



E. 1/06/07

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMO

3/3

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)****EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA**GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

16 OCT 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

PAYBOT CONSULTING, S.L.**ABRIL 2007**COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

9378

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria**Aprobado Provisionalmente**23 JUL 2004
PAYBOT**EN SESIÓN PLENARIA**

CONSULTING, S.L.

Subscritos en nombre de la empresa por
Acuerdo de Pleo de 20.04.2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYA (ALICANTE)



AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMO

INDICE SISTEMÁTICO

A. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- OBJETO.
- 3.- ÁMBITO.
- 4.- FUNDAMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 5.- INICIATIVA.
- 6.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
- 8.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 9.- CONCLUSIONES DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 10.- CONCLUSIÓN.

ANEXO 1: ART. 22 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL Y CUADRO
PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

ANEXO 2: CUADROS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL VIGENTE PLAN
GENERAL: CUADRO 3, CUADRO 5, CUADRO 7, CUADRO 11.

ANEXO 3: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS ORIGINAL Y MODIFICADA

C. PLANOS

- MP-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
MP-02. ENTORNO DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE EN EL
PLAN GENERAL.
MP-03. NUEVO LIMITE PROPUESTO SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
MP-04. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOYOSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

PAYBOT
7-5-2007-2004

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritos en nombre material
por acuerdo de Pleno de 20.04.2007

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

A. MEMORIA INFORMATIVA

el día **16 OCT. 2007**

1. ANTECEDENTES.

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

A escala de Término rige en la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo celebrada el 7 de Abril de 1.999.

En el Plan General el Sector PP-8 "GASPAROT 1" está clasificado como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, susceptible por lo tanto de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada según el Art. 14 del Plan General (Art.29 L.R.A.U). La calificación del suelo definida para el Sector es Uso Reequilibrio del Medio Urbano.

Con fecha Diciembre de 2002 se presenta ante el Excmo. Ayto. de Villajoyosa Propuesta de Programa para el desarrollo de del Sector PP-8, en dicha alternativa técnica se propone documento de Modificación Puntual del Plan General, que el ayuntamiento aprueba provisionalmente, para su posterior exposición al Público, concurriendo con ésta otras Alternativas.

Con Fecha 23 de Julio de 2.004 el Excelentísimo Ayuntamiento de Villajoyosa acuerda la Programación por Gestión Indirecta del Sector PP-8 "Gasparot 1 " adjudicando provisionalmente la condición de Urbanizador a la Mercantil PROMOCIONES GONPEÑA SL, con la Alternativa Técnica que el mismo presentó. Debiéndose modificar está de acuerdo con los criterios Municipales a la luz del Plan General.

En el Acuerdo de Programación se propone la redacción de un nuevo documento de
CANALES Y PUERTOS.

Modificación Puntual del Plan General para remitirlo a la Comisión Territorial de Urbanismo, enunciando en dicho Acuerdo el alcance de la Modificación.

Expediente
9378

Fecha
MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88

Aprobado Provisionalmente



AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOYOSA
Secretaría

23 JUL. 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subsanar errores materiales
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2007

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
VILLAJYOYOSA
URBANISMO

Una vez remitido el exp. a la Comisión Territorial de Urbanismo,, se pudo comprobar que la ficha original del sector estaba equivocada, porque se incluyó la antigua, no poniéndose la últimamente aprobada y que fue publicada su aprobación en el B.O.P. de 16 de febrero de 2004.

Este documento que se presenta incluye la ficha que debió incluirse en su día, siendo ésta la legalmente vigente.



2. OBJETO.

El presente documento denominado "Modificación Puntual del Plan General de Villajoyosa Sector PP-8 Gasparot 1" tiene como principal objetivo modificar las Determinaciones expuestas en el Acuerdo de programación para el desarrollo del Sector PP-8 y que a continuación se detallan.

- **1-** Aclarar las discrepancias existentes entre la documentación Grafica y Estadística del Plan General con respecto a la clasificación del suelo situado en el interior de la rotonda Noroeste del Sector PP-8, a la luz de lo expuesto en el Art. 1 de la Normativa del Plan General en lo que se refiere a interpretación del mismo, y proponiendo una reducción de la superficie de dicha parcela.
- **2.-** Redelimitar el Sector de acuerdo con los criterios enunciados en el Art.6. Precisión de límites, de la Normativa del P.G.O.U. acomodando el límite del sector a la realidad urbanística existente, excluyendo del ámbito del sector los terrenos incluidos en la Urbanización Gasparot, que ascienden a 300 m²s, clasificado como suelo Urbano, además de incluir una superficie de 142 m²s de viario que completa la Rotonda Noroeste no incluida en ningún otro sector.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007

VISADO
PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMENT DE
VILLAJYOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritos enores mclerels por
Acuerdo de Pleus de 20.04.2006

AJUNTAMENT DE
VILLAJOYOSA

- 3.- Mejorar la Ordenación Pormenorizada propuesta, acomodando la parcela incluida dentro de la manzana N° 3 y exterior al Sector PP-8, clasificada como suelo Urbano, con una superficie de 690 m2s de forma que se mejore la geometría y posición de la misma, de forma que sea apta para construir, lo que además permite mejorar la geometría de la parcela incluida en el Sector destinada a zona verde, incluida en la manzana N° 3 de forma que resulta más adecuada el uso que se destina, paliando en gran medida aspecto residual que actualmente le confiere el P.G.O.U.
- 4.- Modificar las Parámetros correspondientes a la Volumetría Edificatoria, de acuerdo con la Ordenación Pormenorizada propuesta, aumentando la Altura máxima a VI plantas (B+5)
- 5.- Acomodar la Ficha de Planeamiento del Sector PP-8 "Gasparot 1" a las modificaciones anteriormente propuestas, así como los cuadros de superficies y estadísticos del mismo.

Todas las modificaciones y ajustes propuestos se realizan sin aumento de aprovechamiento del Sector, y sin disminución de los suelos con destino Dotacional Público. En la documentación grafica que acompaña a esta memoria se aprecia con toda claridad las modificaciones propuestas.

3. ÁMBITO.

El Ambito de actuación propuesto coincide con el Sector PP-8 "Gasparot 1", y los terrenos incluidos en la Manzana N° 3 clasificados como suelo Urbano, objeto de reordenación.

4. FUNDAMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente Se propone documento de Modificación Puntual como parte integrante para
9378 desarrollo de la Alternativa Técnica en concordancia con el acuerdo de Programación

VISADOPAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA N° 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILLAJOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

EN SESION PLENARIASubscrito en los materiales
por Acuerdo de Pleno de 23.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMO

supeditando la viabilidad de la misma a la aprobación de este documento por parte de la Comisión Territorial.



5. INICIATIVA.

La presente Modificación Puntual se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa (Alicante), situado en la Calle Mayor nº14 CP03570.

6. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

En el plano MP-02 de la documentación gráfica se puede apreciar la actual delimitación del sector, así como la ordenación pormenorizada prevista en el mismo por el Plan General, a continuación pasamos a describir literalmente la ficha de características del Sector PP-8 "Gasparot 1" del Plan General:

SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
Calificación del suelo:	Uso Reequilibrio del Medio Urbano
Superficie bruta:	39.828m ²
Sistemas estructurales adscritos:	0 m ²
Sistemas estructurales externos:	6.983 m ²
Superficie computable del sector (SCS):	39.828 m ²
Índice de edificabilidad bruta (IEB):	0.60 c / m ²
Aprovechamiento total:	23.897 m ² c
Aprovechamiento tipo:	0.5105 m ² c / m ²
Densidad:	50 viv /ha

COLEGIO DE INGENIEROS DE CARRETERAS,
CANALES Y PUERTOS.

MURCIA
RED VIARIA

Expediente

9378

Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004
PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritas en su material
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILAJOSYOSA
URBANISMO

justificación de estándares.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias rotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta.
Usos dotacionales en Edificación Abierta.

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD:

Residencial: $0.50 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Expediente

9378

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMENT DE
LA VILAJOSYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

EN SESIÓN PLLENARIA

Subsanados errores materiales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE-3, para su conexión viaria, o alternatively la conexión por la Vía Parque.
- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 3.999 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III. El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MÍNIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- ÍNDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 m²c / m².
- ÍNDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 m²c / m².
- OCUPACIÓN PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.
- OCUPACIÓN PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

9378

27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE
LA VILLOJOYOSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLINARIA

Subscripción en papel material
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYA (ALICANTE)

-ALTURA MÁXIMA/MÍNIMA: Obligatoria V plantas (incluida baja).

-RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

-USOS: Nivel b Residencial en planta pisos.
Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritos en nombre de la firma por
Acuerdo de fecha de 20.04.2006.

**B. MEMORIA JUSTIFICATIVA****7. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.**

Como ya hemos enumerado las modificaciones que se pretende introducir y que tienen como único objetivo el adecuado desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector PP-8 "Gasparot 1" son las siguientes, que a continuación pasamos a describir y justificar:

7.1. Discrepancias existentes entre la documentación Gráfica y Estadística del Plan General.

En la documentación gráfica que acompaña el documento se presenta plano de la ordenación vigente en el Plan General para el Sector PP-8. En ella se aprecia el uso residencial con la tipología EA/5a que da a la manzana circular situada en el vértice Noroeste del Sector, dicho uso fue previsto por los redactores del Plan General con la finalidad de permitir la continuidad a la edificación allí existente.

Sin embargo si observamos los Cuadros Estadísticos, que se acompañan como anexo a este documento, de la documentación escrita del Plan General dicha manzana residencial no se encuentra recogida, y su superficie fue computada como viario.

A continuación se transcribe un resumen de las superficies del Sector PP-8 según los cuadros de la Memoria Justificativa del Plan General Vigente.

	MAN Nº	SUPERF. MANZANA	SUP. VIARIO	S.E.L.	S.EQUI.	S.NETA
PP-8						
	1	12.198			4.418	7.780
	2	9.164		1.260		7.904
	3	5.694		2.739		2.955
	39.828	27.056	12.772	3.999	4.418	18.639

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,
MURCIA

Expediente

9378

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILAJOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLLENARIA

Subscritos enores mclerlos p
Cuerpo de Plees de 20.04. 2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



Sin embargo y en concordancia con la documentación gráfica del propio Plan General las cantidades que deberían salir son:



	MAN Nº	SUPERF. MANZANA	SUP. VIARIO	S.E.L.	S.EQUI.	S.NETA
PP-8						
	0	1.963				1.963
	1	12.198			4.418	7.780
	2	9.164		1.260		7.904
	3	5.694		2.739		2.955
	39.828	29.019	10.809	3.999	4.418	20.602

El Art. 1 de la Normativa del Plan General de Villajoyosa dice literalmente:

"En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan General se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste plasmados en la Memoria justificativa, y las Fichas de Planeamiento. Las posibles contradicciones internas que existan se substanciarán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos.(....)"

"Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan General, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento, que podrá recabar, con carácter previo, cuantos informes estime oportunos."

Dicho lo anterior y de acuerdo con este artículo, finalmente es el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa cuando en el Acuerdo de Programación para el Sector PP-8 arroja luz sobre esta cuestión otorgando definitivamente a esta manzana el uso residencial lucrativo que ya aparecía en la documentación gráfica del Plan General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE OBRAS DE
CANALES Y PUERTOS,
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

De otra parte y también en concordancia con el Acuerdo de Programación para el Sector PP-8 se prevé reducir la superficie de dicha parcela circular por las causas que a continuación describimos.

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



Aprobado Provisionalmente

23 JUN 2006
PAYBOT
EN SESIÓN PLENARIA
CONSULTING, S.L.

Subscritos en nombre de la Presidencia por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

Secretaría

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISME

Actualmente la rotonda en el interior de la cual se sitúa dicha manzana circular tiene un diámetro exterior de 70 metros e interior de 50 metros, la corona circular tiene pues un ancho de 10 metros.

Las aceras del vial que conectaría nuestra rotonda con la actual CN-332 tienen 3 metros de amplitud, dimensión que, para mantener la sección del viario, debería al menos mantenerse en la rotonda. Asimismo el número mínimo de carriles de circulación en una rotonda de estas dimensiones debe ser de dos.

De otro lado, también debemos tener en cuenta que la acera en la parte interior de la rotonda debe servir de acceso a vehículos a la parcela circular edificable situada en su interior por lo que debe tener un ancho suficiente tanto para que un vehículo que acceda espere y no moleste al resto del tráfico mientras se abre la puerta de entrada, así como posibilitar la maniobra de incorporación desde dicha parcela.

