitos deseables en aras a una mejor ordenación y gestión en la zona.

Tras un vistazo por encima del plano de ordenación actual (planos "i02" e "i03") y al hilo del viario cuya modificación se pretende, llaman la atención especialmente las siguientes cuestiones:

2. La inadecuada resolución del borde entre las ordenaciones en las manzanas m3, m4 y m5 y la parcela de la fábrica de chocolate, que se ha resuelto simplemente dibujando un viario rectilíneo de 6 metros de ancho trazado sin tener en cuenta las situaciones de consolidación de las edificaciones existentes, tanto residenciales como terciarias e incluso la industrial de la fábrica.
3. El diseño poco afortunado de los tres espacios libres, lindantes con el nuevo vial de Ribazos, situados en las manzanas m2, m7 y m26, de dimensiones totalmente insuficientes para el supuesto fin que pretende su calificación, y con ignorancia total de las características topografías de la zona. Y ello porque la diferencia de cota entre la calle actual Batalla de Lepanto (paralela al vial que se modifica y que limita por el este los tres espacios libres) y el camino de la Foradá (antecesor hoy del 'nuevo vial de Ribazos') es notable, e incompatible con la pendiente deseable para los tramos de enlace transversales entre los viarios al este y oeste de esos espacios libres; y
4. El trazado de la alineación occidental de la manzana m14, lindante con el vial que motiva este expediente, que no se ajusta a las alineaciones de edificaciones ya consolidadas, y sobresaliendo de éstas casi 4,50 metros en una zona de excesiva estrechez del actual camino.





Consecuentemente el presente expediente se centra en proponer soluciones más adecuadas a los cuatro puntos así expuestos.

j.02 PREDIMENSIONADO Y DISEÑO DEL NUEVO VIAL DE RIBAZOS.

En la actualidad, desde la calle Ciudad de Castellón, hacia el norte y hasta llegar a la prevista ubicación de una rotonda en el ángulo sur-occidental del sector PP-4, discurre el denominado camino de Ribazos, una vía de trazado sinuoso, pavimentada con tratamiento superficial, sin aceras, y de ancho variable e insuficiente en su mayor parte para el cruce de vehículos. Sobre esta vía de comunicación se prevé hoy día en el Plan General, en el tramo descrito, su sustitución por un futuro vial de trazado rectilíneo y de 16 metros de ancho.

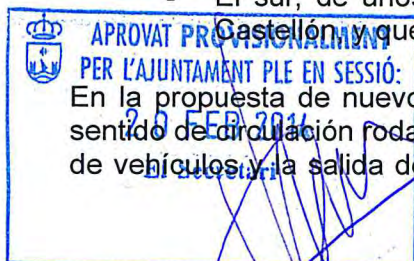
Este viario de Plan General cuya modificación se pretende en este expediente discurre en su práctica totalidad, y tanto en la ordenación actual como en la propuesta, por suelo clasificado como urbano y concretamente por el área de ordenación de "Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano", subzona "Casetes", clave "ARH-2". Sólo una pequeña longitud del mismo, en su parte norte, es parte del ámbito del sector de suelo urbanizable PP-4.

En esa zona de ordenación "ARH-2", que posee una superficie bruta de 106.369 m², está prevista la construcción de 211.070 m² de techo, por lo que el índice de edificabilidad bruta (IEB) casi alcanza los 2 m²/m²s. Y en función de dicho IEB resultaría, según el artículo 131 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), un ancho mínimo de viario de 20 metros en el caso de circulación rodada en doble sentido y de 16 metros si se tratara de vías de sentido único de circulación.

Ahora bien, ese mismo artículo prevé en su apartado "2" que en el caso de suelo urbano sean de aplicación tales condiciones sólo cuando resulten compatibles con la consolidación y red viaria existentes. Y como se justifica en los siguientes párrafos se ha optado por establecer unos anchos de 16 metros y de 12 metros, para el doble o único sentido de circulación respectivamente, valores que corresponden a suelo de nuevo desarrollo cuando el índice de edificabilidad bruta IEB oscila entre los 0,30 m²/m²s y 0,60 m²/m²s.

El viario que nos ocupa, en el tramo objeto de modificación que posee una longitud de 375 m., puede considerarse dividido, para su estudio, en tres segmentos:

- El norte, de unos 190 m. de longitud aproximada, comprendido entre la futura rotonda suroeste prevista en el sector PP-4 y la calle Sella.
- El central, de unos 110 m. de longitud, comprendido entre las calles Sella y Polop, calle Relieu en medio que también confluye en el vial; y
- El sur, de unos 75 m. de longitud, comprendido entre las calles Polop y Ciudad de Castellón, y que viene a ser el extremo norte de la calle Dr. Alvaro Esquerdo.



En la propuesta de nuevo trazado que se propone, se plantea que el tramo norte posea doble sentido de circulación rodada (manteniéndose así los 16 metros de ancho) para permitir la entrada de vehículos y la salida del tráfico de la zona de Casetes a través de la calle Sella. En los otros



dos tramos se prevé un único sentido de circulación rodada, hacia el sur, como entrada al barrio de la Sicop (Plaza de la Comunidad). Como puede apreciarse en el plano "i08" estos sentidos propuestos (en color rojo) son acordes con los ahora existentes (en color azul) en el ámbito de la zona de ordenación "ARH-2", salvo el tramo de la calle Batalla de Lepanto entre las calles Polop y Sella. Se propone por ello el ancho de 12 metros para los segmentos central y sur del nuevo trazado del viario, reducción que como se justifica más adelante sirve además para mejorar notablemente los espacios libres.

De estos tres tramos sólo el sur es lindante con edificaciones dispuestas en la alineación de vial en uno de sus lados, el este. Los otros dos segmentos lindarán con espacios libres (bien zonas verdes o bien suelo de protección del cauce del río Amadorio) o con un equipamiento administrativo cuya edificación responderá al carácter aislado (edificación abierta).

A) SEGMENTO CENTRAL

Pero a pesar de que los lindes indicados en el párrafo anterior podrían favorecer el ajuste del ancho de vial a los máximos exigibles por el ROGTU existe un condicionante cuya intensidad viene a determinar la dimensión de aquél. Se trata de la topografía de la zona, que en el segmento central restringe la amplitud del diseño:

- Primeramente el vial es aquí lindante por el oeste con el cauce del río Amadorio, existiendo un muro de contención de considerable altura que se continúa con un talud del terreno con gran pendiente (tal y como se puede apreciar en la topografía reflejada en los planos) hasta alcanzar el lecho del río unos 20 metros más abajo.

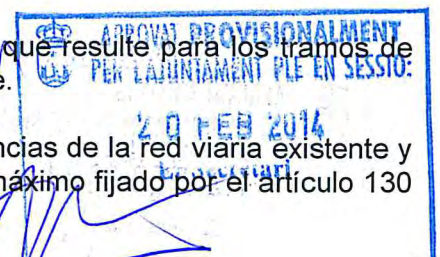
Y en segundo lugar el vial es paralelo a la calle Batalla de Lepanto situada al este, relativamente cerca y separada por zonas de espacios libres, pero que se encuentra a una mayor cota (unos 2,35 m. de desnivel a la altura de la calle Sella, a 1,85 m. en la calle Relleu, y a 2,20 m. en el caso de la calle Polop).

Así las cosas existe un límite físico occidental para el viario no traspasable (no se considera adecuado en función del tráfico previsible construir parte de la calle en voladizo sobre el río, ni un nuevo muro de contención de unos 20 metros de altura) y un límite oriental para el viario que debe resultar de un adecuado diseño de la sección vertical de los diferentes tramos de enlace con la calle Batalla de Lepanto ya consolidada.

El límite occidental del vial según se define actualmente en el Plan General se aparta del muro de contención sobre el río ya que aquél busca con solo una directriz recta la rotonda prevista en el sector PP-4, por lo que la primera adaptación será ajustar en lo posible (evitando quiebras en la alineación por el trazado del muro) el borde occidental del nuevo viario al río, lo que permitirá incrementar notablemente el ancho de los espacios libres existentes entre el vial que nos ocupa y la calle Batalla de Lepanto, convirtiéndolos en útiles para su fin ya que el previsto actualmente por el Plan General (anchura variable entre 8 y 19 metros) admite poca funcionalidad.

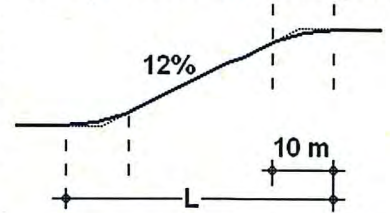
Y el límite oriental debe fijarse en función de la pendiente que resulte para los tramos de enlace entre el vial y la calle Batalla de Lepanto ya existente.

Si bien el ancho del viario puede ser alterado por las exigencias de la red viaria existente y ordenación consolidadas, debe considerarse que el límite máximo fijado por el artículo 130





del ROGTU para la pendiente del vial (el 12%) no debería ser superado. Este dato y la previsión de las necesarias curvas de acuerdo vertical entre rasantes (para lo cual debe estimarse una longitud de 10 metros) obligan a una separación mínima entre alineaciones contiguas de calles paralelas ("L") de 30 m., 25,50 m. y 28 m. para los tramos de enlace de las calles Sella, Relleu y Polop, respectivamente.



Si se opta por un vial de 12 metros de ancho en este tramo central, y con la alineación oeste ajustada al río, el ancho de la zona verde (distancia entre alineaciones) en el enlace de la calle Polop sería de 27 metros, lo que permite no superar la pendiente del 12% si se considera la longitud de los tramos de acuerdo vertical de 9 metros, distancia que es también perfectamente asumible para tal fin. La separación mínima entre viales sí se cumple holgadamente en el caso de los otros dos enlaces entre viarios.

Así pues un ancho de 12 metros de viario en este tramo central permite cumplir las exigencias del ROGTU en cuanto a pendientes de viales y pone en uso efectivo unas zonas verdes, que a partir de la modificación podrán considerarse como jardines (según terminología del art. 127 del ROGTU al permitir inscribir el círculo de 25 metros de diámetro) cuando hasta ahora sólo cabía asignarles el calificativo de áreas de juego (incluso en un caso ni eso ya que sería considerable como elemento de red viaria), con lo que se incrementa el ratio de espacios libres en esta zona de ordenanza y ello no sólo por el incremento estricto de sus superficies, sino porque anteriormente esas áreas de juego no eran computables como espacios libres en la parte que superaban el 20% del total de zonas verdes en el área de ordenación (art. 127 del ROGTU).

Por otro lado la ejecución del viario en este tramo, tal y como lo prevé el Plan General, es inviable por el escaso ancho de las zonas verdes, salvo que se elevase considerablemente su cota a la altura de la calle Sella (ya que en esta zona el tramo viario de enlace con la calle Batalla de Lepanto posee sólo 8 metros de longitud). Además ello provocaría desaprovechar con taludes los terrenos que quedarían al oeste del viario hasta el río, y destruir el área de juegos que ya construida y en uso en la manzana m26 es la única operativa actualmente de las tres.

Este tramo central del nuevo vial que se propone sería de un único sentido de circulación, hacia el sur, y serviría de entrada al barrio de Les Casetes, por la calle Polop y las zonas de la Plaza de la Comunidad y del Mercado, continuando por la calle Dr. Alvaro Esquerdo.

B) SEGMENTO SUR.

El tramo entre las calles Polop y Ciudad de Castellón viene condicionado por las construcciones existentes y su ancho será variable, tal y como lo es ahora, pero manteniendo el mínimo de 12 metros que se ha adoptado para el tramo central.

Para ello basta con un ajuste de las alineaciones que no han sido adecuadamente definidas en el Plan General. En efecto, si se observa el plano de ordenación puede distinguirse que existe un edificio consolidado de antiguo en la esquina la calle Dr. Alvaro Esquerdo (el vial que nos ocupa) con la calle Ciudad de Valencia, con ventana abiertas a aquella primera calle, y sin embargo el Plan General define la alineación a 4,50 metros de distancia de esa fachada consolidada.





Como la esquina norte de esa manzana 14, también está también consolidada por otra edificación (en este caso mucho más reciente), el ajuste en este tramo consistirá simplemente en plasmar la alineación por las fachadas consolidadas y enlazarlas en la parte central de esta manzana. A los propietarios de las parcelas colindantes el retranqueo de la alineación no les provoca ninguna merma de aprovechamiento ya que ahora el camino o calle Dr. Alvaro Esquerdo discurre en gran parte por zona edificable, y aún con la modificación propuesta deberán adquirir sobrante de vía pública caso de pretender la edificación.

Esta simple modificación permite alcanzar el ancho mínimo de 12 metros como continuidad del segmento central del viario, a pesar de que la calle Dr. Alvaro Esquerdo sigue después, tras el cruce con la calle Ciudad de Castellón y fuera ya del ámbito de la modificación, con un ancho en la esquina de sólo 7 metros,

Y el mantenimiento de este ancho de 12 metros en estos dos tramos debe considerarse primordial no por su función de viario de tránsito rodado, sino como necesario para mantener y dar continuidad al espacio peatonal y de carril bici del margen occidental, que supondrán para los peatones un balcón corrido urbanizado para paseo, o mirador sobre el río, de más de 500 metros de longitud en un futuro, a modo de lo que ahora es en un tramo del camino actualmente existente. Este paseo mirador no sería posible de ejecutarse el vial con el trazado actualmente previsto por el Plan General. (en el plano de información "i09" se puede apreciar que es esa banda peatonal occidental la que articula el diseño viario).

C) SEGMENTO NORTE.

En este tramo sería el que más libertad tendría en cuanto a dimensionado del ancho por cuanto discurre por espacios libres y el equipamiento administrativo.

No obstante, partiendo de la premisa que provoca este expediente (el mantenimiento de las instalaciones del museo del chocolate), debemos separar suficientemente el vial de los terrenos privados de la fábrica al objeto de que los espacios libres que se generan posean la consideración urbanística de jardines (círculo inscribible de 25 metros de diámetro). Y por otra parte tampoco se considera adecuado disminuir innecesariamente la superficie del equipamiento administrativo que quedará al margen occidental.

Es por ello que el ancho de 16 metros en este tramo es el adecuado, como continuación del de 12 metros en el segmento central, y por cuanto supone reproducir el ancho ahora previsto por el Plan General, con lo que no se disminuye la funcionalidad, y permite además la circulación rodada en doble sentido, de tal modo que servirá tanto para el acceso rodado al barrio de Les Casetes y Plaza de la Comunidad, como para su salida a través de la calle Sella.

Sentada la justificación de los anchos elegidos (16 m. en el tramo norte y 12 m. en los otros dos) respecto a las previsiones del ROGTU, puede reforzarse su fundamentación en la excepción que el apartado 1.c del artículo 131 prevé para los casos de viales, en suelo de uso dominante residencial para calles de distribución local o de importancia relativa menor. Con el 20% de reducción permitido en este caso se cumpliría escrupulosamente la exigencia de ancho de viales para sectores de suelo residencial con IEB superior a 0,60 m²/m²s (como es el caso).





Bien es cierto que tal excepción se refiere a sectores de suelo urbanizable (al igual que la tabla de anchos mínimos exigibles) pero su aplicabilidad es plenamente justificada al caso que nos ocupa ya que este viario tiene continuidad hacia el sur (la calle Dr. Alvaro Esquerdo) con un escaso ancho, y variable, que en algún punto sólo alcanza los 7 metros, y porque servirá casi en exclusiva para el acceso y salida del barrio de Les Casetes, como se justifica en el gráfico de tráfico que se acompaña en el plano de información referido a la circulación rodada en la zona (plano "i08").

Y por último, en cuanto a la variación respecto a las previsiones actuales del Plan General (ahora las alineaciones dibujadas sobre el plano de ordenación determinan un ancho de 16 metros en todo ese trazado) puede concluirse lo siguiente:

- El ancho de 12 metros en los segmentos central y sur (en el norte seguirá siendo de 16 m.) permite una notable mejora en cuanto a dotaciones públicas de la zona de ordenación al permitir la creación de unos espacios libres destinados a jardines y áreas de recreo que son inviables si se mantienen las alineaciones actuales del Plan General; y posibilita una sección vertical adecuada a los tramos viarios de enlace entra la calle Batalla de Lepanto y el nuevo vial de Ribazos.
- La funcionalidad del viario en cuanto a tránsito rodado no va a verse afectada en absoluto. Primeramente por lo expuesto unos párrafos más arriba en cuanto a la no continuidad del ancho previsto de viario (que de repente se estrangula a 7 metros de ancho al llegar a la calle Ciudad de Castellón). Y en segundo lugar porque la apertura de la calle Sella, actualmente sin salida al camino de Ribazos, permite que el conjunto que formará con las calle Batalla de Lepanto, la calle Polop, y el viario que nos ocupa (orientada su circulación rodada en sentido norte desde la calle Polop), satisfaga sobradamente la utilidad requerida para el sistema viario en esta zona.

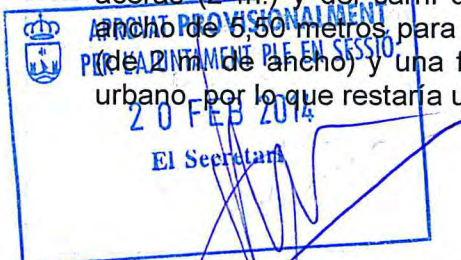


j.03 ELEMENTOS Y CONDICIONES FUNCIONALES DEL NUEVO VIARIO.

Si bien la definición concreta de los elementos que han de integrar el viario corresponde a una fase posterior, la del momento de redacción del proyecto de urbanización correspondiente, y no como contenido de un expediente de modificación puntual de Plan General como el que nos ocupa, sí se considera necesario introducir este apartado como justificación de la solución adoptada en cuanto a trazado y dimensionado del viario y de la funcionalidad futura del mismo. No se entra en detalles precisos como sería por ejemplo la necesaria adaptación de los elementos a la normativa sobre accesibilidad y otros, pero sí en las cuestiones generales.

En el plano de ordenación "i09" se representa el diseño deseable para la sección transversal para este viario, que debería plantearse minimizando hasta lo posible los espacios para la circulación de vehículos automóviles y congregando el resto de elementos viarios en el margen occidental al objeto de crear un balcón peatonal corrido sobre el río Amadorio.

En función del menor ancho definido, de 12 metros, y adoptando las dimensiones mínimas de aceras (2 m.) y del carril de sentido único para la circulación rodada (4,50 m.), se deduce un ancho de 6,50 metros para la banda oeste del viario. Y en ella debería incorporarse un carril bici (de 2 m. de ancho) y una franja de arbolado en línea alternado con bancos y demás mobiliario urbano, por lo que restaría una franja de entre 2,50 y 2,70 metros para uso exclusivo peatonal.





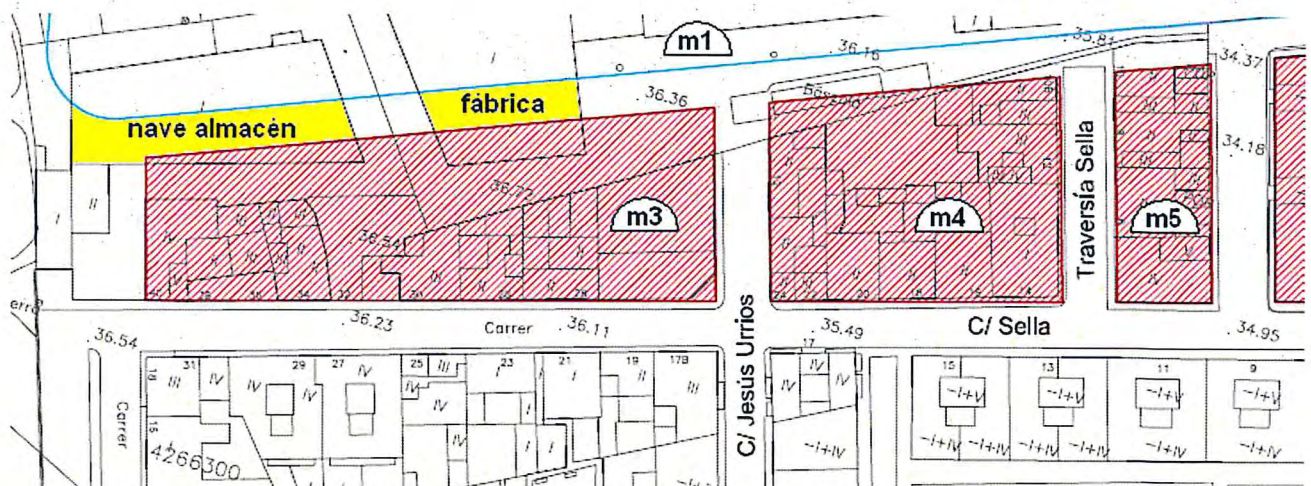
Y manteniendo el ancho de 5,50 m. para la banda oeste en el segmento norte del viario, se podría incorporar el segundo carril de circulación rodada (1,50 m. más) y una banda de aparcamiento en cordón.

Consecuentemente es posible el adecuado diseño de este viario para alcanzar el nivel de funcionalidad pretendido respetando las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 131 del ROGTU para cada uno de los elementos referenciados.

De igual modo esta solución, al incorporar el carril bici, convierte a este viario en un elemento esencial del patrón de movilidad urbano permitiendo conectar el mismo centro urbano con la Vía Parque, y desde ahí poder en el futuro distribuirse a otros puntos del municipio. Y junto con el paseo peatonal en balcón sobre el río se refuerza el papel de este viario como espacio público y que permite una adecuada compatibilización con el resto de modos de transportes, cual es en este caso el acceso y salida del tráfico rodado de una no pequeña parte del caso urbano cual es el conjunto que forman los barrios de Casetes y del Mercado.

j.04 SOLUCION DE BORDE: ENTRE USOS RESIDENCIALES, TERCARIOS E INDUSTRIALES.

El planeamiento vigente resuelve el límite entre estos usos definiendo un viario de nueva creación, de la red secundaria y de 6 metros de ancho, que enlazaría de este a oeste la Avenida Pianista Gonzalo Soriano con el nuevo vial de Ribazos. Al norte queda una manzana de uso industrial, la m1 en la que se emplaza la fábrica de chocolate, y al sur cuatro manzanas de uso residencial, las m3, m4, m5 y m6.



ORDENACIÓN VIGENTE en manzanas m1, m3, m4 y m5.

La primera corrección será ajustar en detalle las alineaciones sur de estas manzanas, y también las orientales de las m4 y m5, para adecuarlas a las fachadas de las construcciones existentes, dado que las líneas reflejadas en el plano, (resultados de trazos rectilíneos usando un programa de dibujo por ordenador) produciría efectos indeseados en caso de sustitución de edificaciones.

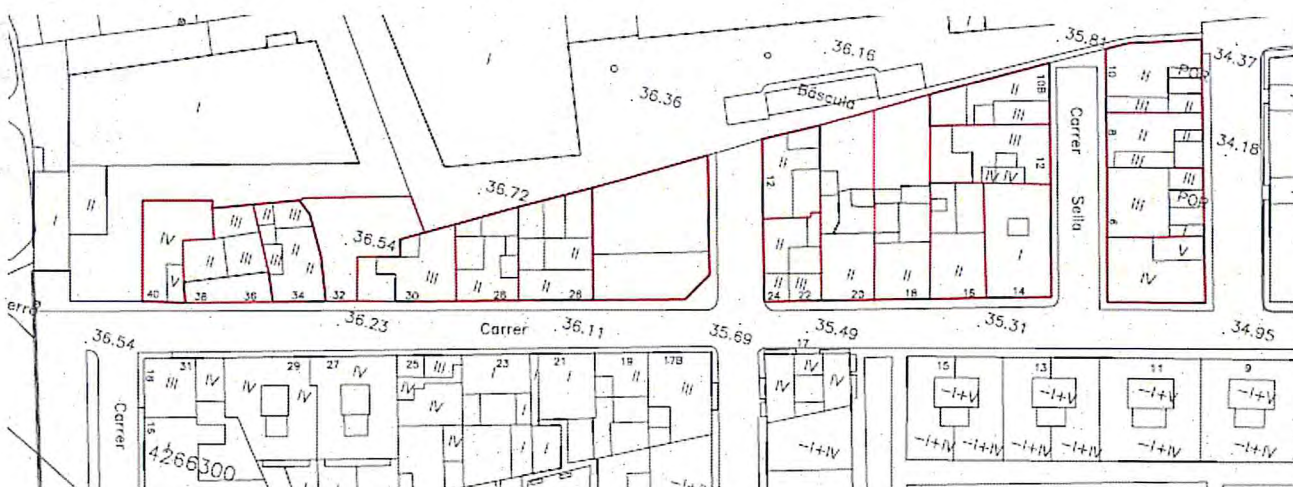
La manzana más oriental, la m6 (que se asoma al margen derecho del croquis), fue objeto de una actuación mediante la cual fue edificada con arreglo al Plan General vigente, y fruto de ello fue la



urbanización de sus viales perimetrales, por lo que el inicio de la calle de 6 metros proyectada ya está consolidado en su extremo oriental.