Dicho lo anterior y siguiendo los criterios de los servicios técnicos del Excmo. Ayto. de Villajoyosa se ha establecido un ancho necesario para la corona circular de la rotonda de 17 metros con lo que el diámetro interior de la rotonda pasaría de 50 a 36 metros. Dicha modificación el en ancho interior de la rotonda no afecta en cambio al límite del Sector como se aprecia en la documentación gráfica, ya que el límite que se propone sigue ajustándose al anterior ancho de 50 metros. Reduciéndose la superficie de la manzana circular que pasará de los 1.963 m²s iniciales a 1.018 m²s.

7.2. Redelimitación del Sector.

El ámbito de la actuación que se pretende está básicamente formado por el sector PP-8 "Gasparot 1" del Plan General de Villajoyosa, en el cual concurren una serie de circunstancias que obligan a su redelimitación, tales particularidades son:

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO	
PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

EN SESIÓN PLENARIA

PAYBOT CONSULTING, S.L.

Subscritas en nombre de la Presidencia por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



- En la rotonda situada al noroeste y que constituye el vértice del sector se deja sin incluir en el mismo una pequeña porción de suelo edificable, 142 m², que aún formando parte del suelo urbano (ARE 3) deberá agregarse al Sector. Además en este punto es donde se encuentra la unión entre la zona ya urbanizada del suelo urbano (ARE 3) y el sector PP-8 quedando en la actual delimitación una zona que no termina de empalmar ambas zonas.

Así que por una mera cuestión de simplificar la gestión de la Unidad y de facilitar la correcta ejecución de las obras de urbanización parece lógico modificar la delimitación del Sector en este punto, ajustándola lo necesario para que se incluya completa la parcela edificable y se produzca correcto enlace con la calle ya urbanizada y la rotonda.

- En el vértice Noreste del Sector, la delimitación prevista en el Plan General deja por el exterior una parcela de 690 m² de suelo urbano adyacente al límite del sector y colindante con un solar ya edificado (Edificio Gasparot). Según el Art. 22 de la Normativa del Plan General para Edificación Abierta dicha parcela cumple con las superficies mínimas, pero en atención a su geometría y orientación, y teniendo en cuenta que su frente a fachada no alcanza los 16 metros la edificación en el solar se dificulta en extremo, ya que en atención a los retranqueos fijados en el citado art. 22 se producirían construcciones cuya orientación sería contraria a la aconsejada en el Plan General, con escaso espacio libre en la parcela y con una ancho máximo de crujía de 8 metros.

Finalmente en la delimitación prevista en el Plan General para el sector al Este, éste discurre escasamente a un metro de distancia del borde de la piscina propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio Gasparot, ya

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MURCIA	
Expediente	existente.
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

3-2 JUL 2004

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritas en las matrices
por acuerdo de Pleno de 20-04-2004



A la vista de lo descrito en este último punto, se considera necesario ajustar el límite del Sector también en la parte Noreste del mismo de forma que, de un lado, se reconfigure la parcela edificable vacía y de otro no se causen perjuicios a la parcela ya consolidada de la Comunidad de Propietarios del Edificio Gasparot.

En conclusión y tras los ajustes descritos en los puntos anteriores el ámbito de actuación y que constituye el nuevo límite del sector PP-8 se encuentra claramente grafiado en el plano MP-03. El Sector pasa de una superficie de 39.828 m²s a una superficie de 39.671 m².

7.3. Mejorar la Ordenación Pormenorizada propuesta.

El ajuste de la redelimitación del sector propuesto da lugar también a una reconfiguración del espacio libre de la manzana 3, sin modificar prácticamente para ello la superficie destinada a tal uso (pasa de 2.739 m² a 2.740 m²), y no alterando las reservas dotacionales de Espacios Libres que ya preveía la ordenación pormenorizada del Plan General para este Sector.

La nueva configuración mejora la actual eliminando las estrecheces e irregularidades que la parcela tenía en su parte norte.

Igualmente y en vista de mejorar la geometría de la parcela de suelo urbano adyacente al Sector PP-8, y sin disminuir su superficie de 690 m² se ha redelimitado su perímetro tal y como aparece en la documentación gráfica. Como ya hemos explicado en el punto anterior (7.2.) y según los criterios del Plan General en cuanto a retranqueos y orientación su nuevo perímetro mejora ampliamente las posibilidades de edificación.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004
PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

14

Secretaria

Subscritas en nombre de la Presidencia por
Cuerpo de Pleno de 20.04.2006



7.4. Modificación de Parámetros correspondientes a Volumetría.

En la nueva ordenación pormenorizada propuesta se incluye una modificación de la Volumetría prevista por el Plan General, no por aumento de aprovechamiento, sino simplemente por redistribución entre las manzanas lucrativas.

La primera modificación atiende a un cambio en la altura máxima de la edificación de las parcelas clasificadas como EA/9b de V plantas (B+4) a VI plantas (B+5). Esta altura es más adecuada a la inicialmente prevista en el Plan General al ser la misma que la que se permite según el Plan Parcial de Mejora presentado para el sector PP-16, Sector situado al otro lado de la CN-332. Además la altura permitida en el Plan General para esta calificación (y según se puede apreciar en el art. 22 de la Normativa del Plan General que se incluye como anexo en este documento) es de 5 a 7 plantas, por lo que la nueva altura permitida se encuentra dentro de los márgenes establecidos en la ordenación estructural del Plan General.

De otro lado se ha optado por la redistribución en planta de los edificios como puede apreciarse en la ordenación pormenorizada propuesta, atendiendo a los criterios que sobre vuelos y retranqueos se fijan en el Acuerdo de Programación del Sector PP-8 donde dice literalmente: *"fijar los retranqueos de las plantas bajas, en la fachada al bulvar, obligatorios a 8 metros del vial, y el vuelo de las plantas piso, también obligatorio, a 1 metro respecto a la planta baja"*; además de permitir ésta distribución una mayor holgura a la hora de proyectar y desarrollar las futuras edificaciones.