Pero la continuidad de esa calle hacia el oeste resulta inviable en la hipótesis de que la fábrica de chocolate no va a desaparecer (única opción a considerar dado que este expediente pretende la continuidad del museo del chocolate, íntimamente ligado a la existencia de la fábrica), y también por la existencia de una nave almacén ajena a la fábrica cuya desaparición, salvo en el caso de promoción de otras construcciones por el propietario, implicaría una importante inversión pública, expropiando e indemnizando construcción y actividad, para ejecutar un viario de la red secundaria con apenas servicio y utilidad pública.

No sólo a corto, medio, e incluso podría aventurarse que también a largo plazo, resulta poco probable la total apertura del vial, sino que esa circunstancia conlleva la imposibilidad de actuaciones de edificación en algunas parcelas que, como se desprende del parcelario, estarían obligadas a la apertura del viario para poder ser consideradas como solares, o a segregar parte de la parcela para una sólo teórica futura construcción.



Parcelario de las manzanas m3; m4 y m5

Es por ello que se considera más adecuado regular la situación actual previendo la continuidad de los usos existentes y posibilitando actuaciones en las parcelas existentes.

Bajo esta premisa, se propone:

- El mantenimiento de la nave almacén, legalmente edificada en su día en base al Plan General de 1980, incorporando la totalidad de parcela a la ordenación mediante edificación abierta, grado 7, lo que posibilita su continuidad según las condiciones establecidas en el ahora vigente Plan General.
- Definiendo el ámbito de la zona regulada por edificación abierta, grado 7, de modo que comprenda los terrenos de la fábrica (salvo los ocupados por la construcción existente en la esquina de las calles Sella y Jesús Urríos) y la nave antes descrita.

Adecuar las alineaciones de las manzanas m3 y m4 a la estructura parcelaria y definiendo una profundidad edificable, en plantas piso, que permita la apertura de huecos en fachada respetando limitaciones de servidumbres de vistas y





dimensiones mínimas de patios de luces según la normativa sobre exigencias básicas de diseño y calidad de edificios para viviendas.

De ese modo las actuales manzanas m3 y m4 desaparecen como tales (ya no estarán delimitados estos ámbitos por espacios públicos) y serán "absorbidas" por la manzana m1. Estos ámbitos serán construibles en su totalidad en planta baja y la limitación de la profundidad edificable en plantas piso (respecto a la calle Sella) evitará la aparición de indeseables medianeras ciegas hacia la fábrica. Sin embargo la manzana m5 se mantiene como la define el Plan General al objeto de evitar una travesía sin salida posible.

La edificación situada más al oeste de la m3 fue objeto, a finales de los años 80, de edificación conjunta con la nave almacén, habiendo ya previsto en aquella actuación la correspondiente servidumbre de luces y vistas, por lo que no se ha definido profundidad edificable en esa parcela.

La ordenación quedaría como se describe en el croquis siguiente.



Propuesta de alineaciones en las manzanas m3; m4 y m5.

j.05 DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES EN MANZANAS m2, m7 y m26. ESTUDIO DE DOTACIONES PUBLICAS: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Dispone el apartado 2 del artículo 94 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, que las nuevas soluciones planteadas en las modificaciones de los planes han de mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso las redes primaria y secundaria de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la citada ley.

En el caso que nos ocupa se producen las siguientes alteraciones en las redes dotacionales:

A) En la red primaria:

- Equipamiento de uso administrativo, "PAD-1".
- Espacio libre de Parque Litoral, Amadorio, clave "PQL-6".
- Zona de Protección de Cauce del Amadorio, "PRC".





B) En la red secundaria:

- Los espacios libres "SJL" situados en las manzanas 2, 7 y 26, colindantes a la calle Batalla de Lepanto, en el borde occidental de la zona ARH-2.

Y tanto en uno como en otro caso de redes el sistema viario, cuya alteración de trazado para desafectar al museo del chocolate provoca, en unos casos, y se aprovecha para mejorar, en otros, la calidad de las dotaciones antes enunciadas.

UNO. SOBRE EL EQUIPAMIENTO "PAD-1".

La alteración de esta dotación se reduce prácticamente al cambio de forma, pasando de una rectangular a otra triangular, ya que su superficie prácticamente se mantiene aunque incluso aumenta ligeramente (de 7.325 m² a 7.378 m²).

Podría argumentarse que la forma triangular es menos aprovechable que la rectangular, pero tal afirmación sería sólo determinante en el caso de parcelas con ocupación total de parcela o afectas al tipo de ordenación cerrada, pero no es atinada en éste en el que la forma triangular no contiene ángulos excesivamente agudos; y siendo el caso de que la construcción responderá al tipo de ordenación abierta, con espacios libres en la parcela, la capacidad y la calidad del equipamiento no se ve en absoluto mermada.

DOS. SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES "PQL-6" Y "SJLs", Y ZONA PROTECCIÓN DEL CAUCE.

Es importante puntualizar primeramente el erróneo concepto que sobre estos espacios libres puede derivarse de la lectura simple de las claves o denominación que el Plan General les atribuye: ni el "QL-6" es un parque, ni los "JL" son jardines.

Define el artículo 127 de la LUV que un "Parque", clave "QL" es un espacio con una superficie mínima de 25.000 m² y en la que se puede inscribir un círculo de 150 metros de diámetro. Nuestro "PQL-6" posee 5.829 m², y el máximo círculo inscribible es de 55 metros de diámetro.

		Mínimo según LUV	
PQL-6	Superficie: 5.829 m ²	<	Sup. mín.: 25.000 m ²
	Ø inscrib.: 55 m.	<	Ø mín.: 150 m.

Define igualmente el mismo artículo, que un "Jardín", clave "JL", es un espacio que debe tener una superficie mínima de 1.000 m² y ser capaz de albergar un círculo de 25 m. de diámetro... y ninguno de los tres SJLs cumple ninguna de esas condiciones:

		Mínimo según LUV	
SJL (manz.m2)	Superficie: 154 m ²	<	Sup. mín.: 1.000 m ²
	Ø inscrib.: 9 m.	<	Ø mín.: 25 m.
SJL (manz.m7)	Superficie: 969 m ²	<	Sup. mín.: 1.000 m ²
	Ø inscrib.: 16 m.	<	Ø mín.: 25 m.
SJL (manz.m26)	Superficie: 364 m ²	<	Sup. mín.: 1.000 m ²
	Ø inscrib.: 19 m.	<	Ø mín.: 25 m.





Y considerando que la LUV define como "Area de Juego", clave "AL", al espacio de una superficie mínima de 200 m² y capaz de inscribir un círculo de 12 metros de diámetro, se llega a la conclusión que el Parque Litoral "PQL-6" no es un Parque, sino un Jardín, y que de los tres Jardines "SJL" ninguno de ellos es tal y que sólo cabría considerar como Areas de Juego a dos de ellos, los situados en las manzanas m7 y m26, siendo el de la manzana m2 un espacio que cabría calificar realmente como suelo viario al no ser más que una isleta separadora.

Pero es más, no toda la superficie actualmente calificada como "PQL-6" podría calificarse como jardín, sino sólo 5.238 m². En función de su forma puntiaguda más de un 10% de su superficie total no computaría como tal al quedar fuera del alcance del barrido de 6 metros desde el círculo mínimo inscribible.

Y caso similar es aplicable a los erróneamente calificados "SJLs" ya que se trata de "SALs": No toda su superficie es computable como espacio libre ya que las áreas de juego no pueden representar más del 20% del total de zonas verdes (art. 127 del ROGTU). Como se justifica después, su inexistencia no alteraría la proporción de espacios libres en la zona ARH-2, aunque lógicamente es más deseable que estén aunque no computen.

Dado que el "PQL-6" se emplaza en suelo urbanizable, exterior a la zona de ordenación "ARH-2" en suelo urbano, y los "SJLs" interiores a esa zona, la justificación de la mejora en la calidad, capacidad e idoneidad de estos espacios se estudia separadamente sobre el área de ordenación "ARH-2" y sobre el total del ámbito de la zona objeto de modificación.

En el plano de información "i06" se visualizan comparativamente las ordenaciones actual y propuesta en cuanto a espacios libres se refiere.

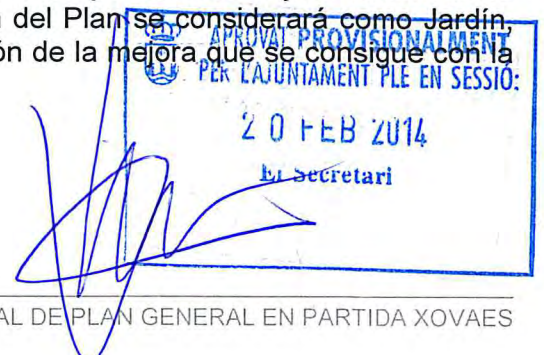
DOS.A Estudio de los espacios libres (zonas verdes) en la zona de ordenación "ARH-2".

El área de ordenación "ARH-2" posee 26 manzanas (la última no estaba rotulada en los planos de ordenación ahora vigentes y corresponde con la SJL situada más al sur de las tres colindantes a la calle Batalla de Lepanto). Y de todas ellas contienen espacios libres las identificadas con los números m2, m7, m9, m16, m22 y m26.

Los correspondientes a las manzanas m2, m7 y m26 han sido ya objeto de estudio en el que se ha concluido que sólo las dos últimas computarían como áreas de juego "AL"... y los espacios libres de las manzanas m16 y m22 corren la misma suerte:

El espacio libre de la manzana m16, de forma trapezoidal y superficie de 1.186 m², permite la inscripción de un círculo de sólo 23 metros de diámetro, por lo que computa como Area de Juego "AL".

Y la manzana m22, ya que toda ella es espacio libre, posee una superficie de 1.164 m², y permite la inscripción de un círculo de hasta 28 metros de diámetro, pero la superficie del área situada a no más de 6 metros del círculo mínimo inscrito es de sólo 976 m², algo menos de los 1.000 m² mínimos exigidos. Se trataría pues, estrictamente hablando, de un área de juego, pero por la escasa cuantía de la diferencia y a efectos de justificación de la mejora propuesta de estándares en la modificación del Plan se considerará como Jardín, aunque tal hipótesis vaya en contra de la justificación de la mejora que se consigue con la nueva ordenación.





Por último el espacio libre sito en la manzana m9 sí que verifica las condiciones exigidas para jardín, si bien de los 3.518 m² de su extensión superficial sólo cabe considerar como "JL" 3.427 m², ya que el resto del área (separado más de 6 metros del círculo mínimo) más que de un jardín se trata de un paso de entrada (de 8 metros de ancho) a este espacio libre desde la calle norte (la C/ Sella).

En la modificación de Plan General que se plantea en este expediente se mantienen sin variación los espacios libres de las manzanas m9, m16 y m22. Por su parte la manzana m2 desaparece y se integra parcialmente ese espacio libre en la manzana m1, con una mucha mayor superficie y que conectará con solución de continuidad hasta los espacios libres en el sector PP-4, y las m7 y m26 ven incrementado su ancho notablemente, y también por ello su superficie (la otra dimensión transversal de estos espacios está obligada por las alineaciones de las calles que las delimitan).

Los cuadros de superficies de la situación actual y de la modificada propuesta, de los espacios libres en la zona de ordenación "ARH-2" serían los siguientes:

Ordenación vigente			
manzana	Sup. total	computable como:	
		"JL"	"AL"
m1	-	-	-
m2	154	-	-
m7	969	-	969
m9	3.518	3.427	-
m16	1.186	-	1.186
m22	1.164	976 (*)	-
m26	364	-	364
	7.355	4.403	2.519
			1.101 (**)
Total zonas verdes:		5.504 m ²	

Ordenación propuesta			
manzana	Sup. total	computable como:	
		"JL"	"AL"
m1	3.100	2.986	114
m2	-	-	-
m7	2.022	2.022	-
m9	3.518	3.427	-
m16	1.186	-	1.186
m22	1.164	976 (*)	-
m26	554	-	554
	11.544	9.411	1.854
			1.854 (**)
Total zonas verdes:		11.265 m ²	

(*) Se considerará la hipótesis de que computa como JL aunque no alcanza los 1.000 m², por su escaso margen diferencial.

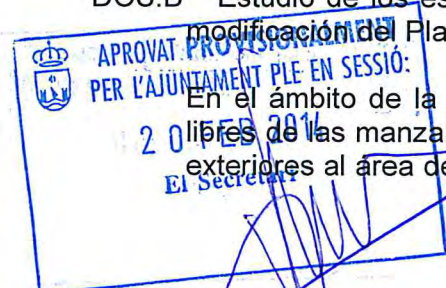
(**) La superficie de las áreas de juego no puede superar el 25% del resto de espacios libres (ó 20% del total).

Se han resaltado en fondo gris las manzanas objeto de modificación.

Como se deduce de estos cuadros, la superficie de espacios libres en la zona de ordenación "ARH-2" aumenta en casi un 105%, siendo patente la mejora en calidad e idoneidad que se consigue para estas zonas verdes. Y ello es así aunque se haya considerado la hipótesis de que el espacio libre de la manzana m22 es un jardín, ya que por aplicación estricta del articulado del Reglamento, considerándola área de juego, las zonas verdes computables serían de tan solo 4.284 m² ((4403-976)x1,25) en la ordenación actual, por lo que la mejora conseguida con la nueva ordenación que se propone supondría más que duplicar (2,10 veces), estrictamente hablando, la superficie actual.

DOS.B Estudio de los espacios libres y del de protección del cauce del río en el ámbito de la modificación del Plan General.

En el ámbito de la modificación puntual del Plan General se ven afectados los espacios libres de las manzanas m2, m7 y m26 ya aludidos, así como otras dos zonas de espacios exteriores al área de ordenación "ARH-2": El Parque Litoral PQL-6 y el suelo de protección





del cauce del río Amadorio "PRC" en ambos casos suelos clasificados como urbanizables y elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas.

La zona de protección del cauce "PRC" se ve afectada sólo levemente en este expediente, al reducirse su superficie en 229 m², lo que representa sólo un 1,50% de su superficie actual en este tramo y margen del río, de 15.491 m². Contando la superficie total del "PRC" Amadorio (66.166 m²) la disminución es del 0,35%. Y esta disminución viene provocada por el necesario ajuste del límite occidental del viario en sus tramo sur.

Con el desplazamiento hacia el oeste del viario, el espacio libre correspondiente al ahora Parque Litoral PQL-6 se traslada al otro margen del vial, integrándose en parte en el ámbito de suelo urbano del área de ordenación "ARH-2", y en parte en el ámbito del sector de suelo urbanizable "PP-4". Cambia también su clave de denominación, que pasa a ser la "SJL", dotación de la red secundaria según la clasificación del suelo y en analogía a los espacios libres del sector PP-4 y los de las manzanas 7 y 26 de la zona ARH-2, con los que está físicamente unido. Y de este modo se mantiene también la clasificación de suelo en la parte que todavía es de titularidad privada.

El paso de red primaria a secundaria no tiene trascendencia práctica, respecto a la exigencia legal de estándar mínimo en los planes generales de 5 m²/habitante de parques públicos de la red primaria (arts. 52.2 LUV y 207 ROGTU), por cuanto ya se ha justificado que el PQL-6 no cumplía los requisitos legalmente exigibles para ser considerado parque público, y consecuentemente esa proporción no se altera por este concepto. Pero incluso en la hipótesis de que sí computase, con los datos actuales (10 PQLs más PRCs Torres y Amadorio con una extensión total de 1.577.574 m²; y población potencial del Plan General de 82.060 habitantes) estaríamos en el caso de reducir la proporción ahora existente (19,2246 m²/habitante) en un 0,38%, hasta los 19,1508 m²/habitante, en cualquier caso prácticamente cuatro veces la exigible (una vez descontada la superficie de PQL-6 y también los 229 m² en que se reduce el PRC Amadorio).

Mediante cuadros análogos a los utilizados para la zona "ARH-2" puede esquematizarse la variación de los espacios libres en el ámbito de la modificación puntual del Plan General, si bien las comparaciones no pueden ser tan objetivas como antes ya que por ejemplo la zona de protección de cauces es poco más o menos un barranco con escasa superficie útil o aprovechable para esparcimiento (que tampoco es su función):

Ordenación vigente			
	Sup. total	computable como:	
		"JL"	"AL"
PRC	15.491		
PQL-6	5.829	5.238	591
SJL m2	-	-	-
SJL m7	969	-	969
SJL m26	364	-	364
	22.653	5.238	1.924
			1.310 (*)
Total espacios libres: PRC + 6.548 m ²			

Ordenación propuesta			
manzana	Sup. total	computable como:	
		"JL"	"AL"
PRC	15.262		
SJL PP-4	1.044	1.044	-
SJL ARH-2	3.100	2.986	114
m2	-	-	-
SJL m7	2.022	2.022	-
SJL m26	554	-	554
	21.982	6.052	668
			668
Total espacios libres: PRC + 6.720 m ²			

(*) La superficie de las áreas de juego no puede superar el 25% del resto de espacios libres.

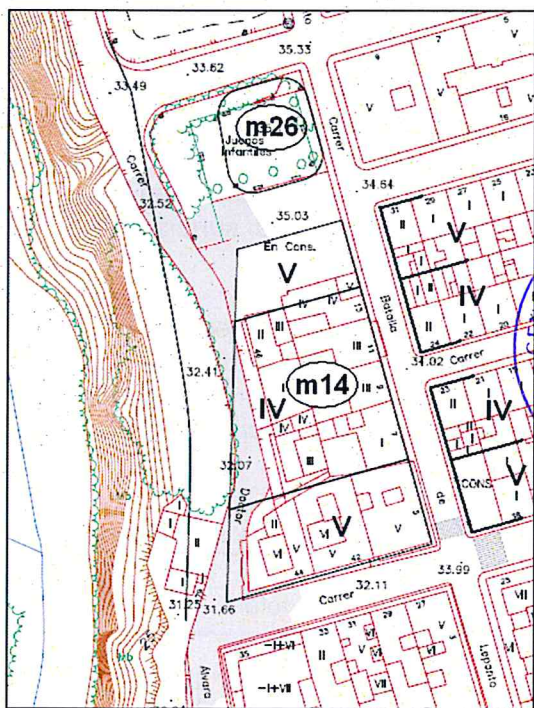


Nuevamente se deduce que ciñendonos al ámbito de la modificación, es más ventajosa la nueva propuesta en cuanto a dimensiones, pero resulta destacable el notable incremento del nivel funcional, de calidad y de eficiencia de los espacios libres mediante la creación de un itinerario verde prácticamente continuo, salvo por los cruces de las calles Sella y Rellu, que en sucesión con las zonas verdes del sector PP-4 y envolviendo los terrenos de la fábrica de chocolate, permite conectar el barrio de Casetes con la que será principal vía de acceso a la ciudad tanto desde la autopista como desde la C.N.-332, y con la Vía Parque.

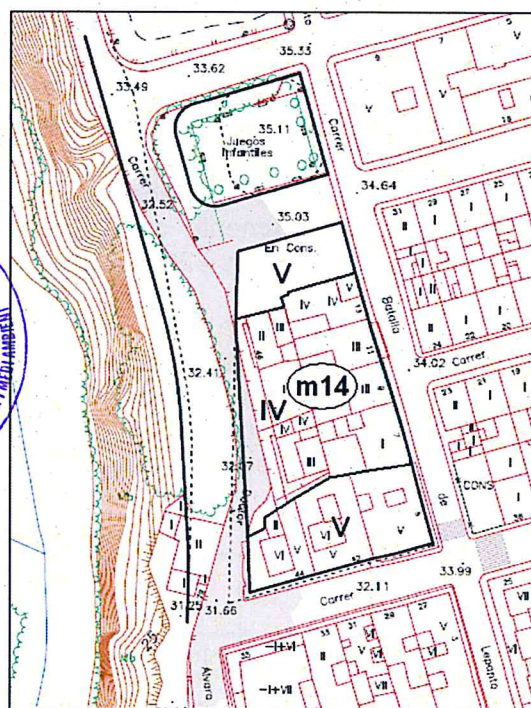
j.06 ESTUDIO DE ALINEACIONES EN LA MANZANA "m14".

A la vista del plano de ordenación vigente, en las inmediaciones de la manzana "m14", se observa la necesidad de ajustar las alineaciones a la situación consolidada vigente.

Estando la fachada sur de la manzana consolidada, el primer ajuste es de precisión de la línea que representa la alineación sobre el plano, haciéndola coincidir con las fachadas existentes. Y el segundo y principal ajuste se refiere a la alineación occidental.



Alineaciones VIGENTES



Alineaciones PROPUESTAS

ESTUDIO DE ALINEACIONES EN LA MANZANA "m14"
(con trama gris el espacio público actual)

Como puede observarse en el plano, la manzana "m14" está dividida en tres franjas que se corresponden con distintas alturas permisibles para la edificación, cinco plantas en las zonas norte y sur y cuatro en la parte central.

Aunque no aparece todavía reflejado en el croquis de cartografía superior (se indica "en construcción"), en el año 2004 y con el Plan General ahora vigente, fue otorgada licencia de obras





para la construcción de un edificio en esta manzana con fachada a las tres calles (Batalla de Lepanto, Polop y Doctor Alvaro Esquerdo), consolidando de ese modo la alineación oeste en su tramo superior.

Con anterioridad al vigente Plan General, y a finales de la década de los años 80, fue también otorgada licencia para construcción de otro edificio en la esquina sur-occidental de la manzana; edificio que, ajustado a las alineaciones del Plan General de 1980, dispone en su fachada de huecos abiertos a la calle Doctor Alvaro Esquerdo. Tratándose de un edificio relativamente joven, en base a la vida útil estimable de tales edificaciones, puede considerarse que la alineación de la manzana "M14", en su parte sur, está también consolidada y que debería haberse mantenido en el Plan General vigente.

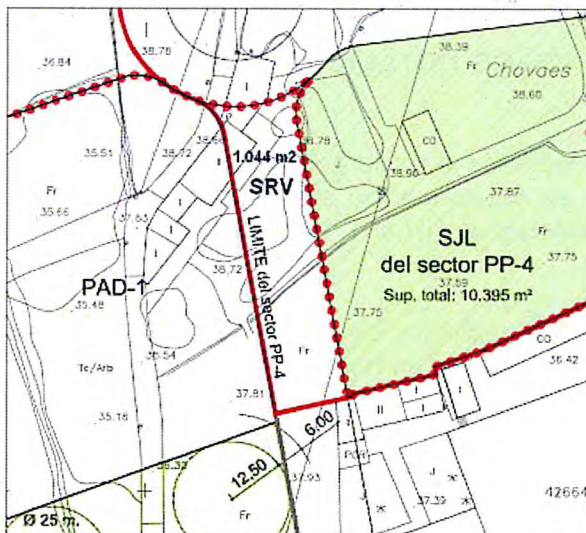
Consecuentemente, se propone que la alineación occidental de la manzana "m14" esté definida por la línea quebrada que conforman las fachadas de las edificaciones norte y sur y la línea recta que las une, aunque ello conlleve unos pequeños quiebros que son inevitables dado que por la proyección horizontal de la dirección de las fachadas no es posible establecer una curva simple de acuerdo entre aquéllas.

En el croquis anterior, en el cuadro de "alineaciones propuestas" se han superpuesto a puntos las alineaciones ahora vigentes, para su comparación.

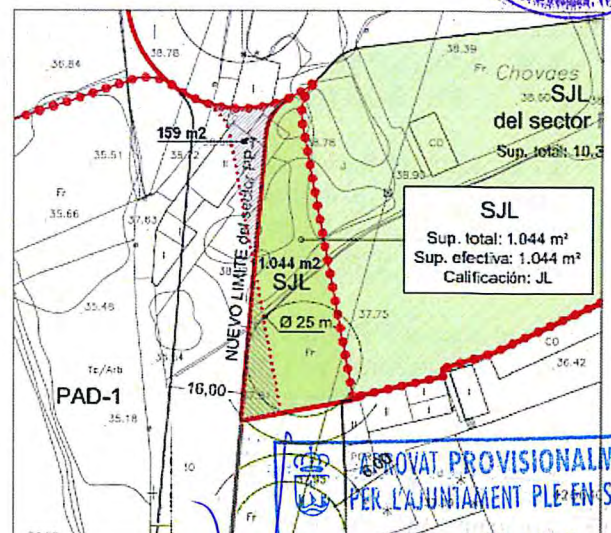
Y una última cuestión consecuencia de la estructura parcelaria: Observando la ordenación vigente es deducible que las mayores alturas previstas para las construcciones al norte y sur de la manzana son resultado de la continuidad de alturas previstas para las calles Polop y Ciutat de Valencia, siendo las máximas alturas para la calle Ricardo Urrios una menos, de cuatro plantas (esta calle acaba sobre el centro de la fachada oriental de la m14). Se aprovecha entonces para ajustar la línea límite entre alturas a la parcelación, y de modo que resulten excluyen esquirlas de parcelas que por dimensiones y/o forma serían de difícil tratamiento.



j.07 ALTERACIONES EN EL SECTOR PP-4, "XOVAES".



Ordenación VIGENTE



Ordenación PROPUESTA

CROQUIS DE ALTERACIONES EN EL SECTOR PP-4.

El Secretari



El cambio de trazado del viario afecta al sector PP-4 dado que un tramo del mismo, en unos 65 metros de longitud y abarcando una extensión de 1.044 m², forma ahora parte de su ámbito territorial siendo el límite del sector es en este tramo coincidente con el borde occidental del viario.

El nuevo trazado del vial, que ahora se excluye del sector haciéndose coincidir en este tramo el límite de éste con el borde oriental de aquél, se ha diseñado de tal modo que su giro provoque que la superficie del sector no se altere, y de esa manera un pequeño triángulo de 159 m² de suelo que se excluye es compensado con otro de igual superficie que se incorpora.

En los esquemas puede apreciarse gráficamente cómo el límite del sector que en este tramo coincide ahora con el borde occidental del vial pasará al borde oriental a la vez que el viario gira con centro en el de la rotonda en que confluye. De esos 1.044 m² que ocupa el suelo viario ahora previsto, 159 m² permanecerán con igual calificación de viario de tránsito de la red secundaria pero fuera del sector, y los 885 m² restantes, que permanecen en el sector, se calificarán como sistema de espacios libres al igual que ocurrirá con los 159 m² que se incorporarían al PP-4, ahora calificados como "PAD-1".

No se varía la superficie del sector y consecuentemente no se verán alterados aprovechamientos.

Y llegados aquí es importante poner de manifiesto que el sector PP-4 se encuentra en una fase muy avanzada de desarrollo, y ya se dispone de un Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado por el Ayuntamiento, aunque pendiente de inscripción.

Observando los planos de información "i10" e "i11" puede comprobarse que en virtud del proyecto de reparcelación citado todos los terrenos afectados por la modificación del sector PP-4 son ya de propiedad municipal, independiente de que se trate de dotaciones de la red estructural o de la pormenorizada, o de que sean internos al sector o externos. Los aprovechamientos subjetivos que correspondían a sus anteriores propietarios han sido ya materializados sobre parcelas concretas en el sector, por lo que la modificación propuesta para el sector PP-4 en este expediente no tiene consecuencia alguna sobre terceros.

j.08 ALTERACIONES QUE AFECTAN A SUELOS DOTACIONALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El ámbito territorial de la modificación afecta, además de a la zona de ordenación "ARH-2" del suelo urbano y límite del sector PP-4 a los, ya mencionados en apartados anteriores, suelos dotacionales "PRC" (Protección de cauce del Amadorio), "PAD-1" (Dotación de uso administrativo, Amadorio) y "PQL-6" (Parque litoral Amadorio).

En el sector PP-4 se prevé que sólo varíe un tramo rectilíneo de unos 65 metros de longitud en el límite occidental, y la modificación consiste, gráficamente, en hacer pivotar esa línea por su punto medio, de tal modo que tanto la superficie bruta del sector PP-4 como la incluida en el ámbito de este expediente, permaneces inalteradas.

Debido a los ajustes de las manzanas números 1, 7 y 26 de la zona "ARH-2" (fábrica de chocolate y zonas verdes en la parte occidental) y la aproximación del viario que origina este expediente al





límite del balcón sobre el cauce del río, se produce, en su conjunto, un incremento de 2.982 m² en la superficie de esa área de ordenación.

Dado que la superficie del PP-4 en el ámbito de la modificación no se altera, ese incremento procede de la disminución, en esa misma magnitud, de suelo dotacional de la ordenación estructural incluida en el ámbito de la modificación puntual que se plantea del Plan General. Las variaciones de superficies de dichos suelos son las que se reflejan en el cuadro siguiente:

Dotación de Red Estructural	Superf. actual	Superf. nueva	Diferencia superficial
Parque litoral a SJL (en ARH-2)	5.830 m ²	3.100 m ² (*)	-5.830 m ²
PQL-6 a SJL (en PP-4)		1.045 m ² (*)	
PAD-1	7.326 m ²	7.378 m ²	+52 m ²
PRC Amadorio (**)	15.491 m ²	15.262 m ²	-229 m ²
PRV de nueva creación	-	3.025 m ²	+3.025 m ²
	28.647 m ²	25.665 m ²	-2.982 m ²

(*) No se tienen en consideración, en el cuadro, estas superficies ya que pasan a integrarse en la red secundaria de dotaciones públicas.

(**) La superficie de PRC que se refleja es la parte de esta dotación incluida en el ámbito de la modificación, ya que el "PRC Amadorio" comprende las zonas así calificadas a ambos márgenes del cauce del río. La superficie total de esta zona, según el Plan General es ahora de 66.166 m², que pasaría a 65.937 m² (a efectos de comparación en el cuadro número 10 de la memoria justificativa del Plan General).

A pesar de que el viario en su actual diseño, en el tramo entre la continuación de la calle Sella hacia el norte, hasta la rotonda en el PP-4, está englobado en el suelo dotacional de la red secundaria (en su parte norte dentro del perímetro del sector PP-4, y en la sur en el ámbito de la zona "ARH-2"), el nuevo trazado que se propone ha de ser incluido necesariamente en la red estructural de dotaciones, y ello por las siguientes razones:

- La urbanización de este nuevo viario, aunque en su tramo superior (aproximadamente en el 40% de su longitud) debe ser ejecutado con cargo a la actuación del PP-4 (ya que ahora ya se contemplaba la urbanización de la parte que estaba incluida en el sector del actual trazado), no puede ser asignado, por operativa de gestión, a los propietarios de la zona "ARH-2".
- Porque el nuevo viario no forma parte de los ámbitos territoriales del sector PP-4 ni de la zona ARH-2.
- Y porque la totalidad de ese nuevo viario está ya gestionado en la reparcelación del PP-4, como sistema estructural (en una parte antes PAD y en otra PQL).

Respecto a la afección a propietarios de estas alteraciones puede concluirse que es nulo habida cuenta de que esas modificaciones de suelo estructural afectan a los que, con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación del sector PP-4, han pasado a ser de propiedad municipal, habiéndose ya gestionado de acuerdo a los parámetros (aprovechamientos subjetivos) actualmente vigentes para esas clases de dotaciones.



**j.09 ALTERACIONES EN CUADROS SIN EFICACIA NORMATIVA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN GENERAL.**

Como anexos número 5 a 8 se incluyen los cuadros de la memoria justificativa del Plan General afectados por el presente expediente.

Tales cuadros no poseen eficacia normativa, y simplemente reflejan magnitudes estadísticas, que se han corregido de acuerdo a las modificaciones propuestas en el presente expediente.

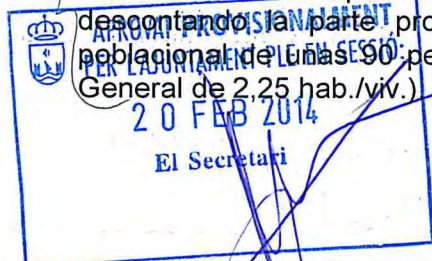
Anexo 5:	Cuadro núm. 2	Magnitudes de suelo urbano.
Anexo 6:	Cuadro núm. 6:	Suelo urbanizable pormenorizado ARH.
Anexo 7:	Cuadro núm. 10:	Sistemas estructurales.
Anexo 8:	Cuadro núm. 13	Estadístico suelo urbano ARH-2.

j.10 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y DE EQUILIBRIO DE DOTACIONES.

Para el fin que se pretende en este apartado se resumen los datos sobre edificabilidad y superficie de la manzanas afectadas, las "m1", "m3", "m4" y "m14" de la zona de ordenación "ARH-2". Las tres primeras se integran en una sola, la nueva "m1" (y desaparecen las m3 y m4). Se ha incluido también una última fila sobre las superficies y edificabilidad del total del área.

Situación ACTUAL				Según la modificación PROPUESTA				
manzana	Edific. (m2/m2) ó num. plantas	Sup. (m2s)	Edificab. (m2t)	manzana	Edific. (m2/m2) ó num. plantas	Sup. (m2s)	Edificab. (m2t)	Difs. de edificab. (m2t)
m1	0,80	19.945	15.956	m1	0,80	22.429	17.943	+ 1.987
m3	IV	2.014	8.056		IV	2.432	8.840	- 4.448
m4	IV	1.308	5.232					
m14	IV V	1.103 1.008	9.452	m14	IV V	1.136 828	8.684	- 768
Ámbito modificación:		25.378	38.696	Ámbito modificación:		26.825	35.467	- 3.229
Total área ARH-2:		106.369	211.069	Total área ARH-2:		109.351	207.840	

La primera fila de esta tabla representa las parcelas a las que resulta de aplicación el tipo de ordenación en edificación abierta "EA" y el grado "7". Así pues, el descenso global en el área de 3.229 m2t proviene de un incremento de edificabilidad sobre suelo actualmente destinado en exclusiva a uso industrial o terciario, de 1.987 m2t, y de una disminución de 5.216 m2t de edificabilidad sobre parcelas con viviendas; lo que viene a representar, en este segundo caso y descontando la parte proporcional de bajos destinados a usos terciarios, una disminución poblacional de unas 90 personas (siguiendo la densidad de ocupación contemplada en el Plan General de 2,25 hab./viv.)





A. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 63.2.b de la LUV.

Dispone ese apartado que cuando en un barrio o núcleo de población la edificabilidad bruta ya sea superior a 1 m²t/m²s, el planeamiento no lo aumentará respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

De los datos de la tabla anterior puede deducirse que la edificabilidad bruta en el área de ordenación "ARH-2", actualmente de 1,9843 m²t/m²s, se reduce a 1,9007 m²t/m²s.

B1. JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE DOTACIONES PUBLICAS EN EL AMBITO DEL AREA DE ORDENACIÓN "ARH-2".

En el artículo 94.2 de la LUV, y concordantes 195 y 212 del ROGTU, se exige el mantenimiento de la proporcionalidad entre dotaciones públicas y la edificabilidad global. Si en el cuadro anterior se ha cuantificado la disminución de la edificabilidad global en el área de ordenación, en el que sigue se recopilan los datos que sobre dotaciones constan en las tablas de magnitudes (anexo 5), para las situaciones actual y propuesta:

Sup. bruta ARH-2 (m2s)	Red Viaria (m2s)		Espacios Libres (m2s)		Equipamientos (m2s)		Superf. neta (m2s)	Edificab. (m2t)
	primaria	secund.	primaria	secund.	primaria	secund.		
Actual 106.369	2.399	27.760		5.504 (*)		1.662	67.193	211.069
	30.159		5.504 (*)		1.662			
	Sup. dotacional computable: 37.325 m2s							
Propues. 109.351	2.399	25.106		11.265 (*)		1.662	68.640	207.840
	27.505		11.265 (*)		1.662			
	Sup. dotacional computable: 40.432 m2s							
	- 2.654		+ 5.761		=		+ 1.447	- 3.229

(*) En los espacios libres se han indicado las superficies realmente computables, según condiciones mínimas exigibles legalmente para su consideración como tal.

En consecuencia, el estándar dotacional global (SD/EB), sin contar la superficie viaria pasaría de 0,034 a 0,0622; y teniendo en cuenta la superficie viaria, y a pesar de la disminución que dicha dotación sufre por la supresión del viario previsto paralelo al norte de la Calle Sella, ese estándar global se incrementaría de 0,1768 a 0,1945.

Como ya se había justificado en el apartado "j.05" la proporción dotacional/edificabilidad no sólo se incrementa el área de ordenación sino que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 195 del ROGTU, el diseño y ubicación, la calidad de los espacios públicos, y sus condiciones funcionales de accesibilidad y uso, experimentan una muy importante mejora respecto a la actual situación, lo que puede corroborarse fácilmente sin más que comparar los planos de ordenación.

B2. JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE DOTACIONES PUBLICAS EN EL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL.





Como se indica en el cuadro inicial de este apartado "j.10" la edificabilidad total en el ámbito de la modificación disminuye, de 38.696 m2t a 35.467 m2t.

Respecto a suelos dotacionales públicos en este ámbito de la modificación (cuya superficie total es de 62.560 m2s), las situaciones actual y propuesta son las siguientes:

Situación ACTUAL (m2s)											
PAD-1	PRC	PQL-6	Suelo dotacional (m2s)					RV	Suelo lucrativo privado	Superf. ámbito modif.	
			SJL en manzanas:								
			m1	m7	m26	m1 PP-4					
7.326	15.491	5.829	-	969	364	-	7.202 (*)	25.378	62.560		
Suelo dotacional: SD = 37.182 m2s											

(*) Se incluyen los 154 m2 de SJL de la manzana "m2", que deben ser considerados viario.

Relación actual: $SD / EB = 37.182 \text{ m2s} / 38.696 \text{ m2t} = 0,9609 \text{ m2s/m2t}$

Situación según la modificación PROPUESTA (m2s)									
Suelo dotacional (m2s)								Suelo lucrativo privado	Superf. ámbito modif..
PAD-1	PRC	PQL-6	SJL en manzanas:				RV		
			m1	m7	m26	m1 PP-4			
7.378	15.262	-	3.100	2.022	554	1.044	6.375	26.825	62.560
Suelo dotacional: SD = 35.735 m2s									

Relación propuesta: $SD / EB = 35.735 \text{ m2s} / 35.467 \text{ m2t} = 1,0076 \text{ m2s/m2t}$

Se concluye así que en el ámbito de la modificación de Plan General propuesta la relación entre superficies dotacional computable y de techo lucrativo privado, y a pesar de haber disminuido aquél en 1.447 m2s, se incrementa en un 4,86%.

C. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCION DE PARQUES PUBLICOS Y HABITANTES.

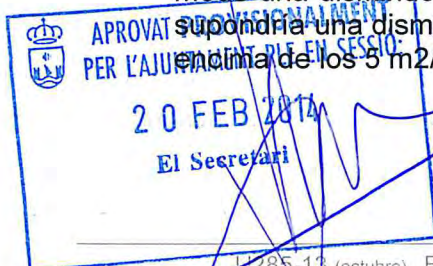
Son los artículos 52.2 de la LUV y el 207 del ROGTU los que estipulan que la proporción de parque público por habitante no debe ser inferior a 5 m2/habitante.

El Plan prevé como parques públicos un total de 1.577.574 m2 de extensión superficial que se corresponde con diez parques litorales (PQLs), que totalizan 1.460.096 m2, y dos zonas de protección de cauces (PRCs), en los ríos Amadorio y Torres, que suman 117.478 m2.

La población prevista por el Plan General, según la parte de su memoria justificativa relativa a la dotación escolar, se dice de 82.060 habitantes.

Se concluye así que la proporción actual de parque público es de 19,2246 m2/hab.

La presente propuesta de modificación puntual de Plan General prevé la desaparición del PQL-6, de 5.829 m2, y la disminución del PRD Amadorio en 229 m2. Se produciría de este modo una disminución de la proporción antes citada hasta los 19,1508 m2/habitante. Ello supondría una disminución del 0,38%. Pero en cualquier caso estos valores están muy por encima de los 5 m2/habitante exigibles.





Ahora bien los datos manejados no son totalmente correctos. Como se indicó en el apartado correspondiente, hay parques litorales que, por su superficie inferior a 25.000 m², no serían computables como parques públicos. Se trata de los PQL-3; PQL-5 y el propio PQL-6. Por otro lado, las zonas de protección de cauces no tienen en su mayor parte las dimensiones suficientes que permitan la inscripción del círculo mínimo (25 m), ni las condiciones topográficas que serían deseables. Por ello resulta más adecuado contabilizar como parques públicos exclusivamente los PQLs con superficie mínima (lo que supondría un total de 1.426.863 m² de parques públicos).

Bajo esta hipótesis la proporción actual de parque público estaría en 17,3880 m²/habitante, y habida cuenta que en este cómputo ni se consideran el PQL-6 ni el PRC Amadorio, la solución propuesta no sólo mantiene la proporción de parque público exigida, sino que incluso la incrementa, si consideramos la disminución poblacional (90 habitantes) que resultaría en la zona ARH-2, hasta alcanzar los 17,4071 m²/habitante (lo que supone un 0,11% de incremento).



ciudad de Villajoyosa,
octubre de 2013

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

7 ABR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el dia 7 ABR 2014

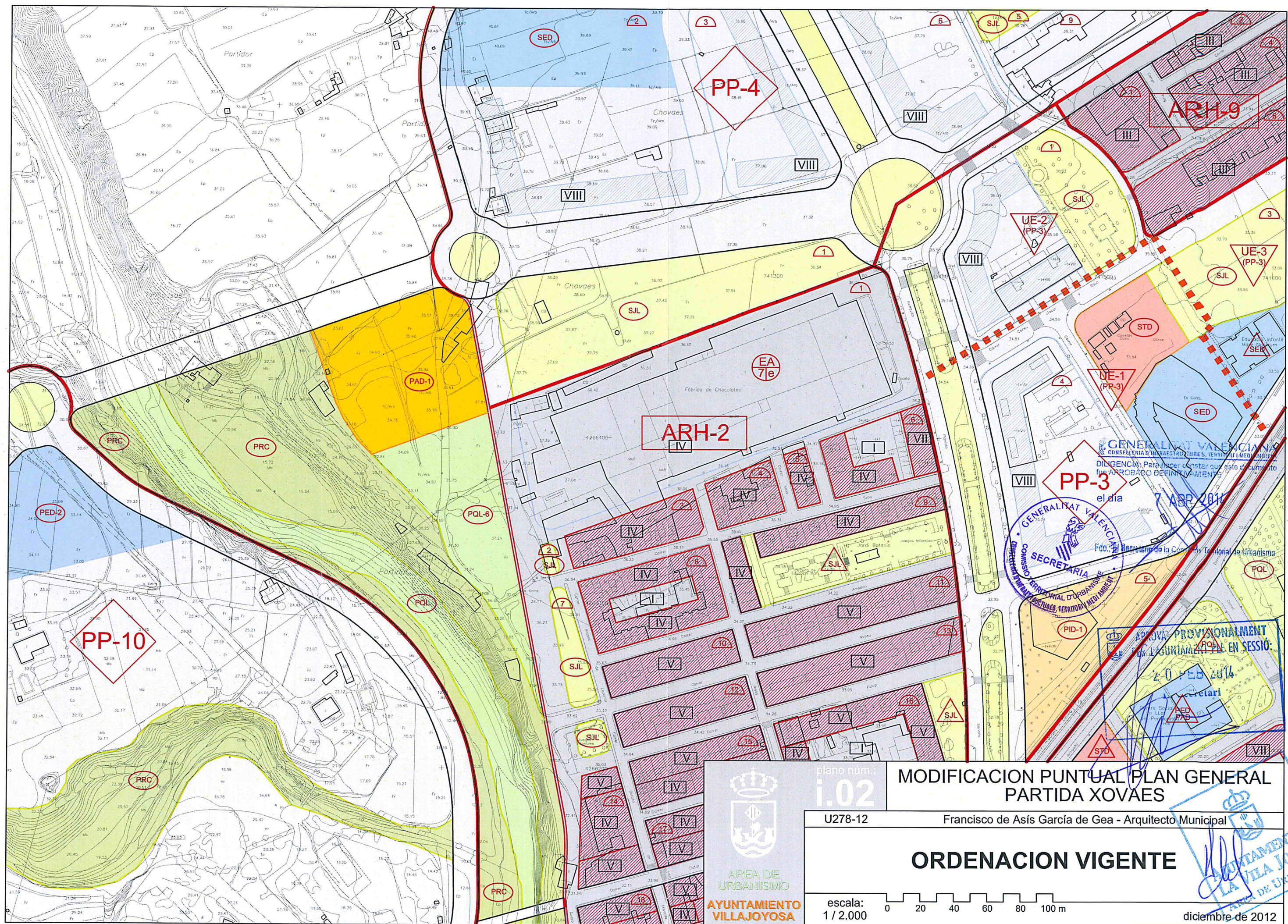
Fdo.: El Secretario de la Comision Territorial de Urbanismo

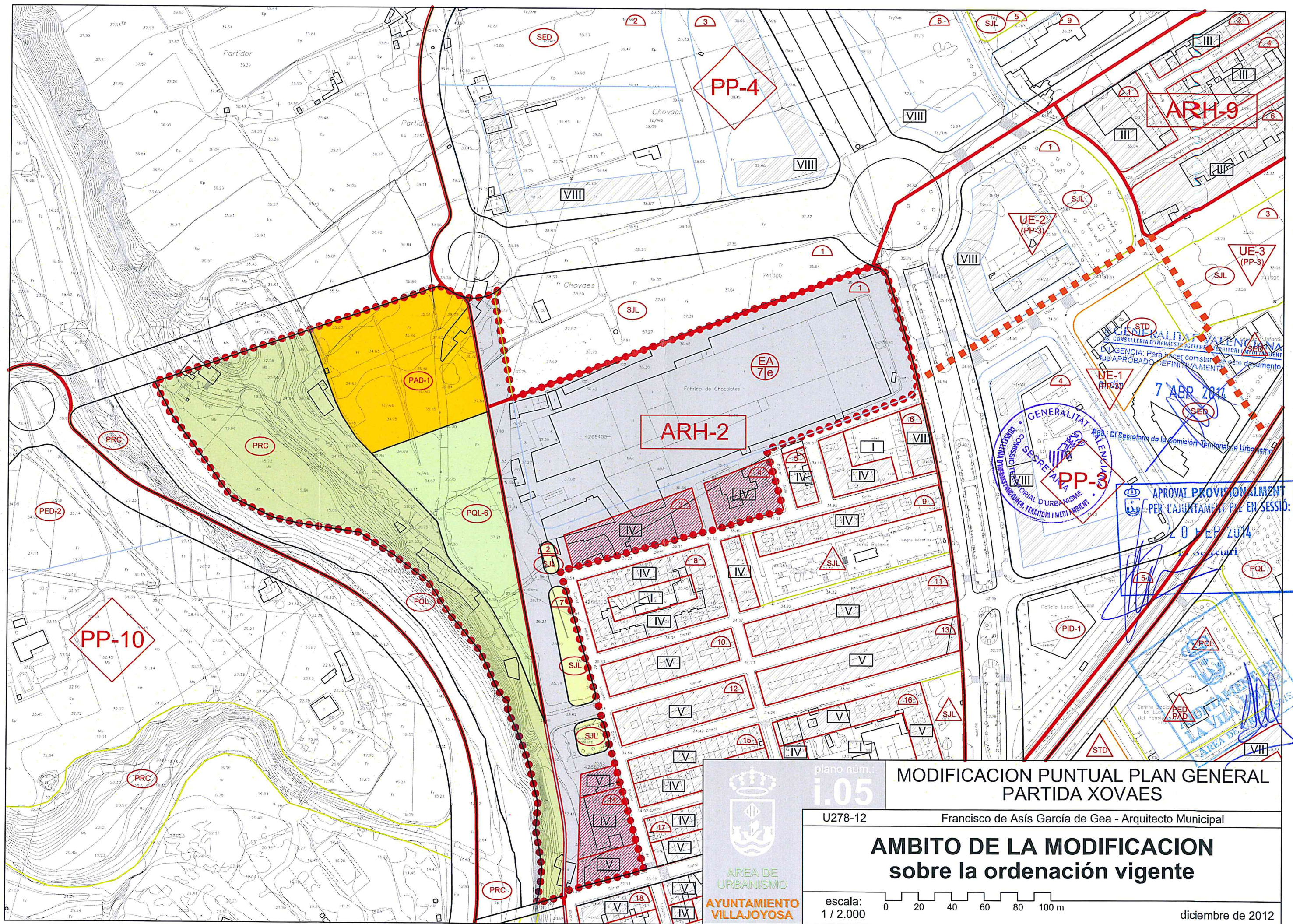


APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ
20 FEB 2014
El Secretari



plano núm.: i.01	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL PARTIDA XOVAES
U278-12	Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal
Plano de SITUACION	
escala: 1 / 10.000	0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m
diciembre de 2012	





GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MEDIU AMBIENT
DIRECCIO GENERAL D'URBANISME, TERRITORI I MEDIU AMBIENT
7 ABR 2014
APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ
20 FEB 2014
SECRETARI



plano num.: **i.05**

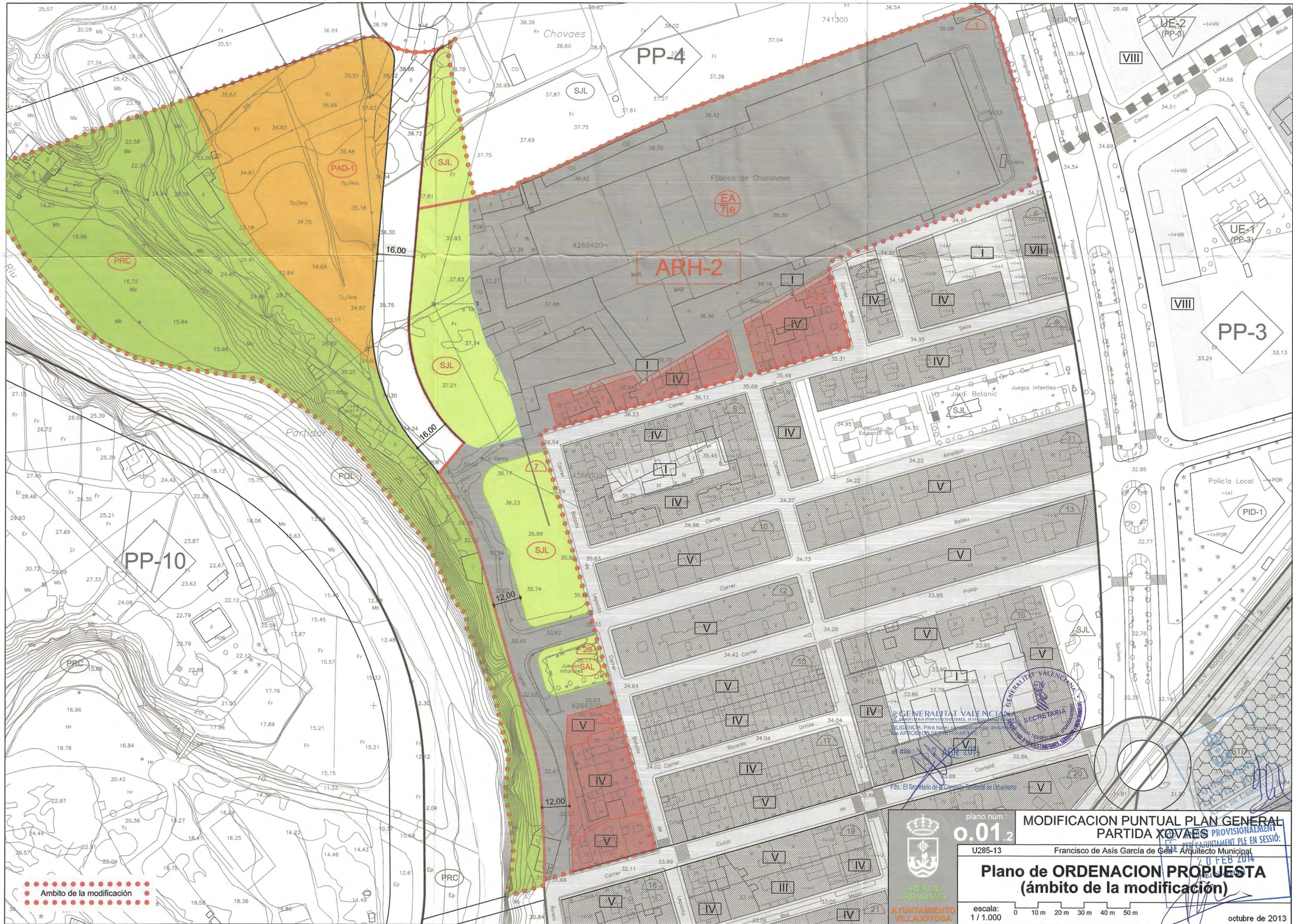
MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL PARTIDA XOVAES

U278-12 Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

AMBITO DE LA MODIFICACION sobre la ordenación vigente

escala: 1 / 2.000 0 20 40 60 80 100 m

diciembre de 2012



PP-4

ARH-2

PP-3

PP-10

Ambito de la modificación

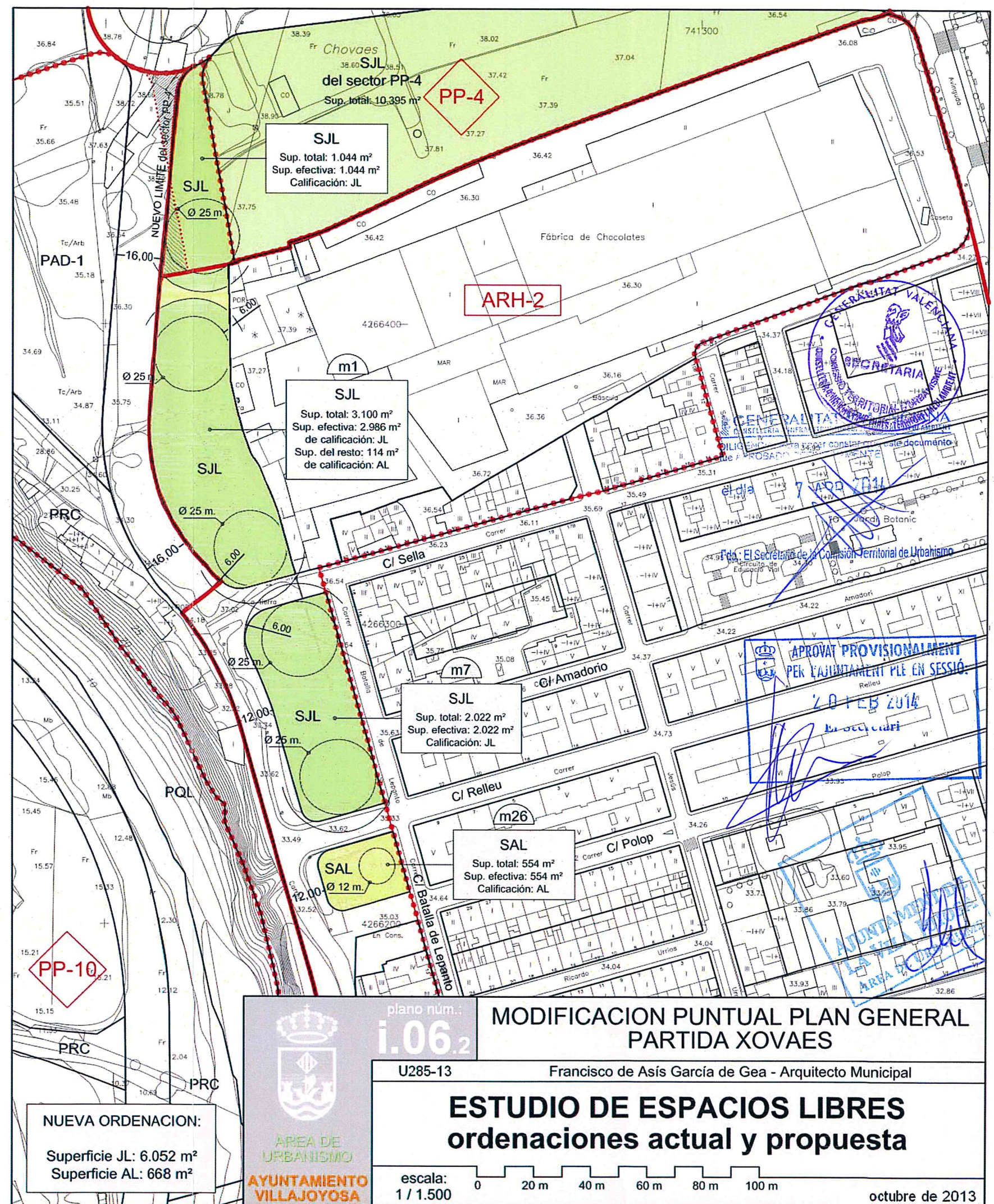
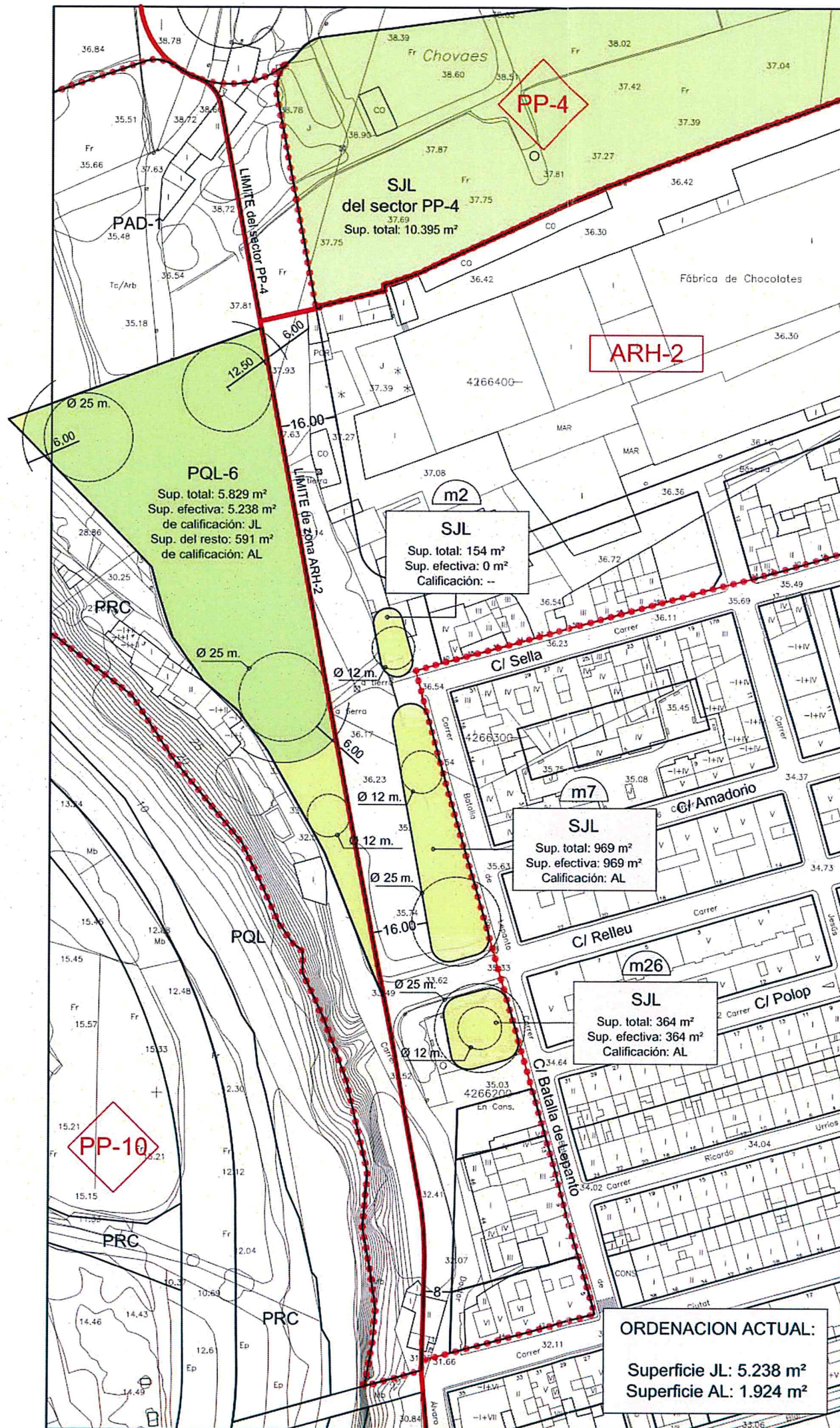
MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES PROVISIONALMENTE

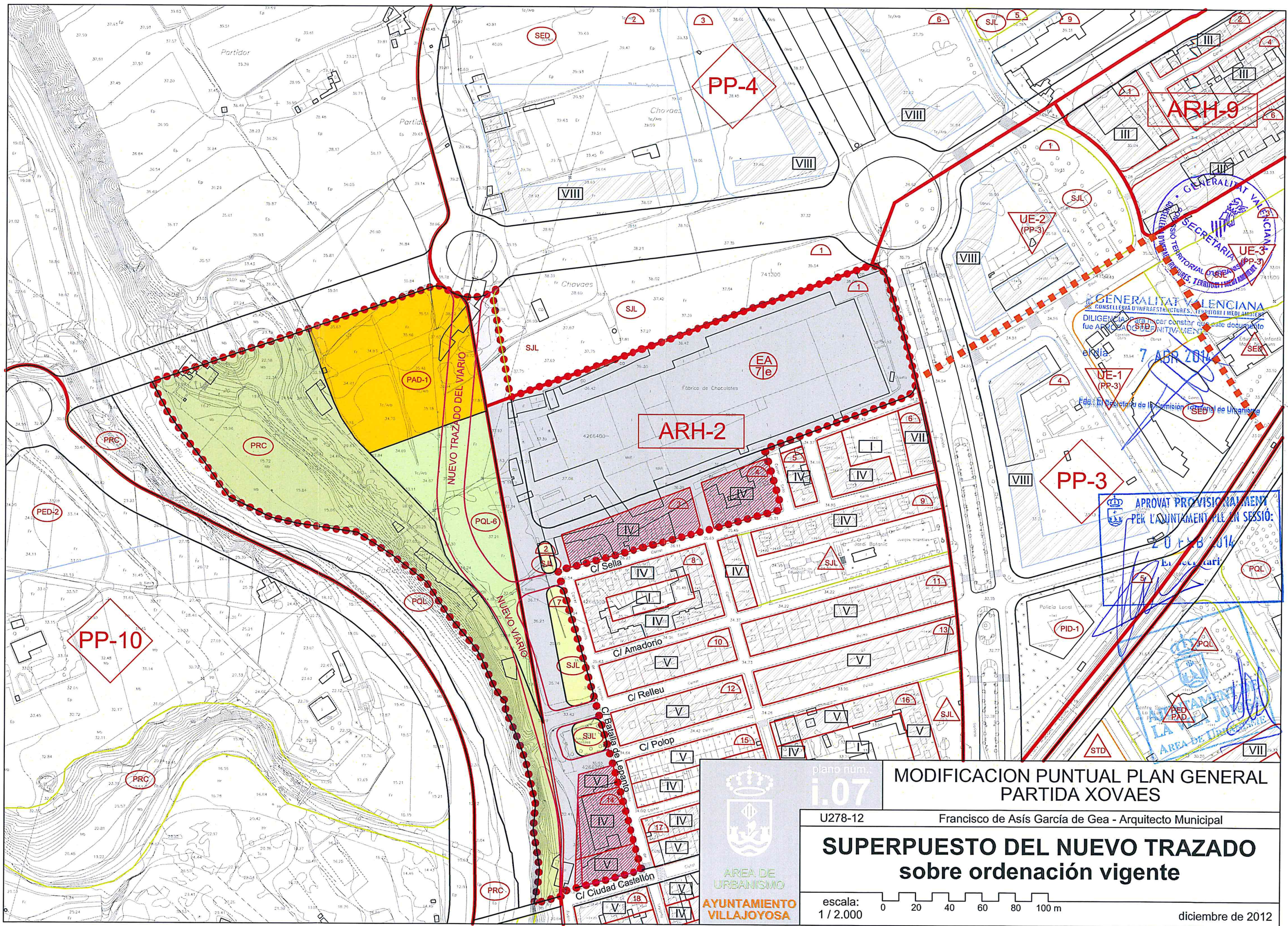
U285-13 Francisco de Asís García de Gea- Arquitecto Municipal

Plano de ORDENACION PROPUESTA
(ámbito de la modificación)

escala:
1/1.000

octubre de 2013





GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA D'URBANISME
DILIGENCIA per a constatar que este document
fue APROBADA PREVISIONALMENTE
7 ABR 2014
Edu. El Secretario de la Comisión General de Urbanismo

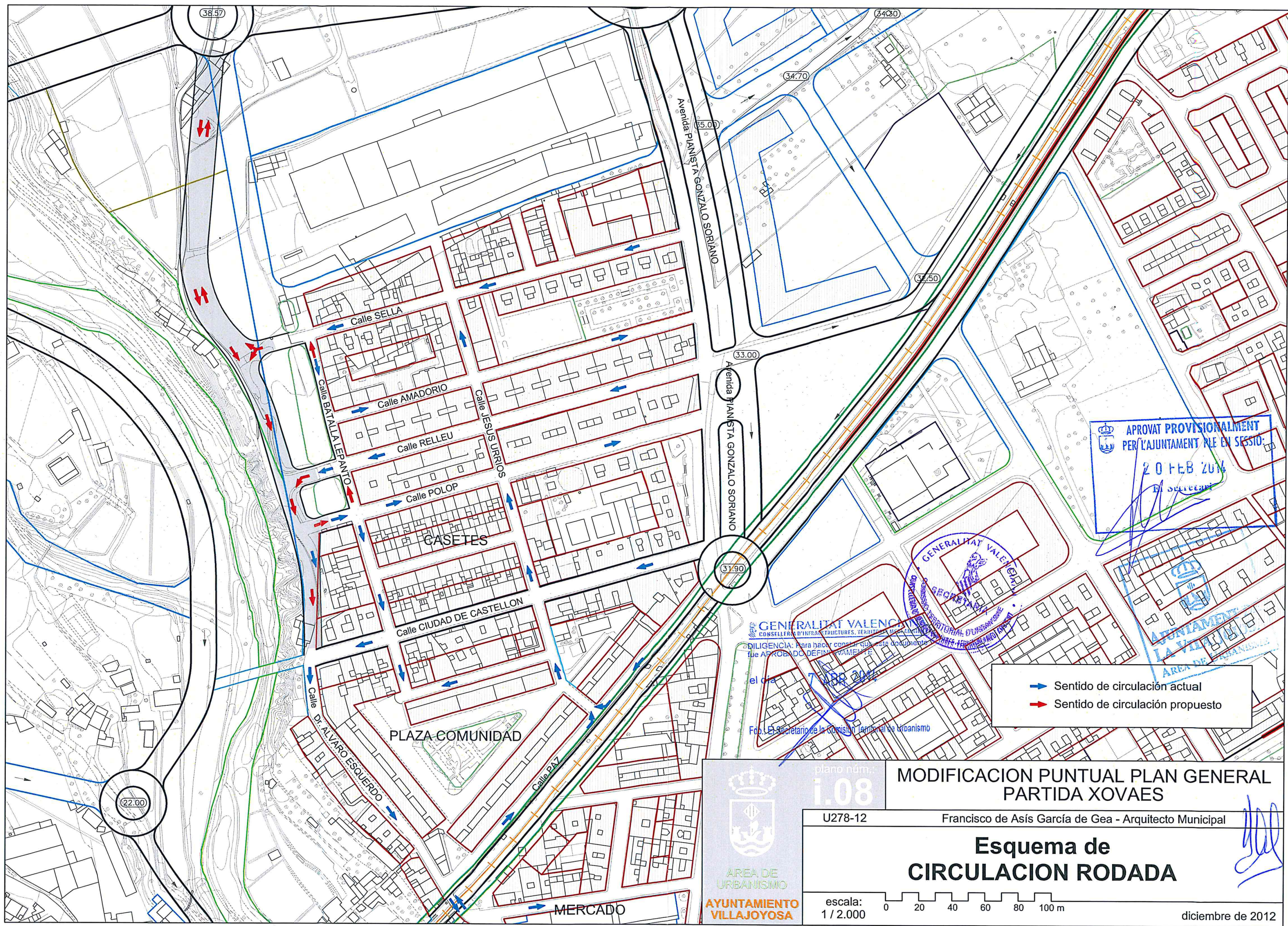
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA per a constatar que este document
fue APROBADA PREVISIONALMENTE
20 MAR 2014
Edu. El Secretario de la Comisión General de Urbanismo

APROBAT PREVISIONALMENTE
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
20 MAR 2014
Edu. El Secretario de la Comisión General de Urbanismo

LA JUNTAMUNICIPAL DE URBANISME
AREA DE URBANISME



plano núm.:
I.07
**MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES**
U278-12 Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal
**SUPERPUESTO DEL NUEVO TRAZADO
sobre ordenación vigente**
escala:
1 / 2.000
0 20 40 60 80 100 m
diciembre de 2012




APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT NLE EN SESSIÓ
20 FEB 2014
El Secretari



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 7 de FEBRERO de 2014
Por: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