Como ya hemos descrito anteriormente existe en el interior de la rotonda noroeste del sector una edificación cuya continuidad fue prevista por los redactores del Plan General. Lo que si se quiere constatar, y según Acuerdo de Programación del PP-8, es que en dichos terrenos no se realizarán más construcciones de las ya existentes para lo cual se recalifica la parcela de la tipología EA/5a a la EA/12a, dicha modificación únicamente afecta al hecho de no permitir ampliaciones en la edificación, ya que la parcela mínima para esta tipología según

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente

9378

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 8815
SECRETARIA

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritos enores metenales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA
(ALICANTE)

el Art. 22 de la Normativa del Plan General es de 1.000 m²s siendo la superficie total de la parcela de 1.018 m²s y permitiéndole un máximo de edificabilidad para esta parcela de 450 metros construidos, lo que no afectará a la construcción ya existente.

7.5. Ficha de Características Propuesta.

En adaptación a las modificaciones descritas así como a las establecidas en el Acuerdo de Programación del Sector PP-8 la Ficha de Gestión y Planeamiento del sector quedaría como sigue:



SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Reequilibrio del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA:	39.671 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	6.983 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	39.671 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,6002 m ² c/ m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL:	23.812 m ² c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,5105 m ² c/ m ²
DENSIDAD:	50 viv/Ha

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RED VIARIA

Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
FUNCION TERRITORIAL:

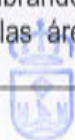
Expediente

9378

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE
LA VILAJOYOSA
Secretaría

23 JUN 2006

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

Consulting, S.L.

16

Subsanados errores materiales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOUSA (ALICANTE)



presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.

-Corrección en lo posible de las carencias rotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

-Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta.
Usos dotacionales en Edificación Abierta.

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD:

Residencial: $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2/\text{m}^2$



CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

9378

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOUSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

27/04/2007

EN SESIÓN PLENARIA

17

Subscritos en sesión plenaria por acuerdo de Pleno de 20.04.2006



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE-3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 4.000 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III. El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MÍNIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- ÍNDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 m²c / m².
- ÍNDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 m²c / m².
- OCUPACIÓN PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m
- OCUPACIÓN PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

Fecha

9378

27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



18
AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUN 2007
EN SESIÓN PLENARIA

Se acuerda en sesión plenaria por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOUSA (ALICANTE)



AYUNTAMIENTO DE
VILLAJYOUSA

-ALTURA MÁXIMA/MÍNIMA: Obligatoria VI plantas (incluida la baja).

-RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7M. en las alineaciones y linderos. En fachadas a Bulevar 8M; y vuelo en plantas piso obligatorio de 1m.



-USOS: Nivel b Residencial en planta pisos.
Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana.

No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimientos de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medio topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE
VILLAJYOUSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLLENARIA



Subsanados errores materiales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

**UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA EN LAS EDIFICACIONES:**

En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35%, y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1.50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerada espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de la altura inferior a 1.50 metros).

ESTUDIOS DE DETALLE:

Se podrán hacer estudios de detalle para reorganizar volúmenes según lo establecido en el art. 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villajoyosa, que literalmente dice:

"En el ámbito del P.G.O.U. de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle (art. 26 de la LRAU), con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que el Plan Establece en cada caso para su redacción, pero sí podrán crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenada, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan. Asimismo, podrán variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien, esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas."

Como se ha podido apreciar no se han producido variaciones sustanciosas en la ficha de características del sector y estas son las relativas a la Superficie del Sector y Alturas en la Edificación. En cuanto al Aprovechamiento Tipo no se ha modificado manteniendo los 0,5105 m²c/ m²s repartiéndolo de manera uniforme entre todas las manzanas lucrativas teniendo en cuenta los 450 m²c de techo Residencial que se reservan para la manzana lucrativa interior a la rotonda.

Asimismo se ha incluido, de acuerdo con el Acuerdo de Programación del Sector PP-8 Referencias Altimétricas, para la regulación de la implantación de las edificaciones sobre el terreno.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLENARIA

PAYBOT
CONSULTING, S.L.



8. RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

	MAN Nº	SUPERF. MANZANA	SUP. VIARIO	S.E.L.	S.EQUI.	S.NETA	APROV. RESIDEN.	APROV. TERCIA.	APROV. TOTAL
PP-8									
	0	1.018				1.018	450	0	450
	1	12.198			4.418	7.780	8.227	1.684	9.911
	2	9.164		1.260		7.904	8.358	1.710	10.068
	3	5.395		2.740		2.655	2.808	575	3.383
	39.671	27.775	11.896	4.000	4.418	19.357	19.843	3.969	23.812

9. CONCLUSIONES DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

De la memoria justificativa se desprende que las modificaciones propuestas atienden a una serie de pequeñas particularidades que no se tuvieron en cuenta en su momento en la redacción del Vigente Plan General, y en particular en el desarrollo del Sector PP-8 "Gasparot 1" así como en terrenos adyacentes al mismo, y que en el momento material de su desarrollo podrían, sino perjudicar, si ralentizar y obstaculizar su adecuada y ágil gestión.

Como resumen debemos tener que en cuenta que en estas modificaciones propuestas:

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

No se varían las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Expediente

9378

- No se produce aumento del Aprovechamiento del sector PP-8
Fecha
MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



Aprobado Provisionalmente

25 JUL 2007

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritos enores materiales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)



- Se consigue no perjudicar a los vecinos de la comunidad de propietarios del edificio Gasparot
- Se mejora la calidad para su edificación de una parcela de suelo urbano de 690 m2s
- Se redistribuye la volumetría de los edificios lo que aumentará la calidad de las construcciones y de los espacios libres de las mismas



10. CONCLUSIÓN.

Con la documentación escrita presentada y la documentación gráfica que la acompaña siendo las modificaciones propuestas claras y concisas se concluye el presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Villajoyosa Sector PP-8 "Gasparot 1".

Alicante, Abril de 2.007

FDO. FERNANDO PATON QUILES
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



22

AYUNTAMIENTO DE
VILLAJYOYOSA
Secretaría

Aprobado Provisionalmente

25 JUL 2004

EN SESIÓN PLENARIA

Subsanados errores materiales
por acuerdo de Pleno de 20.04.2007

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOSYOSA (ALICANTE)AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMOANEXO 1. ART. 22 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL Y CUADRO
PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007

VISADOPAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Tel: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

23

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2024

PAYBOT
CONSULTING, S.L.

EN SESIÓN PLENARIA

Subsanados errores materiales
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
EXCMO.**Artículo 22.- Tipología de edificación abierta.**

Artículo 22.- Tipología de edificación abierta. Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable.