→ Sentido de circulación actual
→ Sentido de circulación propuesto



AREA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO
VILLAJOYOSA

plano núm.:
1.08

U278-12

escala:
1 / 2.000

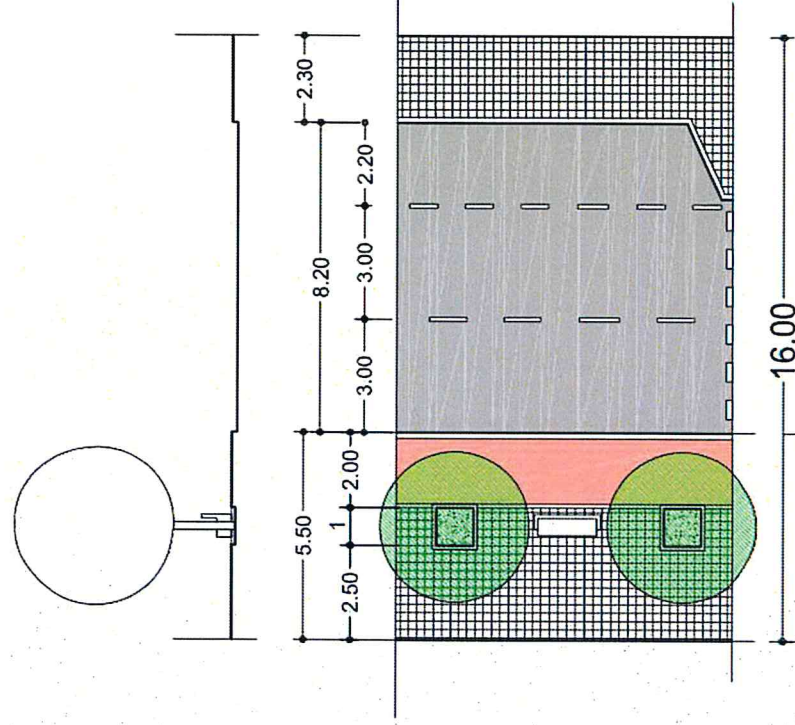
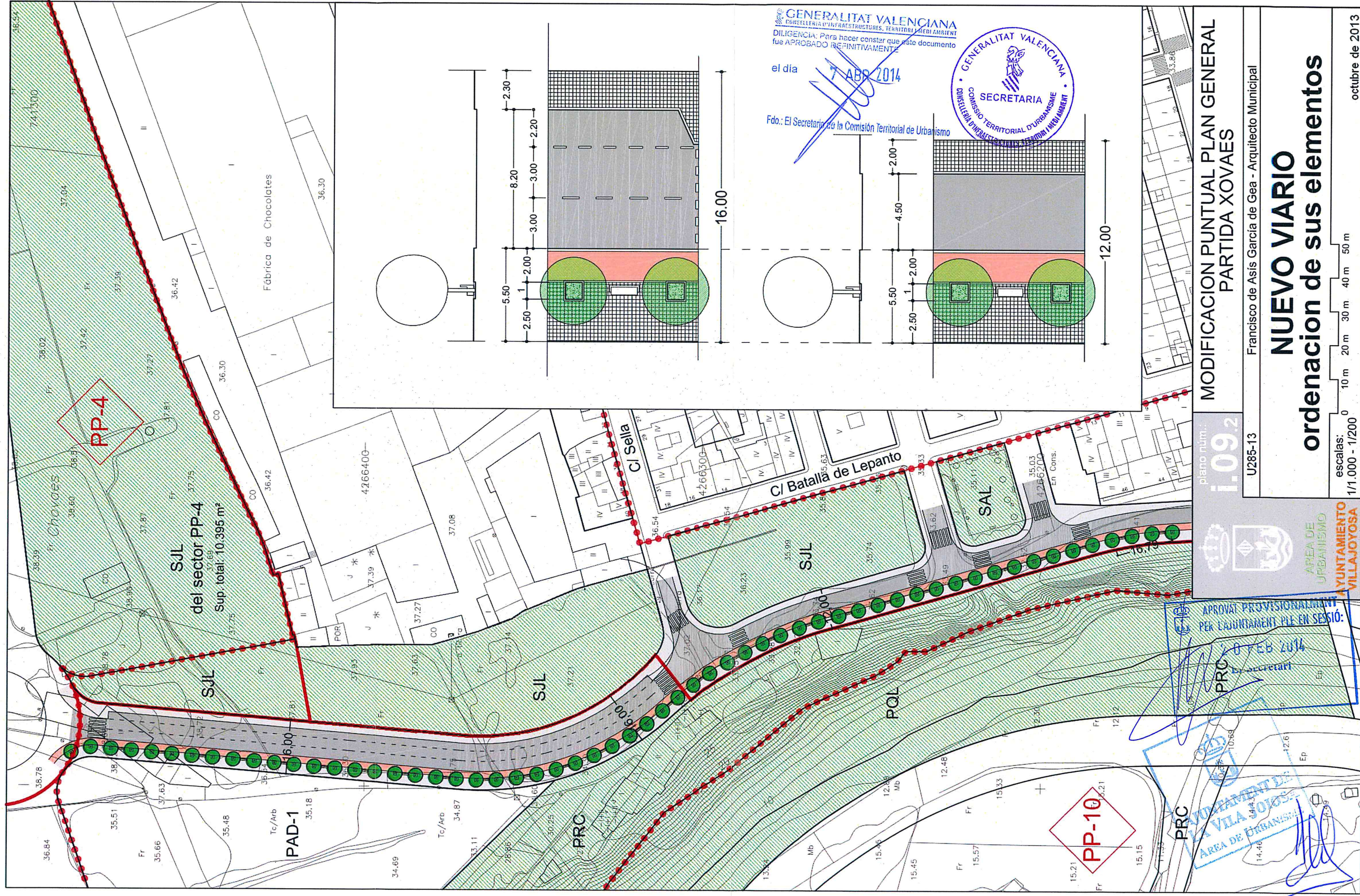
**MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES**

Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

**Esquema de
CIRCULACION RODADA**

0 20 40 60 80 100 m

diciembre de 2012



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
el día 7 ABR 2014
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



plano núm. **i.09.2**

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES

U285-13

Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

NUEVO VIARIO

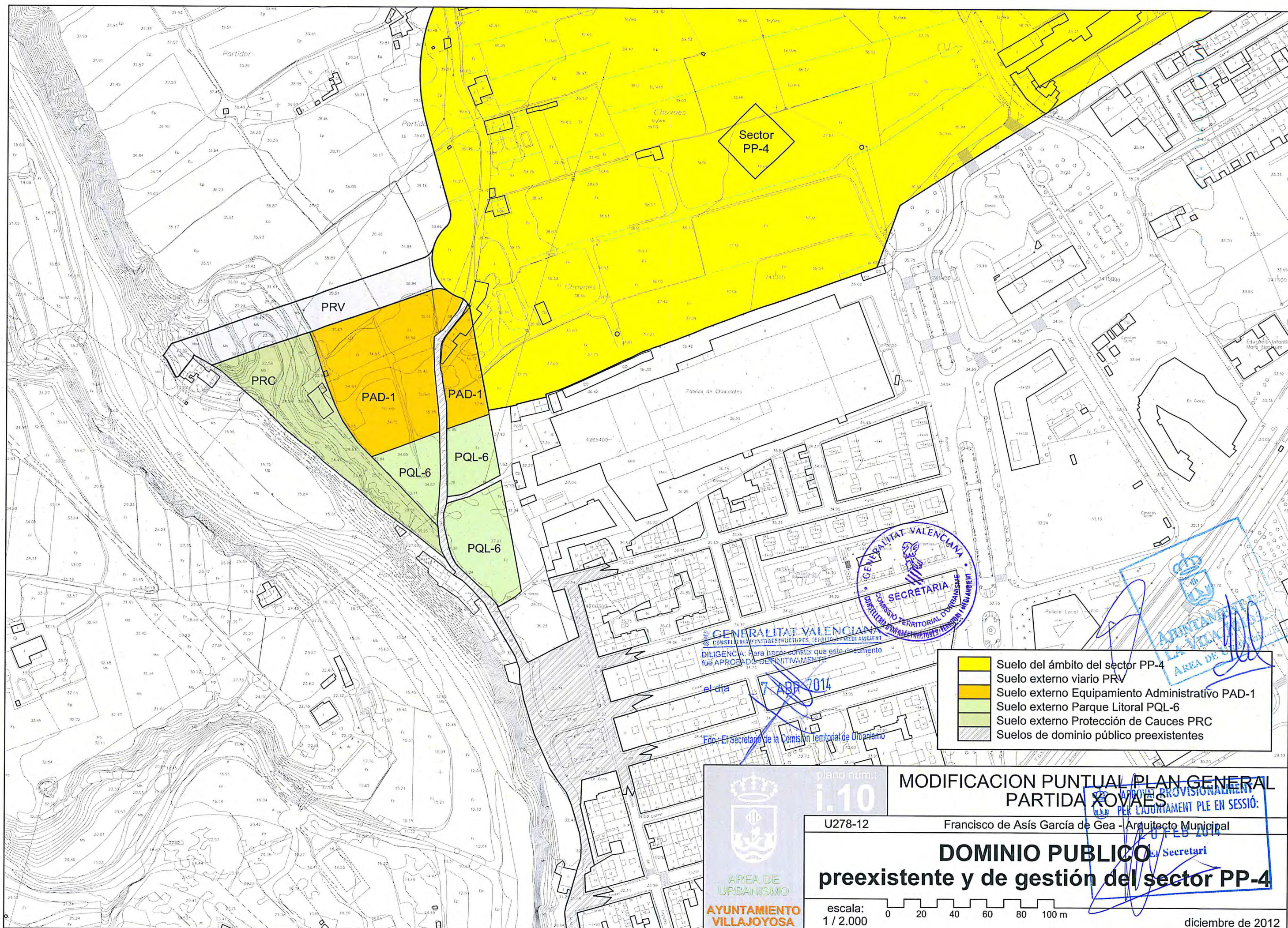
ordenación de sus elementos

escalas: 0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m
1/1.000 - 1/200
octubre de 2013

APROVAI PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:

8 FEB 2014
El secretari

AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA
ÁREA DE URBANISMO



- Suelo del ámbito del sector PP-4
- Suelo externo viario PRV
- Suelo externo Equipamiento Administrativo PAD-1
- Suelo externo Parque Litoral PQL-6
- Suelo externo Protección de Cauces PRC
- Suelos de dominio público preexistentes



plano núm. **i.10**

escala: 1 / 2.000

0 20 40 60 80 100 m

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL PARTIDA ROVAES

U278-12 Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

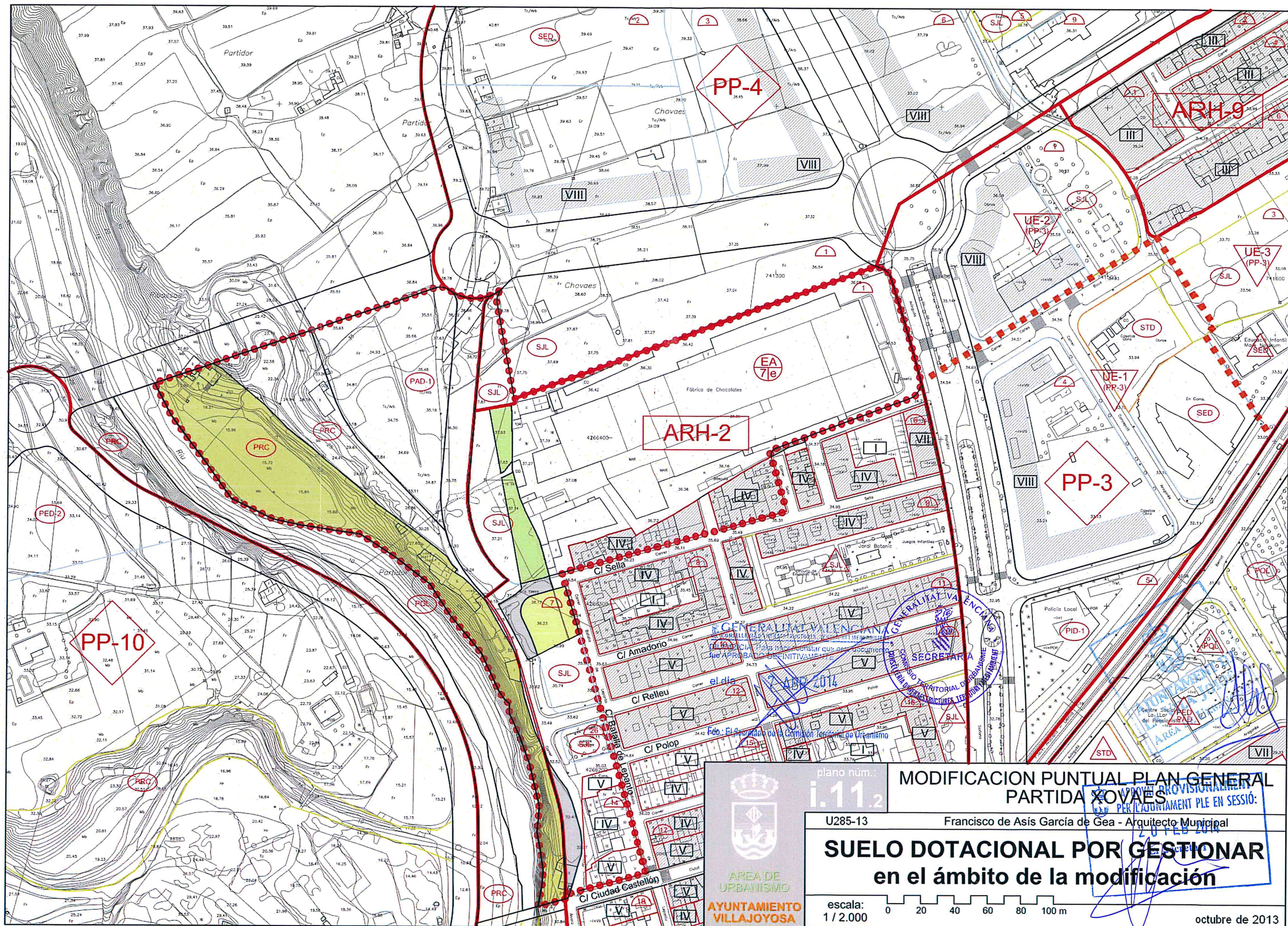
DOMINIO PUBLICO

preexistente y de gestión del sector PP-4

16 FEB 2014

Secretari

dicembre de 2012



plano núm.: **i.11.2**

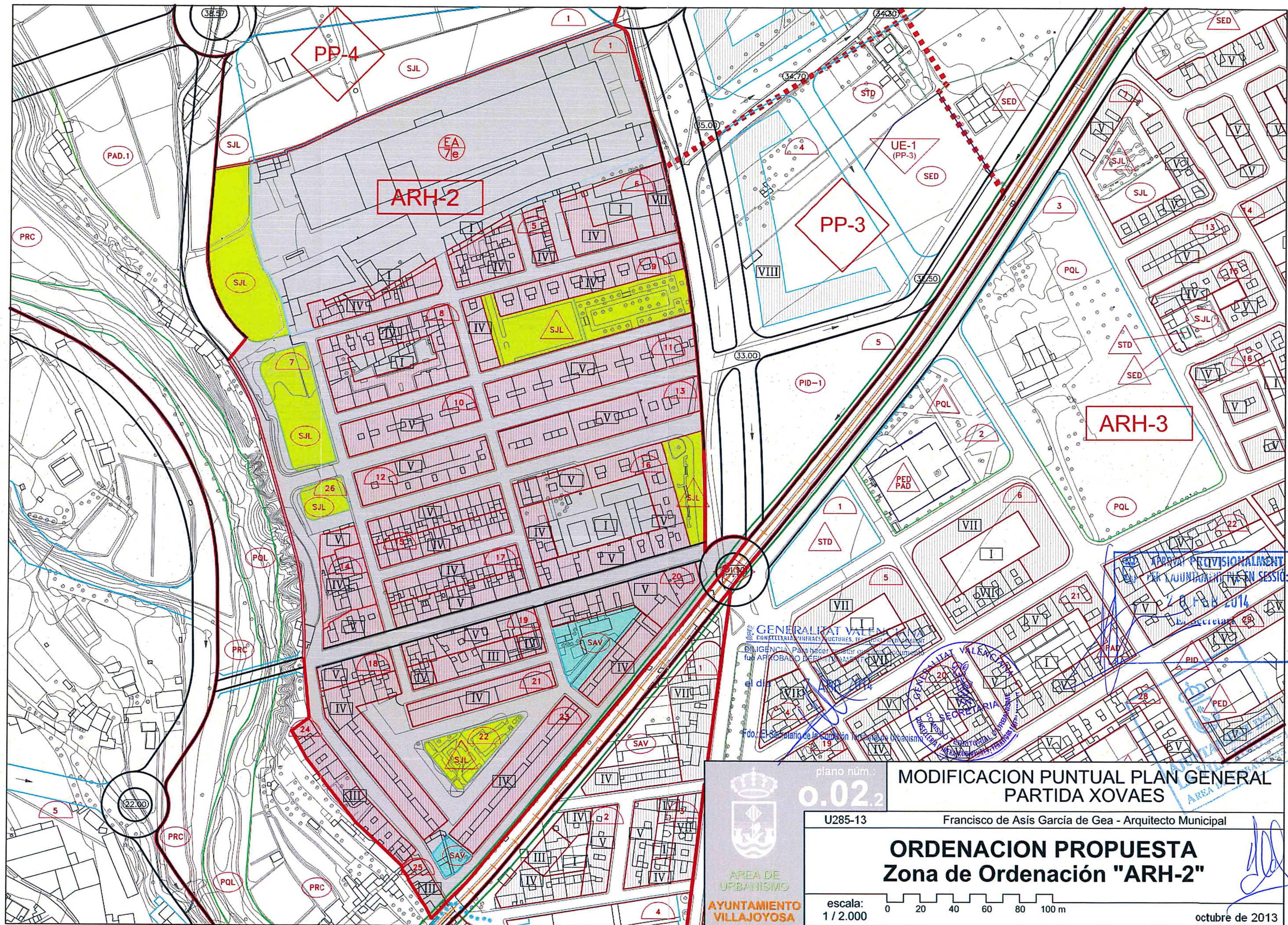
MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES

U285-13 Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

SUELO DOTACIONAL POR GESTIONAR
en el ámbito de la modificación

escala: 1 / 2.000 0 20 40 60 80 100 m

octubre de 2013





Anexo núm. 1:

VISTA AEREA DE LAS INSTALACIONES DE LA FABRICA (Julio 2007).



APROBADA PROVISIONALMENT
PEL AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
20 FEB 2014

El Secretari



Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 1 de 9

ASUNTO:

Informe sobre adecuación de edificio sede del Museo del Chocolate, propiedad de Chocolates Valor S.A.

D. Jesús García Crisol, arquitecto colegiado nº 6.387 en el Colegio Territorial de Alicante, a petición de Chocolates Valor S.A., empresa sita en la calle Pianista Gonzalo Soriano, 13, C.I.F: A-03012655

INFORME:

INDICE GENERAL

1. ANTECEDENTES

2. DESCRIPCION DEL EDIFICIO

2.1. ARQUITECTURA

Edificio del Museo
Sala de Proyección

2.2. INSTALACIONES TÉCNICAS

Instalación de suministro de agua potable y evacuación de aguas fecales
Instalación eléctrica
Instalación de aire acondicionado
Sistema de detección de intrusiones
Instalación de audio-visuales
Instalación contra incendios*

3. CONCLUSIONES

ANEXO 1 PLANOS

ANEXO 2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Per
fue APROBADO: *consultar este documento*

el día

7 APR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



**APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:**

20 FEB 2014

El Secretari



Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 2 de 9

1. ANTECEDENTES

Por parte de la propiedad, Chocolates Valor S.A., se encarga reconocimiento de un edificio existente anexo al complejo de su fábrica de producción, sito en la calle Pianista Gonzalo Soriano, nº 13, en el término municipal de La Vila Joiosa, con la finalidad de emitir informe sobre la adecuación del mismo para su reconocimiento como MUSEO por parte de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Orden de 6 de febrero de 1991 de dicha Conselleria (CECC), por la que se regula tal reconocimiento.

Con tal fin se visita el mismo, tomándose los datos oportunos que han servido de base del presente informe conjuntamente con los planos informativos y el reportaje fotográfico que se adjuntan en los Anexos 1 y 2 al presente informe.

2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio se halla situado en la esquina Noroeste de la finca, junto a los dos lindes.

Consta de dos volúmenes contiguos.

El primer volumen, donde se localiza el acceso principal, corresponde a una antigua vivienda de dos plantas, de finales del Siglo XIX, que albergó en sus inicios la originaria actividad familiar chocolatera.

Mantiene prácticamente intacta la configuración tradicional de doble crujía de viguetas de madera entre muros de carga de piedra, con cubierta inclinada a dos aguas, y una ampliación de época posterior en su frente oeste, en la que se encuentra una segunda escalera de comunicación con la planta alta, con cubierta a un agua. El acabado de las cubiertas es a base de teja cerámica curva. En su acceso se mantiene el porche con parra tradicional, delimitado con poyetes de obra.

El segundo volumen, también correspondiente a ampliación posterior, consta de una única planta, también con doble crujía y cubierta a dos aguas.

Existe, ligeramente separado del edificio descrito por su frente este, un espacio anexo habilitado como sala de proyección, del tipo módulo prefabricado de paneles sándwich de aluminio.

2.1.-ARQUITECTURA**EDIFICIO DEL MUSEO**

La disposición y denominación de las diferentes estancias se describe a continuación y se complementa con plano adjunto, y de forma más sucinta se desarrolla en informe emitido por técnico competente de los servicios arqueológicos municipales.

La planta baja alberga varias salas comunicadas, con diferentes funciones, más un aseo y dos escaleras de comunicación con planta alta:

1.- Sala de recepción y presentación	38,35 m2 útiles
2.- Sala ambientación mediados Siglo XX	40,80 m2 útiles
3.- Aseos	8,40 m2 útiles
4.- Sala Investigación-Divulgación	52,00 m2 útiles
5.- Archivo	14,60 m2 útiles

La superficie construida total de esta planta es de 217,76 m2.

La planta alta alberga dos salas comunicadas, y dos baños completos, cuyo destino original podría haber sido el complementar un albergue temporal de personal de la fábrica.

6.- Sala ambientación principios Siglo XX	24,85 m2 útiles
7.- Sala ambientación Siglo XIX	51,65 m2 útiles
8.- Baño 1	5,20 m2 útiles
9.- Baño 2	6,15 m2 útiles

La superficie construida total de esta planta es de 122,87 m2.

APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESIÓ

20 FEB 2014

El Secretari



Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 3 de 9

SALA DE PROYECCIÓN

Tiene su entrada por el frente este, y consta de una única sala diáfana de unos 46 m2 construidos, con capacidad para unos 55 ocupantes con asiento.

2.2.- INSTALACIONES TÉCNICAS

Se dispone de las siguientes instalaciones técnicas, según edificio:

1.- Instalación de suministro de agua potable y evacuación de aguas fecales:

- Alimentación mediante tubería de cobre a aparatos sanitarios de baños y aseo (Edificio del Museo).

2.- Instalación eléctrica:

- Instalación completa, empotrada, en su mayor parte, para puntos de luz y bases de enchufe de fuerza y otros usos. Cuadro de distribución en cuarto de instalaciones bajo escalera central del edificio del museo.

3.- Instalación de aire acondicionado:

- Sistema partido con bomba de calor reversible. Splits colocados en todas las Salas. (Ambos edificios)

4.- Sistema de detección de intrusiones:

- Detectores de movimiento conectados a central (Edificio del museo).

5.- Instalación de audio-visuales.

- Sistema de audio y megafonía en las diferentes salas del edificio del museo mediante altavoces conectados a equipo musical y micrófono en cuarto de instalaciones bajo a escalera central.
- Sistema proyector de vídeos, con pantalla y altavoces, en Sala de proyección.
- Tomas telefónicas en Sala de Investigación-Divulgación.

6.- Instalación contra incendios:

- Señalización de recorridos de evacuación y salidas (ambos edificios).
- Extintores de CO2 señalizados (ambos edificios).
- Alumbrado autónomo de emergencia (ambos edificios).

3. CONCLUSIONES

Visto el estado óptimo tanto de los espacios contenedores como del equipamiento y sus instalaciones, en el estado descrito en el presente, a fecha de hoy, se considera el edificio ADECUADO para el desarrollo de la actividad museística prevista. Se hace constar también, como nota al margen que sirva de refuerzo a esta consideración, la valoración del gran interés social conseguido por el tema objeto y la manera en que se ha venido tratando por parte de este museo, que han desembocado en un flujo visitante continuo anual de los más elevados de la Comunidad Valenciana (en torno a 65.000 personas según datos proporcionados por Chocolates Valor S.A.