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta. La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente. No obstante el Plan ordena pormenorizadamente algunos sectores de suelo urbanizable, fijando la posición de la edificación de manera obligatoria, en cuyo caso operaría el retranqueo nulo entre dos propiedades cuando la parcela adjudicada no sea capaz de albergar el bloque de edificación entero.

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el suelo urbanizable cuando se determine la posición y altura de la edificación, la ocupación (la profundidad edificable), será indicativa, y se concretará en la reparcelación al adjudicarse los aprovechamientos, de manera conjunta para cada manzana.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100.

COLEGIO DE URBANISTAS DE MURCIA
CALLE DE LOS PUERTOS
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUN 2007

EN SESIÓN PLLENARIA

55 suados entre metenes
por acuerdo de Pleno de 20.04.2006

AJUNTAMENT DE
VILLAJOYOSA
URBANA ISMO

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Altura de la edificación: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más o aumentar la ocupación.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del grado de la edificación abierta EA se resumen y combinan los parámetros más importantes:

CUADRO PARAMETROS DE LA EDIFICACION ABIERTA								
Grado	Coef. Neto	Ocupación		Parcela mín	Altura Máx	Retranqueos a:		
		Res	Terc-Ind			Calle	Lindes	Edificios
	m2c/m2	%	%	M2	Núm.plantas	m	m	m
Suelo.URBANO:								
1	1,31	33	45	600	VIII	4	4	8
2	1,00	35	50	600	V	4	4	8
3	0,70	30	45	600	IV	4	4	8
4	0,55	30	30	1000	IV	5	4	8
5	0,40	25	25	400	II	4	2	4
6	0,30	25	25	800	II	5	5	10
7	0,80	60	70	1000	II	5	3	5
Suelo URBANIZABLE PORMENORIZADO:								
8	Reparcelación			2000	VIII / IX	7	0/7	0/14
9	Reparcelación			2000	VI / VII	7	0/7	0/14
10	Reparcelación			1000	V / VI	7	0/7	0/14
11	Reparcelación			1000	III / IV	5	0/5	0/10
12	Reparcelación			1000	II	5	0/5	0/10
13	Reparcelación			3000	II	10	10	10
14	Reparcelación			1500	II	10	5	5

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007**VISADO**PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf; 965 16 00 88AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

73 JUL. 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

25

Subscrito en nombre de la Presidencia de la Junta de Gobierno de Villajoyosa

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



ANEXO 2. CUADROS DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL VIGENTE PLAN GENERAL:

- CUADRO 3
- CUADRO 5
- CUADRO 7
- CUADRO 11

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



AJUNTAMENT DE LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

PAYBOT
22-10-2004

EN SESIÓN PLENARIA

*Subscritos en nombre de la Presidencia por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006*

MEMORIA JUSTIFICATIVA



3. CUADRO MAGNITUDES SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

SUELO	AREA	SUP.BR.	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTO				SCS	COEFICIENTE BRUT.			DIFICABILIDAD				Nº VIV	DENS.	HAB.	
		M2	PRIMARIA		SECUNDARIA		PRIMARIA		SECUNDARIA		PRIMARIA		SECUNDARIA		M2	RESID	TERCL	TURIS.	RESID.	TERCL	TURIS.	TOTAL		Viv / Ha		
			EXIST.	ADQUI.	EXIST.	ADQUI.	EXIST.	ADQUI.	EXIST.	ADQUI.	EXIST.	ADQUI.	EXIST.	ADQUI.		IER	IET	IETU	SCSx IER	SCSx IET	SCSx IETU	M2 c				
URBANIZA																										
EN EJECU	TI																									
	PP1 /Cales y A.	1.046.920	37.200		72.458			469.652		26.532			119.660		1.046.920	0,4534	0	0	474.704	Compa.	Compa.	474.704	4.747	40	10.681	
PORMEN.	ARH																									
	PP2 /Barberes Nord.1	136.772		15.700		33.335			0		18.501		5.050		7.599	136.772	0,75	0,15	0	102.579	20.516	0	123.095	1.026	75	2.308
	PP3 /L'Almassera Tonda	84.224		14.310		13.947			0		12.123		5.240		11.086	84.224	0,75	0,15	0	63.168	12.634	0	75.802	632	75	1.421
	PP4 /Xovaes	123.269		22.418		19.709			0		19.751		5.920		17.334	129.189	0,75	0,15	0	96.892	19.378	0	116.270	969	79	2.180
	PP5 /Barberes Nord.2	41.145		4.060		2.774			0		7.496		0		8.752	41.145	0,75	0,15	0	30.859	6.172	0	37.031	309	75	694
	PP6 /Barberes Sud 1	31.831		7.542		884			0		4.506		0		3.534	31.831	0,50	0,15	0	15.916	4.775	0	20.690	159	50	358
	PP7 /Barberes Sud 2	112.937		19.007		11.467			0		12.041		4.528		14.073	117.465	0,40	0,15	0	46.986	17.620	0	64.606	470	42	1.057
	ARE																									
	PP8 /Gasparot 1	39.828		0		12.772			0		3.999		0		4.418	39.828	0,50	0,10	0	19.914	3.983	0	23.897	199	50	448
	PP9 /Plans	130.903		19.788		29.644			0		17.647		15.037		8.603	145.940	0,65	0,15	0	94.861	21.891	0	116.752	949	72	2.134
	PP10 /Calvari-Plans	247.766		31.093		45.338			30.000		26.365		10.818		3.825	259.592	0,25	0,005	0	64.898	1.298	0	66.196	649	26	1.460
	TI																									
	PP11 /Tellerola.1	125.512		0		9.557		56.344		0		0		19.119	125.512	0,60	0,10	0,20	75.307	12.551	25.102	112.961	753	60	1.694	
	PP12 /Tellerola.2	210.455		24.941		29.341		0		25.510		2.000		28.146	212.455	0,60	0,10	0,20	127.473	21.246	42.491	191.210	1.275	61	2.868	
	PP13 /Almadraba	136.769		13.600		21.802		0		14.767		7.500		13.090	144.269	0,60	0,10	0,20	86.561	14.427	28.854	129.842	866	63	1.948	
	PP14 /Platja-Port	90.210		7.923		5.146		0		12.279		0		13.334	90.210	0,60	0,10	0,20	54.126	9.021	18.042	81.189	541	60	1.218	
	PP15 /Poble Nou	41.169		7.878		4.674		16.286		0		0		4.312	41.169	0,30	0,10	0,20	12.351	4.117	8.234	24.701	124	30	278	
	PP16 /Mallaeta	108.539		15.406		10.535		41.523		0		0		13.513	150.062	0,35	0,10	0,20	52.522	15.006	30.012	97.540	525	48	1.182	
	BC																									
	PP17 /Bulevar 1	227.654		43.339		6.720		50.000		0		0		22.328	277.654	0	0,40	0	0	111.062	0	111.062	0	0	0	
	AI																									
	PP18 /Industrial 1	143.040		33.260		9.653		0		15.236		8.000		4.144	151.040	0	0,40	0	0	60.416	0	60.416	0	0	0	
	TOTAL	3.078.943	37.200	280.265	72.458	267.298	469.652	194.153	26.532	190.221	0	64.093	119.660	197.210	3.225.277				1.419.116	356.111	152.735	1.927.962	14.191		31.930	

SCS = Superficie computable del sector en M2 / IER = Índice de edificabilidad residencial en M2c / IET = Índice de edificabilidad terciaria en M2c / IETU = Índice de edificabilidad turística en M2c

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLENARIA



S.M.ELO	SECTOR	MURCH	SUP. META	RED VIARIA				ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS									ESTRUC	SCS	IEB	IER	IET	IETU	DE NS	E.LIBRES		% E.LIBRES		EQUIPAMIEN.		EDIFICA	P.URBANIZ.	REPER
				PRIMARIA		SECUNDAR		PRIMAR.	SECUNDARIA	PRIMARIA					SECUNDARIA											MIN	DIF	MIN	DIF	MIN	DIF	SCS X IEB	MILES PTAS	PTAS/M 2C
				PRV	PAV	SRV	SAV	PQL	SJL	SJU	PED	PRD	PT D	PID	PAD	SED	SRD	STD								MIN	DIF	MIN	DIF	MIN	DIF	SCS X IEB	MILES PTAS	PTAS/M 2C
POMMEN.	ARE	27/06/2010	MURCH	PP2 /Barberes Nord.1	15.700		33.335		16.475	2.026				5.050	23.579	7.599		5.050	136.772	0,90	0,75	0,15	0,00	75	18.464	37	13.677	4.824	24.619	11.609	123.095	490.350	3.984	
				TOTAL PP	33.008	RED VIARIA	49.035	ESPACIOS LIB	18.501																									
				PP3 /L'Almassera Tonda	14.310		13.947		12.123				5.240	2.817	8.269		5.240	84.224	0,90	0,75	0,15	0,00	75	11.370	753	8.422	3.701	15.160	1.166	75.802	282.570	3.728		
				TOTAL PP	27.518	RED VIARIA	28.257	ESPACIOS LIB	12.123																									
				PP4 /Xovaes	22.418		19.709		16.625	3.126	5.920				14.448		2.886	5.920	129.189	0,90	0,75	0,15	0,00	75	17.441	2.310	12.919	6.832	23.254	0	116.270	421.270	3.623	
				TOTAL PP	44.057	RED VIARIA	42.127	ESPACIOS LIB	19.751																									
				PP5 /Barberes Nord.2	4.060		2.774		6.692	804					8.752			41.145	0,90	0,75	0,15	0,00	75	4.999	2.497	4.115	3.382	6.665	2.087	37.031	68.340	1.846		
				TOTAL PP	18.063	RED VIARIA	6.834	ESPACIOS LIB	7.496						8.752																			
Reducc. est.				PP6 /Barberes Sud 1	7542		884		4.506						1.338	2.196		31.831	0,65	0,50	0,15	0,00	50	2.793	1.713	3.183	1.323	3.724	-190	20.690	84.260	4.072		
				TOTAL PP	15.365	RED VIARIA	8.426	ESPACIOS LIB	4.506						3.534																			
Reducc. est.				PP7 /Barberes Sud 2	19.007		11.467		12.041					4.528	5.545	4.000		4.528	117.465	0,55	0,40	0,15	0,00	40	9.691	2.350	11.747	295	12.921	1.152	64.606	304.740	4.717	
				TOTAL PP	60.877	RED VIARIA	30.474	ESPACIOS LIB	12.041																									
				ARE																														
				PP8 /Gasparot 1			12.772			3.999					4.418			39.828	0,60															

STD = Equipamientos sociales red secundaria

Reducc. est.= Reducción art.22.3LRAU

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLENARIA

Página 66

Subscritas en tres partes
 Acuerdo de Pleno de 20.04.2006

MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. CUADRO SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO POR SECTORES ARE

SECTOR		U.EJE.	MANZ.	S.MANZ.	S.VIA.	S.E.L.	S.EQUI.	S.NETA	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL				APROVECHAMIENTO TERCIARIO					
		Nº	Nº	M2	M2	M2	M2	M2	COEF.	OCUP.	OCUP.	PLANT	EDIFIC.	COEF.	OCUP.	OCUP.	PLANT	EDIFIC.
									M2c/M2	M2	%	Nº	M2	M2c/M2	M2	%	Nº	M2
ARE																		
PP8 / Gasparot 1			1	12.198			4.418	7.780		2.022		4,00	8.068					
		39.828	2	9.164		1.260		7.904		2022		4,00	8.068					
			3	5.694		2.739		2.955		1005		4,00	4.020					
													-282					
TOTAL			39.828	27.056	12.772	3.999	4.418	18.639	1,07		20	5,34	19.914	0,79	5.049	80	0,99	3.983
PORCENTAJE / S.BRU.			100,00		32,07	10,04	11,09	46,80										
PP9 /Plans			1	4.171		4.171												
	145.940		2	3.785				3.785		1222								
			3	3.804				3.804		1226								
			4	3.588				3.588		1174								
			5	3.605				3.605		1178								
			6	18.385		13.476	4.909											
			7	5.073				5.073		1535								
			8	5.099				5.099		1540								
			9	3.694			3.694											
			10	5.075				5.075		1571								
			11	5.119				5.119		1526								
			12	5.495				5.495		1575								
			13	4.032				4.032		1281								
			14	4.066				4.066		1289								
			15	6.480				6.480		1424								
			PED-1	10.627			10.627											
			PRD-1	4.410			4.410											
TOTAL			145.940	96.508	49.432	17.647	23.640	55.221	1,72	16.541	29	5,92	94.861	0,40		40	0,99	21.891
PORCENTAJE / S.BRU.			100,00		33,87	12,09	16,20	37,84										
PP10 /Calvari-Plans			1	85.448		4.700		73.226		73.226	23	2,00	33.684					
	259.592		2	11.987		11.987												
			3	17.287				17.287		17.287	23	2,00	7.952					
			4	13.437				13.437		13.437	23	2,00	6.181					
			5 PID	26.869			324	26.545		24.545	23	2,00	11.291		2000	65	1,00	1.300
			6	12.053		8.228	3.825											
			7 PID	16.080		1.450	2.972	11.658		11.658	23	2,00	5.363					
			PED-2	7.522			7.522						428					
TOTAL			256.620	183.161	76.431	26.365	11.671	142.153	0,46		20	2,28	64.898	0,009		25	0,04	1.298
PORCENTAJE / S.BRU.			100,00		29,78	10,27	4,55	55,39										