APROBADO PROVISIONALMENTE
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:

20 FEB 2014

El Secretari



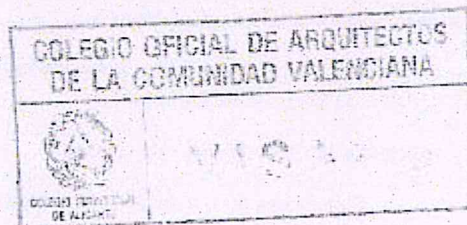
Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 4 de 9

Es todo cuanto tengo a bien informar, y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente Informe en La Vila Joiosa, el 6 de marzo de dos mil siete,

Jesús García Crisol, Arquitecto

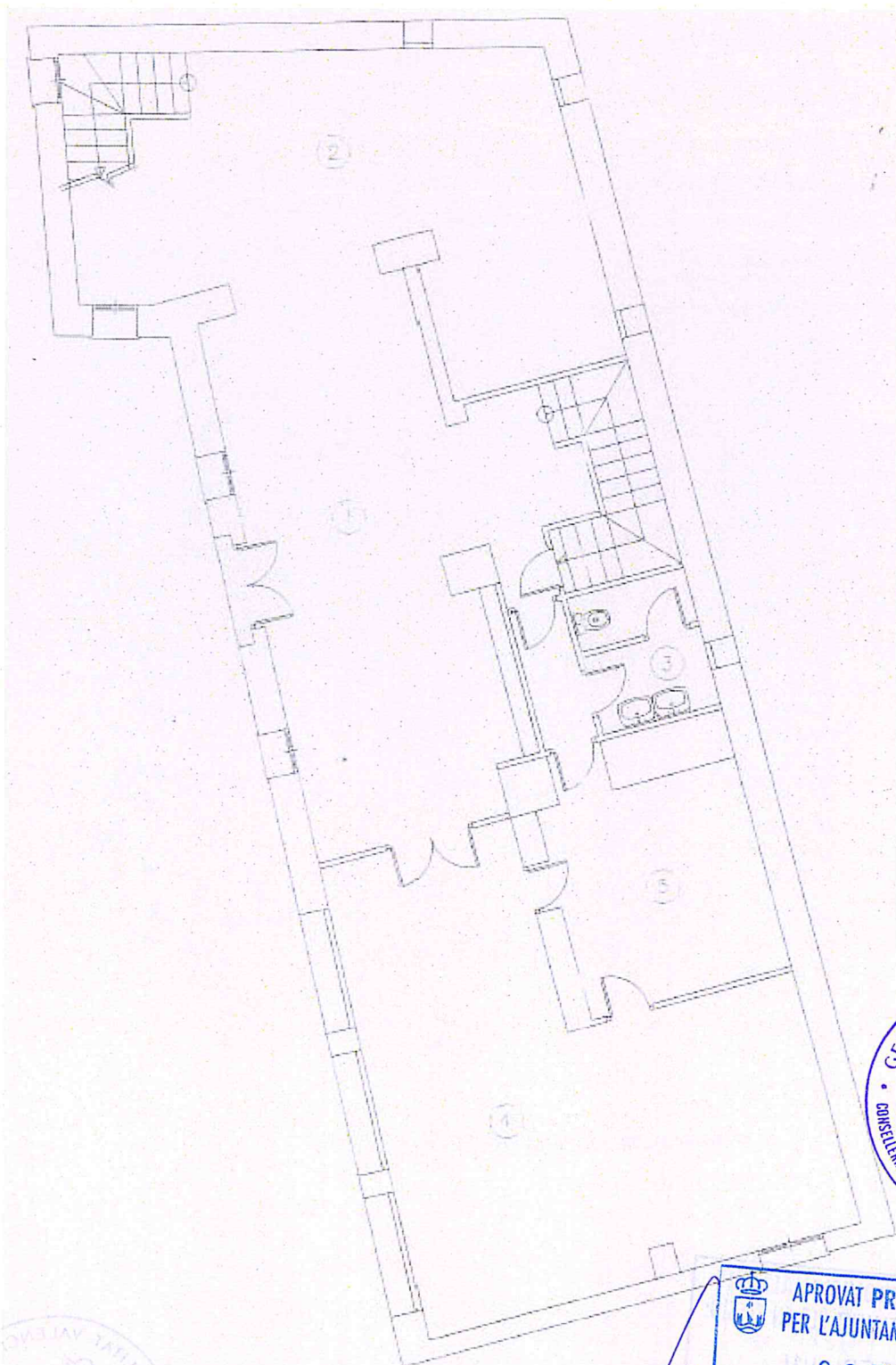




Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 5 de 9



PLANTA BAJA. EDIFICIO PRINCIPAL (1/100)

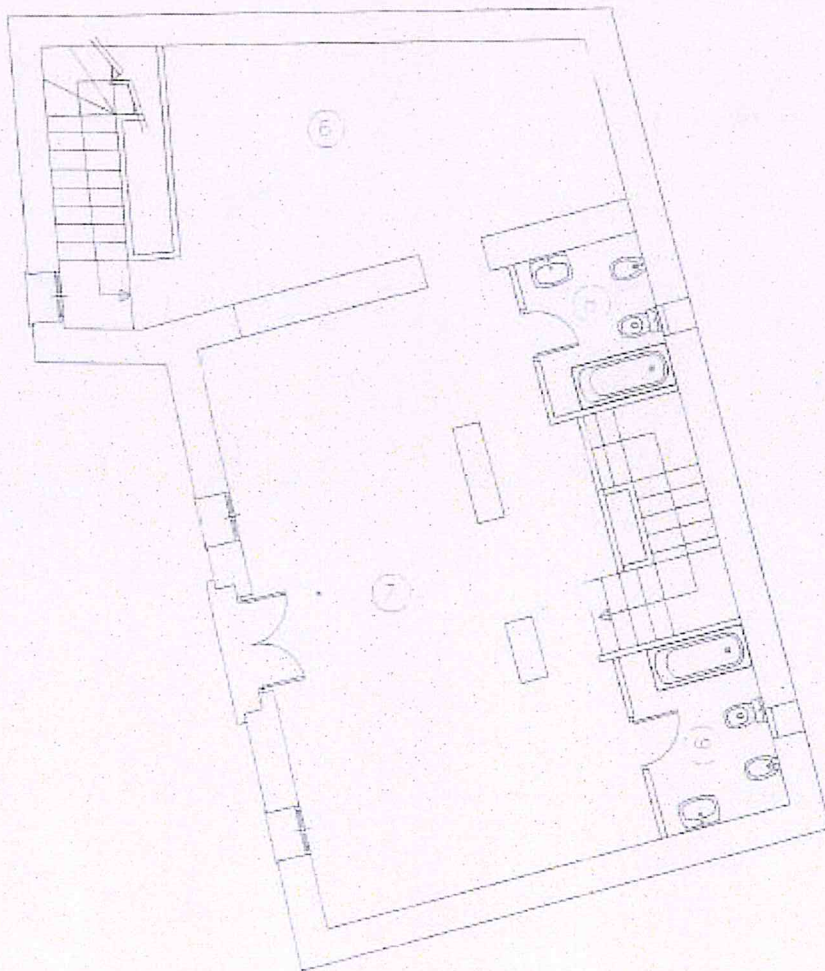




Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 6 de 9



PLANTA ALTA. EDIFICIO PRINCIPAL (1/100)





Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 7 de 9



Vista Acceso Edificio del Museo



Planta Baja. Sala de Recepción y Presentación (Vista Derecha)



PROVISIONALMENT
INTAMENT PLE EN SESSIÓ:

20 FEB 2014

El Secretari



Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 8 de 9



Planta Baja. Escalera Central Acceso Planta Alta



Planta Baja. Sala Ambientació Siglo XX (Vista Fonda)





Anexo núm. 2:

INFORME SOBRE ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE MUSEO DEL CHOCOLATE (Marzo 2007).

Hoja núm. 9 de 9



Planta Ba.a Sala Ambientación mediados Siglo XX (Vista Acceso)



Planta Baja Sala Investigación-Divulgación (Vista Acceso)





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEÍSTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 1 de 14



**INFORME TÉCNICO SOBRE LAS
INSTALACIONES MUSEÍSTICAS
Y PEDAGÓGICAS DEL
MUSEO DEL CHOCOLATE
DE CHOCOLATES VALOR, S.A. VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**



Para su inclusión en la solicitud de declaración de Museo ante la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana



Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEÍSTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 2 de 14

**INFORME TÉCNICO SOBRE LAS INSTALACIONES
MUSEÍSTICAS Y PEDAGÓGICAS DEL MUSEO DEL
CHOCOLATE DE CHOCOLATES VALOR, S.A.,
DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)**

Para su inclusión en la solicitud de declaración de Museo ante la Conselleria de
Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana

Antonio Espinosa Ruiz
La Vila Joiosa, junio de 2008





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEÍSTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 3 de 14

1. INSTALACIONES MUSEÍSTICAS Y PEDAGÓGICAS DEL MUSEO VALOR

1. El edificio del museo

Es una antigua casa de huerta, de 1875, que funcionó como fábrica familiar de chocolate. Está estructurado en un núcleo central de circulación y otro lateral secundario a la izquierda de la entrada principal. En el correspondiente informe arquitectónico se ofrece información detallada sobre su planta y características.

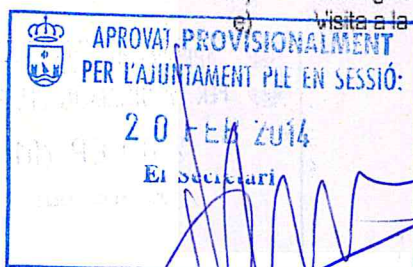
Se reconvirtió para su uso como museo en 1998, respetando su estructura interior, salvo la apertura de un muro de la primera planta para permitir una circulación adecuada de los flujos de público. El edificio conserva las vigas y el aspecto de casa antigua, incluso el emparrado del porche, con el fin de servir de continente original al discurso expositivo sobre la industria tradicional del chocolate.

2. La exposición permanente

2.1. Recorrido

Las características del Museo Valor permiten en la práctica un recorrido único por sus salas, acompañado de un guía del museo. El recorrido suele ser según el orden de los bloques expositivos, finalizando en la tienda y en la fábrica actual.

- a) Recepción en hall de la fábrica
- b) Audiovisual de 15 min. Sobre la historia del chocolate y de la empresa Chocolates Valor. Existen versiones en 5 idiomas (valenciano, castellano, inglés, francés y alemán)
- c) Visita guiada al museo (en valenciano, castellano, inglés o francés).
- d) Visita guiada a la fábrica
- e) Visita a la tienda (opcional)





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 4 de 14



Interior de la fábrica

2.2. Bloques expositivos dentro del museo (ver plano nº 2)

1. Presentación. Historia de la empresa
2. Documentos (historia de la empresa)
3. Materias primas.
4. La producción del cacao (escalera)
5. Proceso de fabricación en el s. XIX
6. Colección de moldes de huevos de pascua (Europa del N)
7. Vitrina varios (regalos promocionales, eventos...)
8. -
9. -
10. La fabricación a comienzos del s. XX (introducción de la electricidad)
11. Envoltorios de chocolate (escalera)
12. Fábrica de mediados del s. XX
13. Despacho de D. Pedro López
14. El consumo del chocolate: servicios de mesa, publicidad.
15. Despacho y archivo.
16. Almacén y laboratorio
17. Fábrica actual: naves de producción y envasado. La visita a la fábrica se inicia a unos 100 m de la entrada del Museo.
18. Exposición de esculturas de chocolate (junto a la tienda, en fábrica). Son obras de Guillermo Xiu Xul, artista de etnia maya, sobre temática en su mayor parte de las divinidades mayas relacionadas con el cacao
19. Tienda (en fábrica)





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 5 de 14



Recreación del despacho de D. Pedro López

Estos bloques se complementan con la maquinaria de gran tamaño expuesta en el jardín del museo (plano 1, nº 6), así como con el carro para la venta tradicional ambulante del chocolate (cobertizo, plano 1 nº 4).

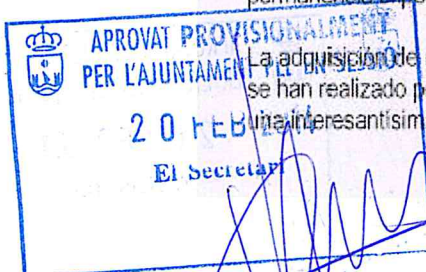
El edificio tiene relación visual con el exterior. La entrada puede realizarse por una escalinata a la derecha de la fachada o por una entrada ajardinada frontal, flanqueada de maquinaria de interés. Las contraventanas suelen permanecer abiertas para desahogar visualmente el interior del edificio. No así las puertas, que suelen permanecer cerradas o entomadas la mayor parte del tiempo posible, para evitar contrastes bruscos de temperatura y humedad, y hacer efectivo el acondicionamiento de aire. La incidencia de la luz natural no afecta directamente a ninguno de los objetos expuestos.

2.3. Grados de permanencia expositiva

El montaje actual es, básicamente, el que se realizó en 1998 para la apertura del museo. Actualmente trabajamos en un proyecto de remodelación del mismo para dotarle de una mayor comprensión por parte del público, eliminando los paneles existentes para sustituirlos por información portable (folletos y una guía breve en varios idiomas).

De cualquier forma, se trata de una exposición que debe aspirar a un alto grado de permanencia expositiva, por la dificultad de trasladar los objetos expuestos.

La adquisición de nuevas piezas puede condicionar futuras modificaciones. De hecho, ya se han realizado pequeñas reformas en las salas, para introducir nuevos elementos, como una interesantísima colección de moldes metálicos figurados de origen belga.





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEÍSTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 6 de 14

3. Medidas de conservación

La iluminación es halógena, alejada de los objetos expuestos para evitar la incidencia de radiaciones IR y UV. Para los materiales fotosensibles se ha orientado la iluminación de forma que reciba una iluminancia adecuada (menos de 75 LUX). Esta incidencia se controla periódicamente con el instrumental del Museo Municipal.

En cuanto a los niveles de temperatura y humedad, el sistema de aire acondicionado (conectado permanentemente y en función de deshumidificación) pretende evitar variaciones bruscas de humedad y temperatura. Periódicamente se realiza seguimiento puntual de condiciones ambientales por el Museo Municipal.

Las vitrinas están dotadas de cerradura, y el edificio del museo de sensores de alarma.

Los objetos están dispuestos perimetralmente en las salas para evitar choques o tropiezos de los visitantes.

4. Equipamiento técnico

El Museo cuenta con megafonía inalámbrica para las guías.

Existe igualmente una sala de proyección (plano 1, nº 2) con un audiovisual en 5 idiomas (valenciano, castellano, inglés, francés y alemán).

Para el equipamiento técnico de laboratorio (investigación, conservación y restauración) se hace uso de las instalaciones y equipos del Museo Municipal, gracias al convenio anteriormente citado.



Sala donde se proyecta el audiovisual.



APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:

20 FEB 2014

El Secretari



Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 7 de 14

5. Personal

Actualmente existen tres personas que realizan funciones de guía, además del personal de la tienda. Para la elección de los guías se tiene en cuenta la titulación universitaria de Diplomado en Turismo.

El Museo Municipal lleva a cabo un trabajo periódico de formación (principalmente sobre los principios y las técnicas de interpretación del patrimonio) y evaluación de los guías, con el objetivo de mantener unos niveles de calidad altos en las visitas.





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 8 de 14



Imagen 1. Aseos en explanada frontal



Imagen 2. Interior de la tienda del Museo





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 9 de 14



Imagen 3. Detalle archivo del Museo



Imagen 4. Vestíbulo: historia de la empresa y materias primas





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 10 de 14



Imagen 7. Sala s. XIX: evolución de los moldes



Imagen 8. Sala s. XIX:
obsequios promocionales y
moldes.





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 11 de 14



Imagen 9. Sala comienzos s. XX.



Imagen 10. Descenso de la sala de comienzos del s. XX: Envoltorios





Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 12 de 14



Imagen 11. Sala mediados del s. XX: reproducción de un armario refrigerador



Imagen 12. Galería de esculturas de chocolate

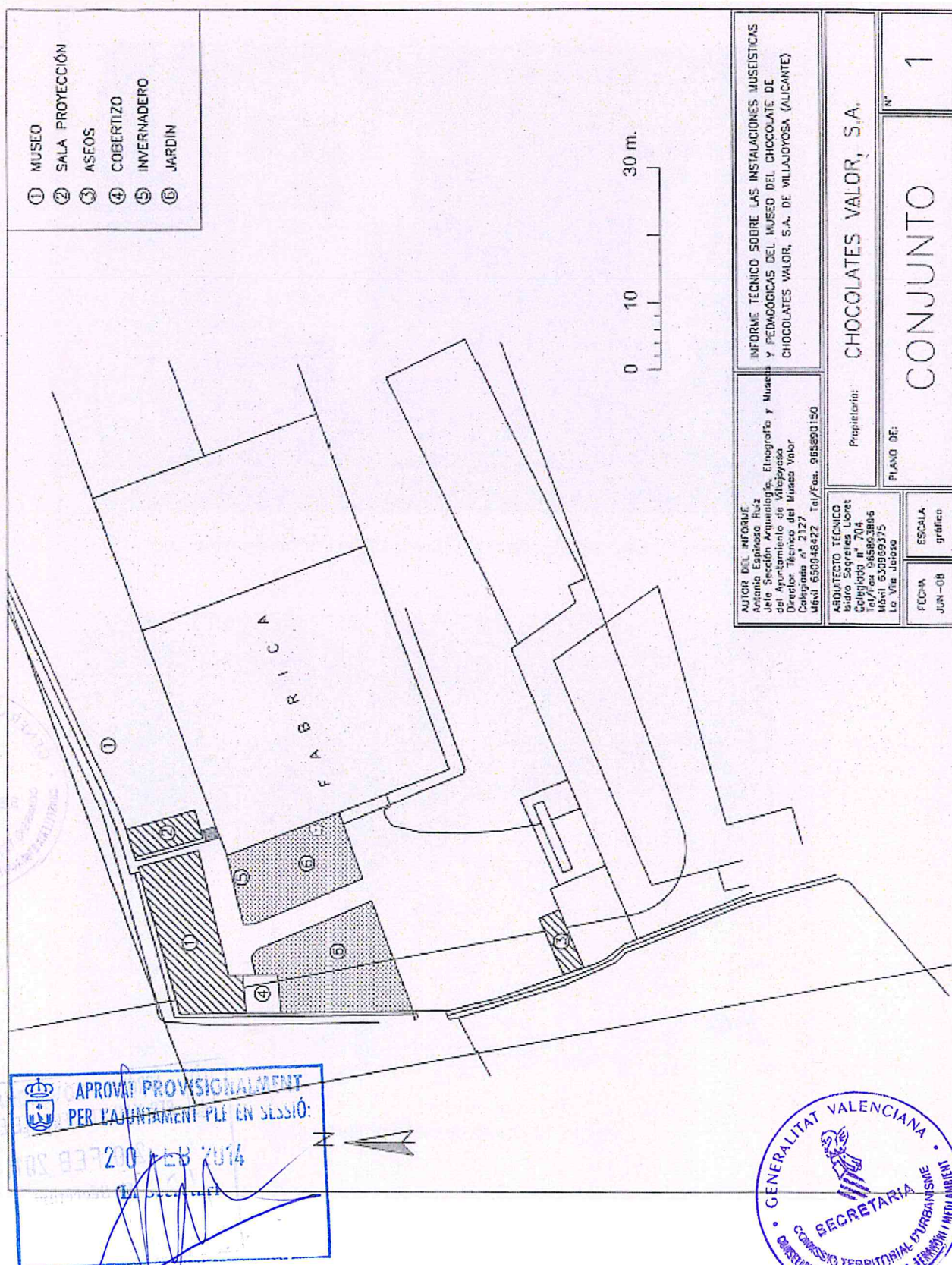




Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEISTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 13 de 14

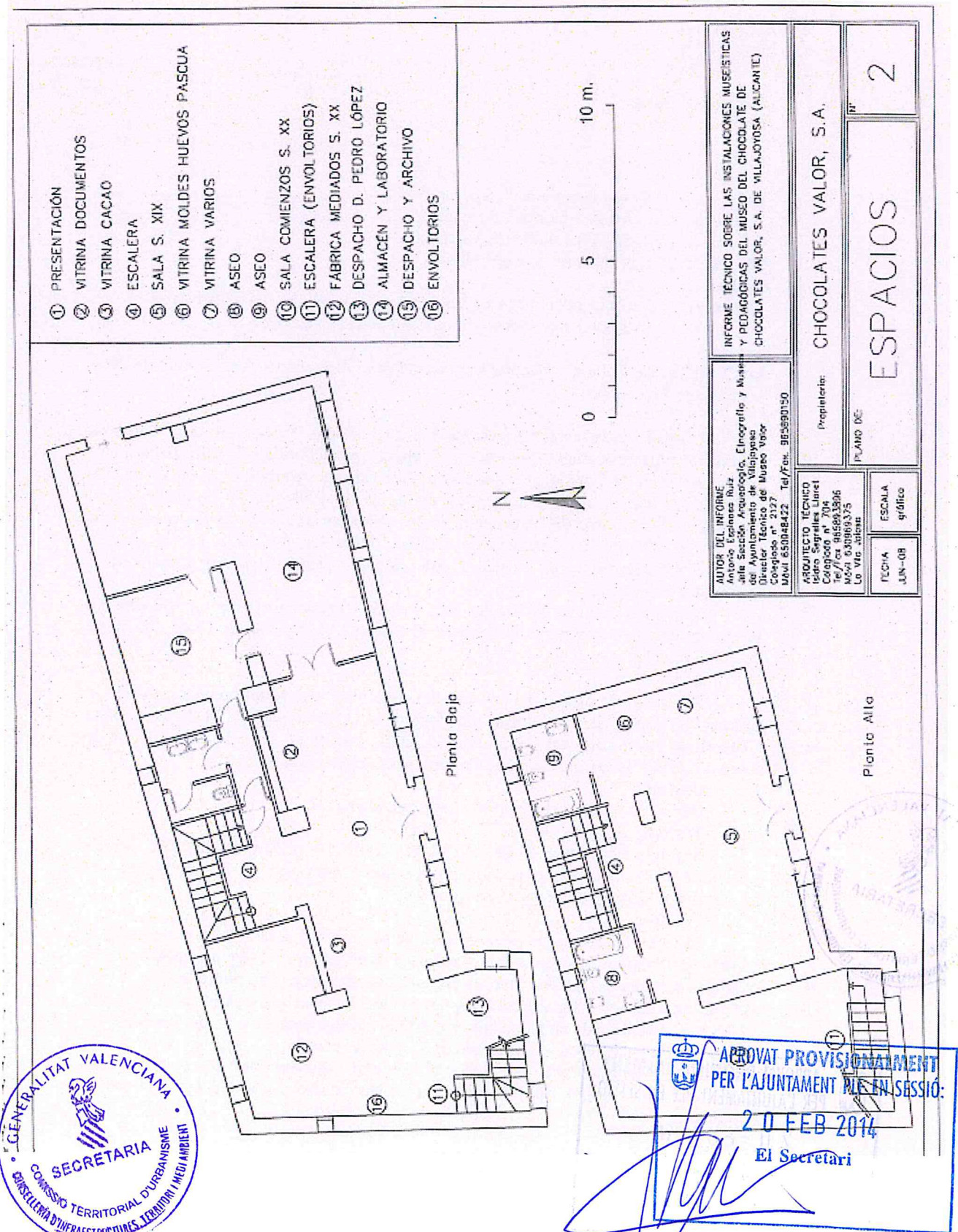




Anexo núm. 3:

INFORME TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES MUSEÍSTICAS (Junio 2008).

Hoja núm. 14 de 14






Anexo núm. 4:

RESOLUCIÓN DE RECONOCIMIENTO COMO MUSEO VALENCIANO (Diciembre 2008).

Hoja núm. 1 de 2

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA DE CULTURA I ESPORT

ALICANTE
2008-2009
PUNTO DE SALIDA DE LA VILA AL MARQUE A VILA

REGISTRAT
13 ENE 2009
EIXIDA 324

A: Chocolates Valor S. A.
C/ Pianista Gonzalo Soriano, 13
03570 VILLAJOSYOSA (Alicant)

De: Jefa del Servicio de Museos

Fecha:

Asunto: Reconocimiento Museo Valenciano del Chocolate de Villajoyosa (Alicante) como museo de la Comunidad Valenciana

La Consellera de Cultura y Deporte ha adoptado con fecha de 19 de diciembre de 2008 la siguiente Resolución:

“Vista la documentación presentada por Chocolates Valor S. A. de Villajoyosa solicitando el reconocimiento del Museo Valenciano del Chocolate de Chocolates Valor como museo de la Comunitat Valenciana. Teniendo en cuenta que el citado museo reúne todos los requisitos establecidos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano y en la Orden de 6 de febrero de 1991, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por las que se regula el reconocimiento de museos y colecciones museográficas permanentes de la Comunitat Valenciana.

Vistos los informes favorables del Área de Patrimonio Cultural y Museos y a propuesta del director general de Patrimonio Cultural Valenciano, de 19 de diciembre de 2008, resuelvo:

Primero
Reconocer el Museo Valenciano del Chocolate (Alicante) como museo de la Comunitat Valenciana, a los efectos establecidos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano y en la Orden de 6 de febrero de 1991 de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Segundo
Que se publique la presente resolución en el DOCV.

Tercero
Según lo dispuesto en el artículo 13 de la citada orden, la Conselleria de Cultura y Deporte podrá anular el reconocimiento del museo si se dejan de cumplir algunos de los requisitos exigidos en la mencionada orden.

Cuarto
A esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se le podrá interponer el recurso potestativo de reposición o plantear directamente el recurso contencioso-administrativo, en los plazos y ante los órganos que se indican a continuación:

a) El recurso de reposición deberá interponerse ante la consellera de Cultura, Educación y Deporte en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación.

b) El recurso contencioso-administrativo deberá plantearse ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación.

APROBADO EN SESIÓN
PER L'AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
20 FEB 2014
El secretario





Anexo núm. 4:

RESOLUCIÓN DE RECONOCIMIENTO COMO MUSEO VALENCIANO (Diciembre 2008).

Hoja núm. 2 de 2



CONSELLERIA DE CULTURA
I ESPORT



En el caso de que el recurrente sea una Administración Pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa".

Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

La jefa del Servicio de Museos

Susana Vilaplana Sanchís

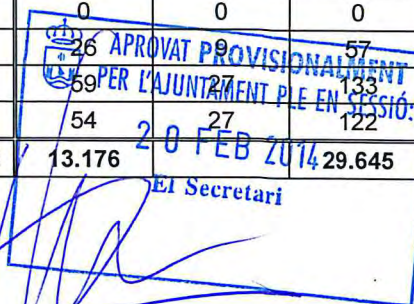




Cuadro núm. 2: MAGNITUDES SUELO URBANO - ACTUAL - U285-13. ANEXO núm. 5(1)

SUELO URBANO		Superficie bruta (m2)	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTOS				Superficie neta (m2)	Edificab. (m2t)	Número viviendas	Densidad (viv/ha.)	Población (hab.)
			Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria						
			existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.					
ARH	1 - Mercat	28.452			6.548	1.109						3.079	2.235		18.225	57.202	440	155	990
	2 - Casetes	106.369	2.399		23.486	4.274			6.846	509			417	1.245	67.193	211.069	472,2	44	1.062
	3 - Centre	210.809	5.500		49.304		20.340		2.918	8.486	3.603		5.882	1.806	113.265	433.209	3.151	149	7.089
	4 - Barberes Nord	25.000	1.800		615				0				938		19.148	56.050	433	173	975
	5 - Palasiet	17.951	660	1.200	3.335										12.756	53.288	388	216	872
	6 - Invisa	10.130													10.130	11.253	92	91	207
	7 - Barberes Sud 1	6.375	850	900	988										3.637	16.041	124	194	279
	8 - Barberes Sud 2	55.889	400	2.100	10.612										34.918	69.216	528	94	1.188
	9 - L' Almassera	27.933	3.000		7.380									17.553	52.659	431	154	969	
ARE	1 - Plans A	147.506	8.500	3.000	37.838	2.500			5.499	9.681	38.512				41.976	176.757	1.286	87	2.892
	2 - El Pont	25.035		1.300	5.948	2.000				1.920				977	12.890	61.221	445	178	1.002
	3 - Gasparot	84.423	5.000	3.500	16.533	1.300				4.926				512	52.652	55.467	454	54	1.021
	4 - La Paloma	12.808		1.300											12.808	12.808	111	86	249
	5 - Sant Blai	6.967		250											6.967	6.967	60	86	135
TI	1 - Casc Antic	45.830			12.608				809		2.344				30.284	91.038	611	133	1.375
	2 - Poble Nou	11.510			2.710										8.030	15.179	110	96	248
	3 - Punes del Moro	23.551				2.311					833				20.407	29.223	213	90	478
	4 - Censal	45.306	3.005		397		21.977							206	18.823	43.672	319	70	719
	5 - Platja 1	13.899				1.916			1292						10.691	17.450	127	91	286
	6 - Platja 2	12.583			315										9.251	15.904	116	92	260
	7 - Platja-Port	17.373								1.384					13.261	13.261	96	56	217
	8 - Alcocó	75.025			7.511	2.526			230	9.527		1.026			54.205	29.820	217	29	488
	9 - Almadrava	45.577			4.453										41.124	16.450	142	31	320
	10 - Port	13.363		0											6.876	6.876	50	37	113
	11 - La Nina	65.574		15.693		1.500				4.813				1.555	43.092	28.269	201	30	451
	12 - Parais	60.813		16.646											44.167	4417	32	5	72
	13 - La Cala	212.449			28.182				25.628				37.781		158.639	170.554	1.550	73	3.489
TS	1 - Montiboli 1	159.159	10.000	4.400	54.739					10.298					45.817	13.514	45	3	101
	2 - Montiboli 2	320.233			35.886					61.471					222.876	66.863	223	7	501
BC	1 - Bulevar	52.387			9.733				16.488				2898		23.268	18.614	0	0	0
	2 - Industrial Torres	125.890		10.000	16.512										99.378	79.502	0	0	0
PR	1 - Sainvi	38.547													6.469	1.941	17	4	38
	2 – Urbaniz. Plans	38.262		2.000	3.545										32.717	13.087	119	31	268
	3 - La Ermita	28.201		1.200	5.228	2.500			669				741	2.267	15.596	26.426	228	81	514
	4 - San Isidro	8.475			3.063				422						4.990	14.970	129	153	291
	5 - Galandú	31.259			2.944										28.315	8.495	77	25	174
	6 - Hacienda del Sol	43.046													43.046	12.914	0	0	0
	7 - Montesol 1	28.308			9.781										9.362	2.809	0	0	0
	8 - Urbaniz. Torres 1	21.843			3.316										16.202	6.481	0	0	0
	9 - Urbaniz. Torres 2	19.938													19.928	5.978	0	0	0
		2.324.048	41.114	63.489	363.510	21.936	42.317		60.801	113.848	44.459	4.105	89.719	8.568	1.450.932	1.891.012	13.176	27	29.645

SUP.BR. = Superficie bruta del sector, en m2. / SUP. NETA = Superficie con aprovechamiento lucrativo del sector, en m2. / PORCENTA. USO = Porcentaje de aprovechamiento estimado por usos, en m2c.

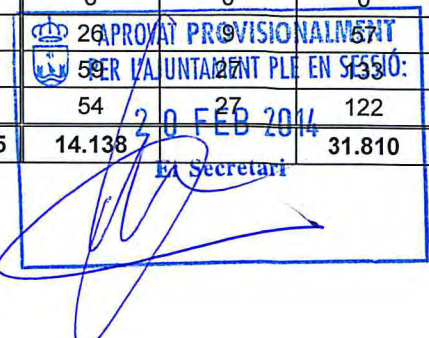




Cuadro núm. 2: MAGNITUDES SUELO URBANO - **NUEVO** - U285-13. ANEXO núm. 5(2)

SUELO URBANO		Superficie bruta (m2)	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTOS				Superficie neta (m2)	Edificab. (m2t)	Número viviendas	Densidad (viv/ha.)	Población (hab.)
			Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria		Primaria		Secundaria						
			existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.	existente	adquisic.					
ARH	1 - Mercat	28.452			6.548	1.109						3.079	2.235		18.225	57.202	440	155	990
	2 - Casetes	109.351	2.399		23.989	1.117			9.856	1.687			417	1.245	68.640	207.840	1.434	135	3.227
	3 - Centre	210.809	5.500		49.304		20.340		2.918	8.486	3.603		5.882	1.806	113.265	433.209	3.151	149	7.089
	4 - Barberes Nord	25.000	1.800		615				0				938		19.148	56.050	433	173	975
	5 - Palasiet	17.951	660	1.200	3.335										12.756	53.288	388	216	872
	6 - Invisa	10.130													10.130	11.253	92	91	207
	7 - Barberes Sud 1	6.375	850	900	988										3.637	16.041	124	194	279
	8 - Barberes Sud 2	55.889	400	2.100	10.612										34.918	69.216	528	94	1.188
	9 - L' Almassera	27.933	3.000		7.380										17.553	52.659	431	154	969
ARE	1 - Plans A	147.506	8.500	3.000	37.838	2.500			5.499	9.681	38.512				41.976	176.757	1.286	87	2.892
	2 - El Pont	25.035		1.300	5.948	2.000				1.920			977		12.890	61.221	445	178	1.002
	3 - Gasparot	84.423	5.000	3.500	16.533	1.300				4.926				512	52.652	55.467	454	54	1.021
	4 - La Paloma	12.808		1.300											12.808	12.808	111	86	249
	5 - Sant Blai	6.967		250											6.967	6.967	60	86	135
TI	1 - Casc Antic	45.830			12.608				809		2.344				30.284	91.038	611	133	1.375
	2 - Poble Nou	11.510			2.710										8.030	15.179	110	96	248
	3 - Punes del Moro	23.551				2.311				833					20.407	29.223	213	90	478
	4 - Censal	45.306	3.005		397		21.977						206		18.823	43.672	319	70	719
	5 - Platja 1	13.899				1.916			1292						10.691	17.450	127	91	286
	6 - Platja 2	12.583			315										9.251	15.904	116	92	260
	7 - Platja-Port	17.373								1.384			315		13.261	13.261	96	56	217
	8 - Alcocó	75.025			7.511	2.526			230	9.527		1.026			54.205	29.820	217	29	488
	9 - Almadrava	45.577			4.453										41.124	16.450	142	31	320
	10 - Port	13.363		0											6.876	6.876	50	37	113
	11 - La Nina	65.574		15.693		1.500				4.813			1.555		43.092	28.269	201	30	451
	12 - Parais	60.813		16.646											44.167	4417	32	5	72
	13 - La Cala	212.449			28.182				25.628				37.781		158.639	170.554	1.550	73	3.489
TS	1 - Montiboli 1	159.159	10.000	4.400	54.739					10.298					45.817	13.514	45	3	101
	2 - Montiboli 2	320.233			35.886					61.471					222.876	66.863	223	7	501
BC	1 - Bulevar	52.387			9.733				16.488				2898		23.268	18.614	0	0	0
	2 - Industrial Torres	125.890		10.000	16.512										99.378	79.502	0	0	0
PR	1 - Sainvi	38.547													6.469	1.941	17	4	38
	2 – Urbaniz. Plans	38.262		2.000	3.545										32.717	13.087	119	31	268
	3 - La Ermita	28.201		1.200	5.228	2.500			669				741	2.267	15.596	26.426	228	81	514
	4 - San Isidro	8.475			3.063				422						4.990	14.970	129	153	291
	5 - Galandú	31.259			2.944										28.315	8.495	77	25	174
	6 - Hacienda del Sol	43.046													43.046	12.914	0	0	0
	7 - Montesol 1	28.308			9.781										9.362	2.809	26	9	57
	8 - Urbaniz. Torres 1	21.843			3.316										16.202	6.481	59	17	53
	9 - Urbaniz. Torres 2	19.938													19.928	5.978	54	27	122
		2.327.930	41.114	63.489	364.013	18.779	42.317	0	63.811	115.026	44.459	4.105	51.207	8.568	1.452.379	2.023.685	14.138	270	31.810

SUP.BR. = Superficie bruta del sector, en m2. / SUP. NETA = Superficie con aprovechamiento lucrativo del sector, en m2. / PORCENTA. USO = Porcentaje de aprovechamiento estimado por usos, en m2c.



Cuadro núm. 6: SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO POR SECTORES "ARH" (1) - ACTUAL - U285-13. ANEXO núm. 6(1)

SECTOR	Udad. Ejec. núm.	MANZANA		Superficie VIARIO (m2)	Superficie E. LIBRES (m2)	Superficie EQUIPAM. (m2)	Superficie NETA (m2)	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL					APROVECHAMIENTO TERCIARIO				
		Núm.	Superf. (m2)					Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)	Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)
PP-2 / Barberes Nord 1 136.772		1	23.579			23.579											
		2	9.083		1.484	7.599											
		3	2.026		2.026												
		4	827		827												
		5	1.874		1.874												
		6	4.508		1.053		3.455		2.839	82	5,00	14195					
		7	5.677		1.053		4.624		3.545	77	5,00	17725					
		8	5.437		1.270		4.167		2.459	59	5,00	12295					
		9	2.122		2.122												
		10	8.484		1.456		7.028		4.521	64	5,00	22605					
		11	2.937		2.937												
		12	3.657		854		2.803		2.600	93	4,00	10400					
		13	3.024		196		2.828		2.192	78	4,00	8768					
		14 PAD-2	5.050			5.050											
		15	8.103				8.103		4.364	54	4,00	17456					
		16	1.349		1.349												
Total		136.772	87.737	49.035	18.501	36.228	33.008	3,11	22.520	68	4,56	102579	0,62		60,00	1,04	20.516
Porcentaje s.Bru.		100,00		35,85	13,53	26,49	24,13										
PP-3 / L'Alamssera Tonda 84.224		1	9.331		3.536		5.795		2.554	44	7,00	17878					2.554
		2	11.565				11.565		4.857	42	5,00	24287					7.087
		3	19.673		8.587	11.086											
		4	10.158				10.158		2.993	29	7,00	20951					2.993
		5 PID-1	5.240			5.240						53					
Total		84.224	55.967	28.257	12.123	16.326	27.518	2,30	10.404	62	3,69	63168	0,46		55,00	0,83	12.634
Porcentaje s.Bru.		100,00		33,55	14,39	19,38	32,67										
PP-4 / Xovaes 129.189		1	10.935		10.395												
		2	25.646			14.448	11.198		2.500	22	7,00	17500					
		3	7.397				7.397		2.430	33	7,00	17010					
		4	2.886			2.886											
		5	6.230		6.230												
		6	10.441				10.441		2.467	24	7,00	17269					
		7	3.126		3.126												
		8	8.681				8.681		5.209	60	5,00	26043					
		9	6.340				6.340		3.804	60	5,00	19020					
		PED-3	5.920			5.920						50					
Total		129.189	87.062	42.127	19.751	23.254	44.057	2,20	11.480	26	8,44	96892	0,44				
Porcentaje s.Bru.		100,00		32,61	15,29	18,00	34,10										

Superficie NETA = Superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo, en m2. / Coefic. = Coeficiente de aprovechamiento, en m2c/m2, para cada uso.


 APROVAT PROVISIONALMENTE
 PER L'AJUNTAMENT P.E. EN SESSIÓ
 20 FEB 2014
 El Secretari



Cuadro núm. 6: SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO POR SECTORES "ARH" (2) - ACTUAL - U285-13. ANEXO núm. 6(2)

SECTOR	Udad. Ejec. núm.	MANZANA		Superficie VIARIO (m2)	Superficie E. LIBRES (m2)	Superficie EQUIPAM. (m2)	Superficie NETA (m2)	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL					APROVECHAMIENTO TERCARIO				
		Núm.	Superf. (m2)					Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)	Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)
PP-5 / Barberes Nord 2 41.145		1	15.444		6.692	8.752											
		2	1.036				1.036		1.036	100	2,00	2072		932	90	1,00	839
		3	804		804												
		4	2.069				2.069		1.257	100	4,00	5028		1131	90	1,00	1018
		5	8.004				8.004		4.184	100	4,00	16736		3766	90	1,00	3389
		6	6.954				6.954		750	100	8,00	6000		675	90	1,00	608
Total		41.145	34.311	6.834	7.496	8.752	18.063	1,71	7.227	40	4,27	30859	0,34		45,00	0,76	6.172
Porcentaje s.Bru.		100,00		16,61	18,22	21,27	43,90										
PP-6 / Barberes Sud 1 31.831		1	2.504			1.338	1.166		233	20	4,00	933		233	100		
		2	14.199				14.199		4.074	100	4,00	16296		4074	100		
		3	2.196			2.196											
		4	4.506		4.506							-1313					
Total		31.831	23.405	8.426	4.506	3.534	15.365	1,04	4.307	28	3,70	15916	0,31	4.307	30,00	1,04	4.775
Porcentaje s.Bru.		100,00		26,47	14,16	11,10	48,27										
PP-7 / Barberes Sud 2 117.465		1	5.131				5.131		750	100	8,00	6000		750	85	1,00	638
		2	16.440				16.440		16.440	28	4,00	18413					
		3	9.076				9.076							9.076	85	1,00	7715
		4	10.082				10.082							10.082	85	1,00	8570
		5	8.537		8.537												
		6	7.504		3.504	4.000											
		7	5.545			5.545											
		8	20.148				20.148		20.148	28	4,00	22566					
		PAD-2	4.528			4.528						7					698
		117.465	86.991	30.474	12.041	14.073	60.877	0,77		20	3,86	46986	0,29		30,00	0,96	17.620
		100,00		25,94	10,25	11,98	51,83										

Superficie NETA = Superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo, en m2. / Coefic. = Coeficiente de aprovechamiento, en m2c/m2, para cada uso.





Cuadro núm. 6: SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO POR SECTORES "ARH" (1) - **NUEVO** - U285-13. ANEXO núm. 6(3)

SECTOR	Udad. Ejec. núm.	MANZANA		Superficie VIARIO (m2)	Superficie E. LIBRES (m2)	Superficie EQUIPAM. (m2)	Superficie NETA (m2)	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL					APROVECHAMIENTO TERCARIO				
		Núm.	Superf. (m2)					Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)	Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)
PP-2 / Barberes Nord 1 136.772		1	23.579			23.579											
		2	9.083		1.484	7.599											
		3	2.026		2.026												
		4	827		827												
		5	1.874		1.874												
		6	4.508		1.053		3.455		2.839	82	5,00	14195					
		7	5.677		1.053		4.624		3.545	77	5,00	17725					
		8	5.437		1.270		4.167		2.459	59	5,00	12295					
		9	2.122		2.122												
		10	8.484		1.456		7.028		4.521	64	5,00	22605					
		11	2.937		2.937												
		12	3.657		854		2.803		2.600	93	4,00	10400					
		13	3.024		196		2.828		2.192	78	4,00	8768					
		14 PAD-2	5.050			5.050											
		15	8.103				8.103		4.364	54	4,00	17456					
		16	1.349		1.349							-865					
Total		136.772	87.737	49.035	18.501	36.228	33.008	3,11	22.520	68	4,56	102579	0,62		60,00	1,04	20.516
Porcentaje s.Bru.		100,00		35,85	13,53	26,49	24,13										
PP-3 / L'Alamssera Tonda 84.224		1	9.331		3.536		5.795		2.554	44	7,00	17878					2.554
		2	11.565				11.565		4.857	42	5,00	24287					7.087
		3	19.673		8.587	11.086											
		4	10.158				10.158		2.993	29	7,00	20951					2.993
		5 PID-1	5.240			5.240						53					
Total		84.224	55.967	28.257	12.123	16.326	27.518	2,30	10.404	62	3,69	63168	0,46		55,00	0,83	12.634
Porcentaje s.Bru.		100,00		33,55	14,39	19,38	32,67										
PP-4 / Xovaes 129.189		1	11.439		11.439												
		2	25.646			14.448	11.198		2.500	22	7,00	17500					
		3	7.397				7.397		2.430	33	7,00	17010					
		4	2.886			2.886											
		5	6.230		6.230												
		6	10.441				10.441		2.467	24	7,00	17269					
		7	3.126		3.126												
		8	8.681				8.681		5.209	60	5,00	26043					
		9	6.340				6.340		3.804	60	5,00	19020					
Total		129.189	88.106	41.083	20.795	23.254	44.057	2,20	11.480	26	8,44	96892	0,44				
Porcentaje s.Bru.		100,00		31,80	16,10	18,00	34,10										

Superficie NETA = Superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo, en m2. / Coefic. = Coeficiente de aprovechamiento, en m2c/m2, para cada uso.





Cuadro núm. 6: SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO POR SECTORES "ARH" (2) - **NUEVO** - U285-13. **ANEXO** núm. 6(4)

SECTOR	Udad. Ejec. núm.	MANZANA		Superficie VIARIO (m2)	Superficie E. LIBRES (m2)	Superficie EQUIPAM. (m2)	Superficie NETA (m2)	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL					APROVECHAMIENTO TERCIARIO				
		Núm.	Superf. (m2)					Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)	Coefic. (m2/m2)	Ocupac. (m2)	Ocupación (%)	Plantas (núm.)	Edific. (m2)
PP-5 / Barberes Nord 2 41.145		1	15.444		6.692	8.752											
		2	1.036				1.036		1.036	100	2,00	2072		932	90	1,00	839
		3	804		804												
		4	2.069				2.069		1.257	100	4,00	5028		1131	90	1,00	1018
		5	8.004				8.004		4.184	100	4,00	16736		3766	90	1,00	3389
		6	6.954				6.954		750	100	8,00	6000		675	90	1,00	608
Total		41.145	34.311	6.834	7.496	8.752	18.063	1,71	7.227	40	4,27	30859	0,34		45,00	0,76	6.172
Porcentaje s.Bru.		100,00		16,61	18,22	21,27	43,90										
PP-6 / Barberes Sud 1 31.831		1	2.504			1.338	1.166		233	20	4,00	933		233	100		
		2	14.199				14.199		4.074	100	4,00	16296		4074	100		
		3	2.196			2.196											
		4	4.506		4.506							-1313					
Total		31.831	23.405	8.426	4.506	3.534	15.365	1,04	4.307	28	3,70	15916	0,31	4.307	30,00	1,04	4.775
Porcentaje s.Bru.		100,00		26,47	14,16	11,10	48,27										
PP-7 / Barberes Sud 2 117.465		1	5.131				5.131		750	100	8,00	6000		750	85	1,00	638
		2	16.440				16.440		16.440	28	4,00	18413					
		3	9.076				9.076							9.076	85	1,00	7715
		4	10.082				10.082							10.082	85	1,00	8570
		5	8.537		8.537												
		6	7.504		3.504	4.000											
		7	5.545			5.545											
		8	20.148				20.148		20.148	28	4,00	22566					
		PAD-2	4.528			4.528						7					698
		117.465	86.991	30.474	12.041	14.073	60.877	0,77		20	3,86	46986	0,29		30,00	0,96	17.620
		100,00		25,94	10,25	11,98	51,83										

Superficie NETA = Superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo, en m2. / Coefic. = Coeficiente de aprovechamiento, en m2c/m2, para cada uso.