U.EJE. = Unidad de Ejecución / S.MANZ. = Superficie de Manzana / S.VIA. = Superficie de Vialidad / S.E.L. = Superficie de Espacios Libres / S.EQUI. = Superficie de Equipamientos

S.NETA = Superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo en M2

COEF. = Coeficiente de aprovechamiento en M2c / M2 para cada uso / OCUP. = Ocupación de la edificación en M2 para cada uso / OCUP. = Ocupación de la edificación en porcentaje

PLANT. = Nº de plantas para cada uso / EDIFIC. = Edificabilidad bruta en M2c para cada uso



MEMORIA JUSTIFICATIVA

11. CALCULO APROVECHAMIENTOS TIPO (1)

SUELO	SECTOR	SCS	IEB	APROVE.	C.HOMO.	A.HOMO.	%	A.TIPO I	A.EXTERN.	A.TIPO	A.TIPO
		M2	M2c/M2	M2c		Udas		Udas/M2	M2	Udas/M2	M2c/M2
PORMEN.	ARH										
	PP2 /Barberes Nord.1	136.772	0,90	123.095	0,4199	79.519	3,98	0,581	36.450	0,2984	0,7106
	PP3 /L'Almassera Tonda	84.224	0,90	75.802	0,4199	48.968	2,45	0,581	22.446	0,2984	0,7106
	PP4 /Xovaes	129.189	0,90	116.270	0,4199	75.110	3,76	0,581	34.429	0,2984	0,7106
	PP5 /Barberes Nord.2	41.145	0,90	37.031	0,4199	23.922	1,20	0,581	10.965	0,2984	0,7106
	PP6 /Barberes Sud 1	31.831	0,65	20.690	0,5653	16.707	0,84	0,525	7.658	0,2962	0,5239
	PP7 /Barberes Sud 2	117.465	0,55	64.606	0,6545	54.915	2,75	0,468	25.172	0,2964	0,4529
	ARE										
	PP8 /Gasparot 1	39.828	0,60	23.897	0,5738	15.234	0,76	0,383	6.983	0,2929	0,5105
	PP9 /Plans	145.940	0,80	116.752	0,4542	70.708	3,54	0,485	32.411	0,2973	0,6546
	PP10 /Calvari-Plans	259.592	0,26	66.196	0,6413	42.448	0,00	0,164	0	0,1635	0,2550
	TI										
	PP11 /Tellerola.1	125.512	0,70	87.858	0,5490	79.073	3,95	0,630	36.246	0,2982	0,5431
	PP12 /Tellerola.2	212.455	0,70	148.719	0,5387	127.154	6,36	0,599	58.285	0,2959	0,5493
	PP13 /Almadrava	144.269	0,70	100.988	0,5490	90.889	4,55	0,630	41.662	0,2982	0,5431
	PP14 /Platja-Port	90.210	0,70	63.147	0,5490	56.832	2,84	0,630	26.051	0,2982	0,5431
	PP15 /Poble Nou	41.169	0,40	16.468	0,8550	14.080	0,70	0,342	6.454	0,2957	0,3458
	PP16 /Mallaela	150.062	0,45	67.528	0,7695	57.736	2,89	0,385	26.465	0,2944	0,3825
	BC										
	PP17 /Bulevar 1	277.654	0,40	111.062	0,8550	105.509	5,28	0,380	48.363	0,2913	0,3407
	AI										
	PP18 /Industrial 1	151.040	0,40	60.416	0,8160	41.083	2,05	0,272	18.832	0,2902	0,3557
NO PORM.	ARH										
	PP19 /Xarquet	87.519	0,35	30.632	0,9436	23.498	1,18	0,268	10.771	0,2941	0,3116
	PP20 /Secanet 1	181.426	0,35	63.499	0,9436	48.712	2,44	0,268	22.329	0,2941	0,3116
	PP21 /Secanet 2	139.673	0,35	48.886	0,9436	37.501	1,88	0,268	17.190	0,2941	0,3116
	PP22 /Secanet 3	113.640	0,35	39.774	0,9436	30.512	1,53	0,268	13.986	0,2941	0,3116
	ARE										
	PP23 Gasparot 2	109.417	0,60	65.650	0,5738	41.852	2,09	0,383	19.184	0,2929	0,5105
	PP24 /Parais Nord	133.654	0,60	80.192	0,5738	51.123	2,56	0,383	23.434	0,2929	0,5105
	TI										
	PP25 /Puntes del Moro	74.880	0,45	33.696	0,7650	30.326	1,52	0,405	13.901	0,2903	0,3795
	TE										
	PP26 /Casino	1.013.562	0,35	354.747	0,9589	272.135	13,61	0,268	124.742	0,2988	0,3116
	PP27 /Torres	264.126	0,35	92.444	0,9589	70.916	3,55	0,268	32.507	0,2988	0,3116
	PP28 /Cala 2	130.576	0,35	45.702	0,9589	35.059	1,75	0,268	16.070	0,2988	0,3116



Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

EN SESIÓN PLENARIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMO



ANEXO 3. FICHAS DE CARACTERISRICAS ORIGINAL Y MODIFICADA

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLENARIA



Subscritos en nombre de la
por Acuerdo de Pleno de 23.04.2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
URBANISMO

FICHA ORIGINAL DEL SECTOR SEGÚN PLAN GENERAL

SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
Calificación del suelo:	Uso Reequilibrio del Medio Urbano
Superficie bruta:	39.828m ²
Sistemas estructurales adscritos:	0 m ²
Sistemas estructurales externos:	6.983 m ²
Superficie computable del sector (SCS):	39.828 m ²
Índice de edificabilidad bruta (IEB):	0.60 c / m ²
Aprovechamiento total:	23.897 m ² c
Aprovechamiento tipo:	0.5105 m ² c / m ²
Densidad:	50 viv / ha



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RED VIARIA

Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

-Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

-Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.