Cuadro núm. 10: SISTEMAS ESTRUCTURALES - ACTUAL - U285-13. ANEXO núm. 7⁽¹⁾

Nomencl.	Ubicación	Superficie (m2)	RED VIARIA		E. LIBRES	EQUIPAMIENTOS					SIST. ESTR. EXTERNOS	SUPERFICIE INCLUIDA EN P.P. COMPUTADAS					
			PRV	PAV		PED	PRD	PTD	PID	PAD		PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)
PQL-1	Charco	160.140			160.140						90.140	30	70.000				
PQL-2	Charco	224.193			224.193						104.193	31	120.000				
PQL-3	Parais	11.118			11.118						0	29	11.118				
PQL-4	Mallaeta	85.969			85.969						12.306	16	41.523	25	32.140		
PQL-5	Poble Nou	16.286			16.286						0	15	16.286				
PQL-6	Amadorio	5.829			5.829						5.829						
PQL-7	Tellerola	56.344			56.344						0	11	56.344				
PQL-8	Casino	171.356			171.356						71.356	26	100.000				
PQL-9	Casino	77.966			77.966						7.966	26	40.000	28	30.000		
PQL-10	Raco C.	650.895			650.895						390.895	26	200.000	28	10.000	17	50.000
PED-1	Plans	10.627				10.627					0	9	10.627				
PRD-1	Plans	4.410					4.410				0	9	4.410				
PRD-3	Torres	10.448					10.448				0	18	8.000	36	2.448		
PED-2	Plans	7.522				7.522					0	10	7.522				
PAD-1	Amadorio	7.326								7.326	7.326						
PID-1	Almasera	5.240							5.240		0	3	5.240				
PED-3	Xovaes	5.920				5.920					0	4	5.920				
PAV-1	Xovaes	2.894		2.894							2.894						
PAD-2	Barberes N.	5050								5050	0	2	5050				
PAD-3	Almadrava	17.984								17.984	3.956	7	4.528	13	7.500	12	2.000
PED-4	Secanet	7.161				7.161					0	21	4.000	22	3.161		
PTD-2	Cales	32.262						32.262			22.262	26	10.000				
PRD-2	Cales	36.861					36.861				26.861	28	10.000				
PRC Protec. C.Amad.		66.166			66.166						36.166	10	30.000				
PRC Protec. C.Torres		51.312			51.312						21.312	27	30.000				
Protección FGV		5.000	5.000								5.000						
Protección N-332		18.000	18.000								18.000						
Otros Viarios Estruc.		10.000	10.000								10.000						
TOTAL		1.764.279	33.000	2.894	1.577.574	31.230	51.719	32.262	5.240	30.360	836.462		790.568		85.249		52.000

SISTEMAS ESTRUCTURALES SUELO NO URBANIZABLE A GESTIONAR

Nomencl.	Ubicación	Superficie (m2)	RED VIARIA		E. LIBRES	EQUIPAMIENTOS					SIST. ESTR. EXTERNOS	SUPERFICIE INCLUIDA EN P.P. COMPUTADAS					
			PRV	PAV		PED	PRD	PTD	PID	PAD		PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)
PID-3	Depurado.	128.879							128.879		128.879						
PAV-2	Cemente.	11.033		11.033							11.033						
PID-2	Galandú	5.838							5.838		5.838						
PTD-1	Hospital	24.831						24.831			24.831						
TOTAL		170.581	0	11.033	0	0	0	24.831	134.717	0	170.581		0		0		0

APROVAT PROVISIONALMENT
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ.
20/FEB/2014
El Secretari



Cuadro núm. 10: SISTEMAS ESTRUCTURALES - **NUEVO** - U285-13. **ANEXO** núm. 7(2)

Nomencl.	Ubicación	Superficie (m2)	RED VIARIA		E. LIBRES	EQUIPAMIENTOS					SIST. ESTR. EXTERNOS	SUPERFICIE INCLUIDA EN P.P. COMPUTADAS					
			PRV	PAV		PED	PRD	PTD	PID	PAD		PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)
PQL-1	Charco	160.140			160.140						90.140	30	70.000				
PQL-2	Charco	224.193			224.193						104.193	31	120.000				
PQL-3	Parais	11.118			11.118						0	29	11.118				
PQL-4	Mallaeta	85.969			85.969						12.306	16	41.523	25	32.140		
PQL-5	Poble Nou	16.286			16.286						0	15	16.286				
	Amadorio																
PQL-7	Tellerola	56.344			56.344						0	11	56.344				
PQL-8	Casino	171.356			171.356						71.356	26	100.000				
PQL-9	Casino	77.966			77.966						7.966	26	40.000	28	30.000		
PQL-10	Raco C.	650.895			650.895						390.895	26	200.000	28	10.000	17	50.000
PED-1	Plans	10.627				10.627					0	9	10.627				
PRD-1	Plans	4.410					4.410				0	9	4.410				
PRD-3	Torres	10.448					10.448				0	18	8.000	36	2.448		
PED-2	Plans	7.522				7.522					0	10	7.522				
PAD-1	Amadorio	7.378								7.378	7.378						
PID-1	Almasera	5.240							5.240		0	3	5.240				
PED-3	Xovaes	5.920				5.920					0	4	5.920				
PAV-1	Xovaes	2.894		2.894							2.894						
PAD-2	Barberes N.	5050								5050	0	2	5050				
PAD-3	Almadrava	17.984								17.984	3.956	7	4.528	13	7.500	12	2.000
PED-4	Secanet	7.161				7.161					0	21	4.000	22	3.161		
PTD-2	Cales	32.262						32.262			22.262	26	10.000				
PRD-2	Cales	36.861					36.861				26.861	28	10.000				
PRC Protec. C.Amad.		65.937			65.937						35.937	10	30.000				
PRC Protec. C.Torres		51.312			51.312						21.312	27	30.000				
Protección FGV		5.000	5.000								5.000						
Protección N-332		18.000	18.000								18.000						
Otros Viarios Estruc.		13.025	13.025								13.025						
PRV	Amadorio																
TOTAL		1.758.450	36.025	2.894	1.571.745	31.230	51.719	32.262	5.240	30.412	830.404		790.568		85.249		52.000

SISTEMAS ESTRUCTURALES SUELO NO URBANIZABLE A GESTIONAR

Nomencl.	Ubicación	Superficie (m2)	RED VIARIA		E. LIBRES	EQUIPAMIENTOS					SIST. ESTR. EXTERNOS	SUPERFICIE INCLUIDA EN P.P. COMPUTADAS					
			PRV	PAV		PED	PRD	PTD	PID	PAD		PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)	PP	SUP. (m2)
PID-3	Depurado.	128.879							128.879		128.879						
PAV-2	Cemente.	11.033		11.033							11.033						
PID-2	Galandú	5.838							5.838		5.838						
PTD-1	Hospital	24.831						24.831			24.831						
TOTAL		170.581	0	11.033	0	0	0	24.831	134.717	0	170.581		0		0		0





Cuadro núm. 13: ESTADISTICO SUELO URBANO “ARH-1” / “ARH-2” - ACTUAL - U285-13. ANEXO núm. 8(1)

Sector	Número manzana	Superficie (m2)	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EQUIP. PRIVADO (m2)	SUELO PRIVATIVO (m2)	ALTURAS								Coef.	Superficie Construida (m2t)	Superficie neta (m2)
			existente	adquisición	existente	adquisición			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	más		
ARH-1 Mercat	1	3.804				1.109						851			1.844			16.312	2.695
	2	2.732							338		390	1.200	804					10.328	2.732
	3	2.161							235			334	799		793			11.117	2.161
	4	2.434			2.235													-	-
	5	787									787							2.361	787
	6	8.113				3.079					1.656		1.381					11.873	5.034
	7	908									908							2.724	908
	8	965									829							2.487	829
Total		21.904	0	0	2.235	4.188	0	0	573	0	4.570	2.385	2.984	0	2.637	0	0	57.202	15.146
ARH-2 Casetes	1	19.945						19.945									0.8	15.956	19.945
	2	154		154														-	-
	3	2.014										2.014						8.056	2.014
	4	1.308										1.308						5.232	1.308
	5	467										467						1.868	467
	6	2.548							1.027			909			612			8.947	2.548
	7	969	614	355														-	-
	8	3.687							773			2.914						12.429	3.687
	9	5.841	3.518									2.323						9.292	2.323
	10	1.664											1.664					8.320	1.664
	11	2.624											2.624					13.120	2.624
	12	1.712											1.712					8.560	1.712
	13	2.616											2.616					13.080	2.616
	14	2.111										1.103	1.008					9.452	2.111
	15	2.426										1.216	1.210					10.914	2.426
	16	7.234	1.186						2.206			519	3.323					20.897	6.048
	17	2.423										1.216	1.207					10.899	2.423
	18	3.057										2.396	661					12.889	3.057
	19	2.370									762	425	1.183					9.901	2.370
	20	3.982				1.313						918	1.751					12.427	2.669
	21	1.261										1.261						5.044	1.261
	22	1.164	1.164															-	-
	23	2.375				349						2.026						8.104	2.026
	24	1.469									1.469							4.407	1.469
	25	425									425							1.275	425
	26	364	364															-	-
Total		76.210	6.846	509	0	1.662	0	19.945	4.006	0	2.656	21.015	18.959	0	612	0	0	211.069	67.193

SUP = Superficie bruta del sector, en m2 / EQ.PRI. = Suelo dotacional de equipamiento y verde privado, en m2. / S:PRIV. = Suelo privativo, en m2. / ALTURAS = Proyección horizontal de la edificación para cada número de plantas, en m2.
SUP.NETA = Superficie con aprovechamiento lucrativo del sector, en m2 / COEF. = Coeficiente de la Edificación Abierta, en m2c/m2. / SUP:CONS. = Superficie construida lucrativa, en m2c.





Cuadro núm. 13: ESTADISTICO SUELO URBANO "ARH-1" / "ARH-2" - **NUEVO** - U285-13. **ANEXO** núm. 8(2)

Sector	Número manzana	Superficie (m2)	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS		EQUIP. PRIVADO (m2)	SUELO PRIVATIVO (m2)	ALTURAS								Coef.	Superficie Construida (m2t)	Superficie neta (m2)
			existente	adquisición	existente	adquisición			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	más		
ARH-1 Mercat	1	3.804				1.109						851			1.844			16.312	2.695
	2	2.732							338		390	1.200	804					10.328	2.732
	3	2.161							235			334	799		793			11.117	2.161
	4	2.434			2.235													-	-
	5	787									787							2.361	787
	6	8.113				3.079					1.656		1.381					11.873	5.034
	7	908									908							2.724	908
	8	965									829							2.487	829
Total		21.904	0	0	2.235	4.188	0	0	573	0	4.570	2.385	2.984	0	2.637	0	0	57.202	15.146
ARH-2 Casetes	1	22.429															0,80	17.943	24.861
		2.432							248			2.184						8.840	
		3.100	2.342	758															
	5	467										467						1.868	467
	6	2.548							1.027			909			612			8.947	2.548
	7	2.022	1.093	929														-	-
	8	3.687							773			2.914						12.429	3.687
	9	5.841	3.518									2.323						9.292	2.323
	10	1.664											1.664					8.320	1.664
	11	2.624											2.624					13.120	2.624
	12	1.712											1.712					8.560	1.712
	13	2.616											2.616					13.080	2.616
	14	1.964										1.136	828					8.684	1.964
	15	2.426										1.216	1.210					10.914	2.426
	16	7.234	1.186						2.206			519	3.323					20.897	6.048
	17	2.423										1.216	1.207					10.899	2.423
	18	3.057										2.396	661					12.889	3.057
	19	2.370									762	425	1.183					9.901	2.370
	20	3.982				1.313						918	1.751					12.427	2.669
	21	1.261										1.261						5.044	1.261
	22	1.164	1.164															-	-
	23	2.375				349						2.026						8.104	2.026
	24	1.469									1.469							4.407	1.469
	25	425									425								425
	26	554	554																
Total		84.909	9.857	1.687	0	1.662	0	0	4.254	0	2.656	19.910	18.779	0	612	0	0	207.840	68.640

SUP = Superficie bruta del sector, en m2 / EQ.PRI. = Suelo dotacional de equipamiento y verde privado, en m2. / S:PRIV. = Suelo privativo, en m2. / ALTURAS = Proyección horizontal de la edificación para cada número de plantas, en m2.
SUP.NETA = Superficie con aprovechamiento lucrativo del sector, en m2 / COEF. = Coeficiente de la Edificación Abierta, en m2c/m2. / SUP:CONS. = Superficie construida lucrativa, en m2c.





U285-13. ANEXO número 9

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL EN LA PARTIDA XOVAES
(museo del chocolate)INFORME SOBRE RIESGO DE INUNDACIÓN: AFECCION DEL P.A.T.R.I.CO.VA., APLICABLE
SEGUN INDICACIONES CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE LA CONSELLERIA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, DE 15 DE MAYO DE 2013.

Recibida la resolución de referencia (reg.ent.: 7398/2013, de 27 mayo), se indica respecto a una pequeña superficie de suelo urbanizable calificada como Protección de Cauces, clave "PRC", que:

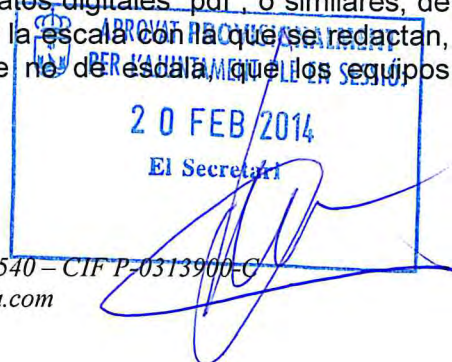
"... como esta superficie de suelo está grafiada dentro del área inundable a escala 1/25.000 en el visor cartográfico de esta Conselleria y se halla afectada por el PATRICOVA, se requerirá informe al órgano competente de esta Conselleria respecto al posible riesgo de inundación y su afección por el mencionado Plan de Acción Territorial."

Y a tal respecto y al objeto de ampliar la información sobre el expediente que nos ocupa, se han elaborado y se adjuntan como anexos los siguientes cuatro planos:

- Plano "ea.0": Zona inundable en río Amadorio, según PATRICOVA, a escala 1/50.000.
- Plano "ea.1": Misma zona inundable sobre cartografía, a escala 1:5000.
- Plano "ea.2": Misma zona inundable sobre fotografía aérea, a escala 1/2.000; y
- Plano "ea.3": Ordenación propuesta y superficie PRC afectada, sobre la zona inundable, a escala 1/1.000,

Lo primero que procede poner de manifiesto es que quien suscribe, y a pesar de haberlos confeccionado, sólo considera como "planos" el primero ("ea.0") y cuarto ("ea.3"), y ello por cuanto los otros dos, intermedios, (e incluso el cuarto en cuanto a definición de la zona sombreada) son simplemente consecuencia de una desacertada ampliación de un trazo grueso dibujado en el primer plano a escala 1/50.000. El equivocado uso de apoyos informáticos en la consulta de planos (mediante programas de dibujo asistido y visores) que amplían de escala hasta el infinito una línea trazada en el contexto de un plano a escala 1/50.000 nos lleva a conclusiones tan absurdas como que terrenos situados a más de 23 metros por encima del cauce del río, y sólo a menos de un kilómetro de su desembocadura, sean zona inundable; y al mismo tiempo que otra parte del mismo cauce, 200 metros río abajo y por donde discurre actualmente el hilo de agua, no lo sea (ver plano "ea.1"), y evidentemente poca justificación en base a este plano tendría el Ayuntamiento si planteara cualquier actuación sobre esta parte de cauce "no inundable" sin contar con la Conselleria competente en la materia.

Los planos deberían consultarse en papel o mostrarse en formatos digitales "pdf", o similares, de tal modo que elaborados con el grado de detalle requerido por la escala con la que se redactan, fueran inmunes a las posibles ampliaciones de pantalla, que no de escala, que los equipos informáticos permiten.





El PATRICOVA se apoyaba en un estudio regional elaborado en el año 1997, con una cartografía realizada a escala 1:50.000 de cuya consulta (plano anexo que se acompaña "ea.0") pocas conclusiones pueden extraerse sobre la inundabilidad del área objeto del expediente modificativo del Plan General.

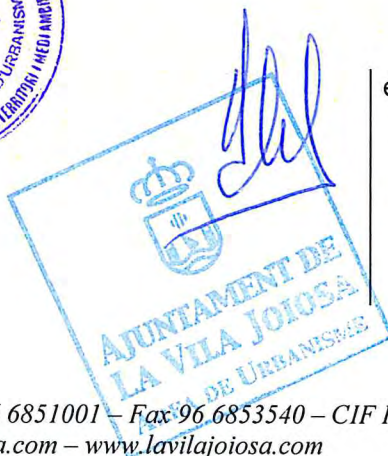
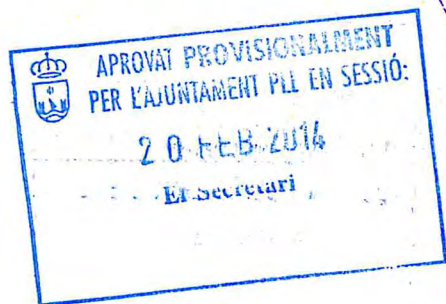
Toda la zona afectada por la modificación se encuentra a más de 23 metros por encima del nivel de agua en el cauce en esa zona; y en el plano "ea.2" anexo, se ha reflejado una línea quebrada (conformada por muros, edificaciones, aterrazamientos, ...) en la que cualquiera de sus puntos se encuentra a la cota +30.00 como mínimo.



Camino de Ribazos
(visto hacia el sur)

En el último plano "ea.3", esa línea quebrada, aunque no está dibujada para no interferir la visión de la topografía, puede deducirse de la planimetría; y sobre ésta se ha dibujado la ordenación propuesta y se identifica la pequeña zona triangular que actualmente calificada "PRC" pasaría a integrar el suelo viario "SRV". De tal plano de ordenación, redactado de origen en el expediente modificativo a suficiente escala (para que el viario no resultase en voladizo sobre el río), se deduce que la práctica totalidad de esa zona triangular es desde épocas muy pretéritas el camino de Ribazos y que la pequeña porción restante corresponde a un bancal inmediato que está a una cota algo inferior, pero a no más de metro y medio o dos metros por debajo del camino (foto).

Consecuentemente, no siendo inundable el ámbito afectado por el expediente de modificación puntual de Plan General "Xovaes", pero porque así lo exige la Conselleria, sería procedente solicitar de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial informe favorable al expediente modificativo de Plan General en tramitación.



en ciudad de Villajoyosa,
10 de junio de 2013

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal



Estudio de las ALEGACIONES vertidas en el Dictamen emitido, el 15 de mayo de 2013, por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.



AREA DE
URBANISMO
AYUNTAMIENTO
VILLAJOYOSA

plano núm.:

ea.0

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL PARTIDA XOVAES

U278-12

Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

**ZONA INUNDABLE en el Río Amadorio
(P.A.T.R.I.CO.VA.)**

escala:
1 / 50.000

0 1.000 m 2.000 m 3.000 m

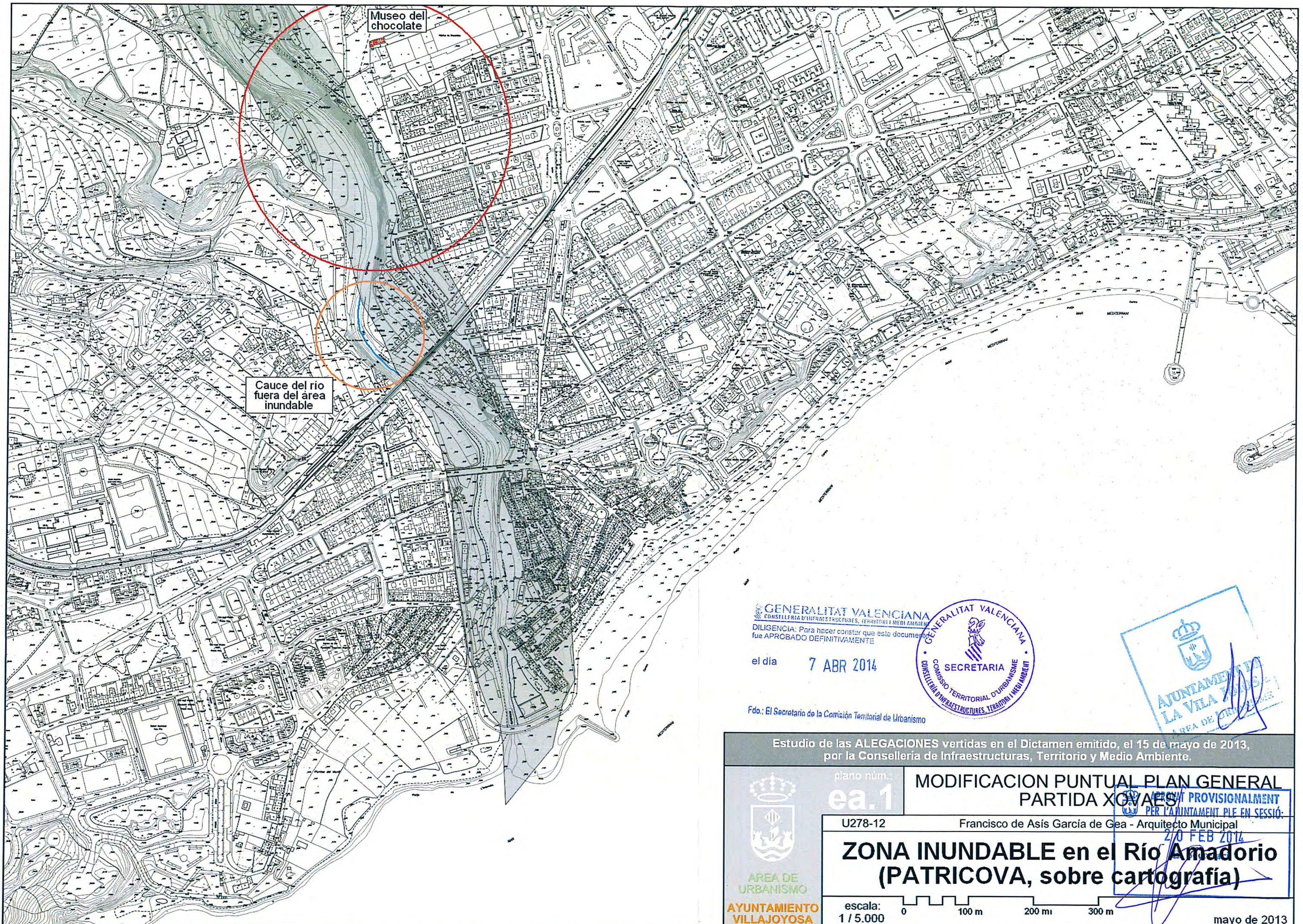
APROBADO PROVISIONALMENTE
PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ:
20 FEB 2014
El Secretari

mayo de 2013



UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARIES
1971

11105431m



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 7 ABR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Estudio de las ALEGACIONES vertidas en el Dictamen emitido, el 15 de mayo de 2013,
por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

plano núm.:

ea.1

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES

U278-12

Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

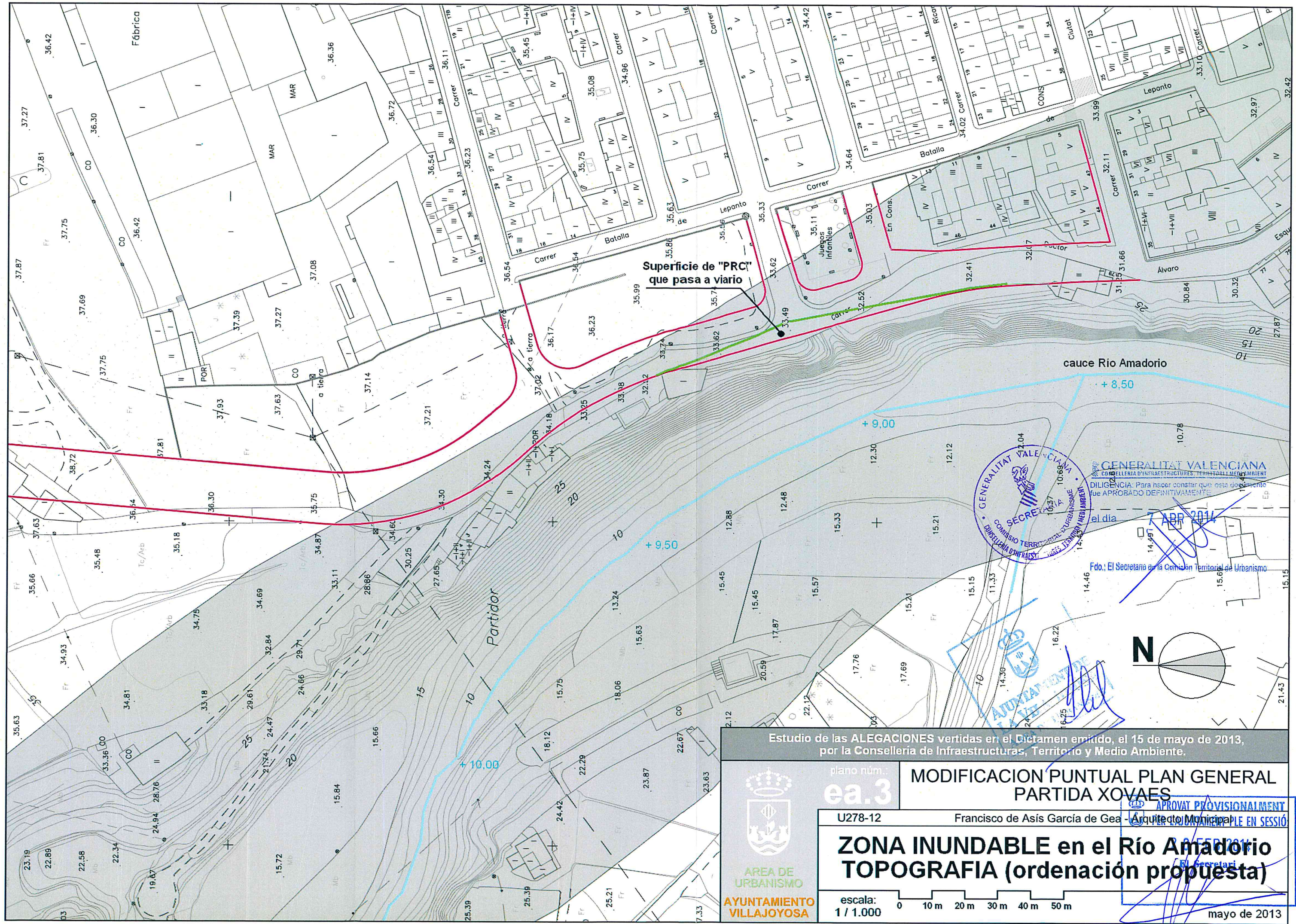
**ZONA INUNDABLE en el Río Amadorio
(PATRICOVA, sobre cartografía)**

escala:
1 / 5.000

0 100 m 200 m 300 m

mayo de 2013

AREA DE
URBANISMO
AYUNTAMIENTO
VILLAJOYOSA



Superficie de "PRC"
que pasa a viario

cauce Río Amadorio



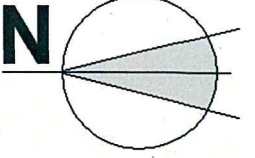
GENERALITAT VALENCIANA

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 7 APR 2014

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Estudio de las ALEGACIONES vertidas en el Dictamen emitido, el 15 de mayo de 2013, por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.



plano núm.:
ea.3

**MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
PARTIDA XOVAES**

U278-12

Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto Municipal

**ZONA INUNDABLE en el Río Amadorio
TOPOGRAFIA (ordenación propuesta)**

escala:
1 / 1.000

0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

mayo de 2013