-Corrección en lo posible de las carencias rotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MURCIA

Expediente **USOS GLOBALES:** Residencial / Terciario.

9378

Fecha
MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaría

28

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2004

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subsanados errores materiales
por Cedeado de Plots de 25.04.2004

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta.
Usos dotacionales en Edificación Abierta.

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD:

Residencial: $0.50 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante,
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

PAYBOT
27-04-2007

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritos por el Sr. Secretario
por Acuerdo de Pleno de 20-04-2006



UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE-3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 3.999 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III. El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MÍNIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- ÍNDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 m²c / m².
- ÍNDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 m²c / m².
- OCUPACIÓN PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m
- OCUPACIÓN PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL 2007

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritor en nombre de la Presidencia
Acuerdo de Pleo de 20-04-2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

-ALTURA MÁXIMA/MÍNIMA: Obligatoria 5 plantas (incluida la baja).

-RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

-USOS: Nivel b Residencial en planta pisos.
Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.
Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.



 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	MURCIA 27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante. C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

EN SESIÓN PLENARIA

PAYBOT
CONSULTING, S.L.

31

Subscritas en nombre de la Presidencia de la Junta de Gobierno de la Vila Joiosa por acuerdo de Pleno de 20-04-2004



FICHA MODIFICADA DEL SECTOR

SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	Uso Reequilibrio del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA:	39.671 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	6.983 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	39.671 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,6002 m ² c/ m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL:	23.812 m ² c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,5105 m ² c/ m ²
DENSIDAD:	50 viv/Ha



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RED VIARIA

Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

-Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.

-Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.

-Corrección en lo posible de las carencias rotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.

-Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88

Aprobado Provisionalmente

23 JUN 2007

EN SESIÓN PLENARIA

32

Secretaria

Subscritos en tres materiales por
Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta.
Usos dotacionales en Edificación Abierta.

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD:

Residencial: $0.50 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

Terciario: $0.10 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2$

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

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

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88

Aprobado Provisionalmente



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

33

23 JUL 2004
PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritas en sesión plenaria por
Gobern de Pleus de 20.04.2006



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI.
- Secuencia temporal: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- Unidades conexas o condicionadas: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE-3, para su conexión viaria, o alternatively la conexión por la Vía Parque.
- Condiciones de conexión e integración: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 4.000 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III. El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MÍNIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- ÍNDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 m²c / m².
- ÍNDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 m²c / m².
- OCUPACIÓN PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m
- OCUPACIÓN PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MURCIA	
Expediente	Fecha
9378	27/04/2007
VISADO PAYBOT CONSULTING, S.L. C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante, C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88	



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

PAYBOT 2004

EN SESIÓN PLENARIA

Subscritos en nombre de la
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOUSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA

-ALTURA MÁXIMA/MÍNIMA: Obligatoria VI plantas (incluida la baja).

-RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7M en las alineaciones y linderos. En fachadas a Bulevar 8M; y vuelo en plantas piso obligatorio de 1m.



-USOS:

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS: Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana.

No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimientos de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse lo planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medio topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar y previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiera un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA
35
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUN 2004
PAYBOT

EN SESION PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Subscritas en res. n.º 14/07
por Acuerdo de Pleno de 20.04.20

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOYOSA (ALICANTE)



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA EN LAS EDIFICACIONES:

En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35%, y serán accesibles exclusivamente desde espacios comunes de circulación. La superficie de estos espacios bajo cubierta, en la parte cuya altura supere los 1.50 metros y en los casos de edificación abierta y volumetría específica, será considerada espacio privativo y en consecuencia computada a efectos de edificabilidad. De existir huecos de iluminación y/o ventilación no superarán en superficie el 3% de la de cada espacio adicional (excluida la de la altura inferior a 1.50 metros).

ESTUDIOS DE DETALLE:

Se podrán hacer estudios de detalle para reorganizar volúmenes según lo establecido en el art. 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Villajoyosa, que literalmente dice:

"En el ámbito del P.G.O.U. de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle (art. 26 de la LRAU), con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que el Plan Establece en cada caso para su redacción, pero sí podrán crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenada, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan. Asimismo, podrán variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien, esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas."

Como se ha podido apreciar no se han producido variaciones sustanciosas en la ficha de características del sector y estas son las relativas a la Superficie del Sector y Alturas en la Edificación. En cuanto al Aprovechamiento Tipo no se ha modificado manteniendo los 0,5105 m²c/ m²s repartiéndolo de manera uniforme entre todas las manzanas lucrativas teniendo en cuenta los 450 m²c de techo Residencial que se reservan para la manzana lucrativa interior a la rotonda.

Asimismo se ha incluido, de acuerdo con el Acuerdo de Programación del Sector PP-8 Referencias Altimétricas, para la regulación de la implantación de las edificaciones sobre el terreno.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEIO AMBIENT, AIGUA, URBANISME
El documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

16 OCT. 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

PAYBOT
EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

36

Secretaria

Subscritos en sesión plenaria
por Acuerdo de Pleno de 20.04.2006



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante.
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJOSYA (ALICANTE)



C. PLANOS



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
MURCIA

Expediente

9378

Fecha

MURCIA
27/04/2007

VISADO

PAYBOT CONSULTING, S.L.
C/ Dr. SAPENA Nº 83 Bajo, Alicante,
C.P. 03013 Telf: 965 16 00 88



AYUNTAMIENTO DE
LA VILLOJOSA
Secretaria

Aprobado Provisionalmente

23 JUL. 2004

PAYBOT

EN SESIÓN PLENARIA

CONSULTING, S.L.

Se suscriben estos materiales
por acuerdo de Pleno de 20.04.2004

23 JUL 2004

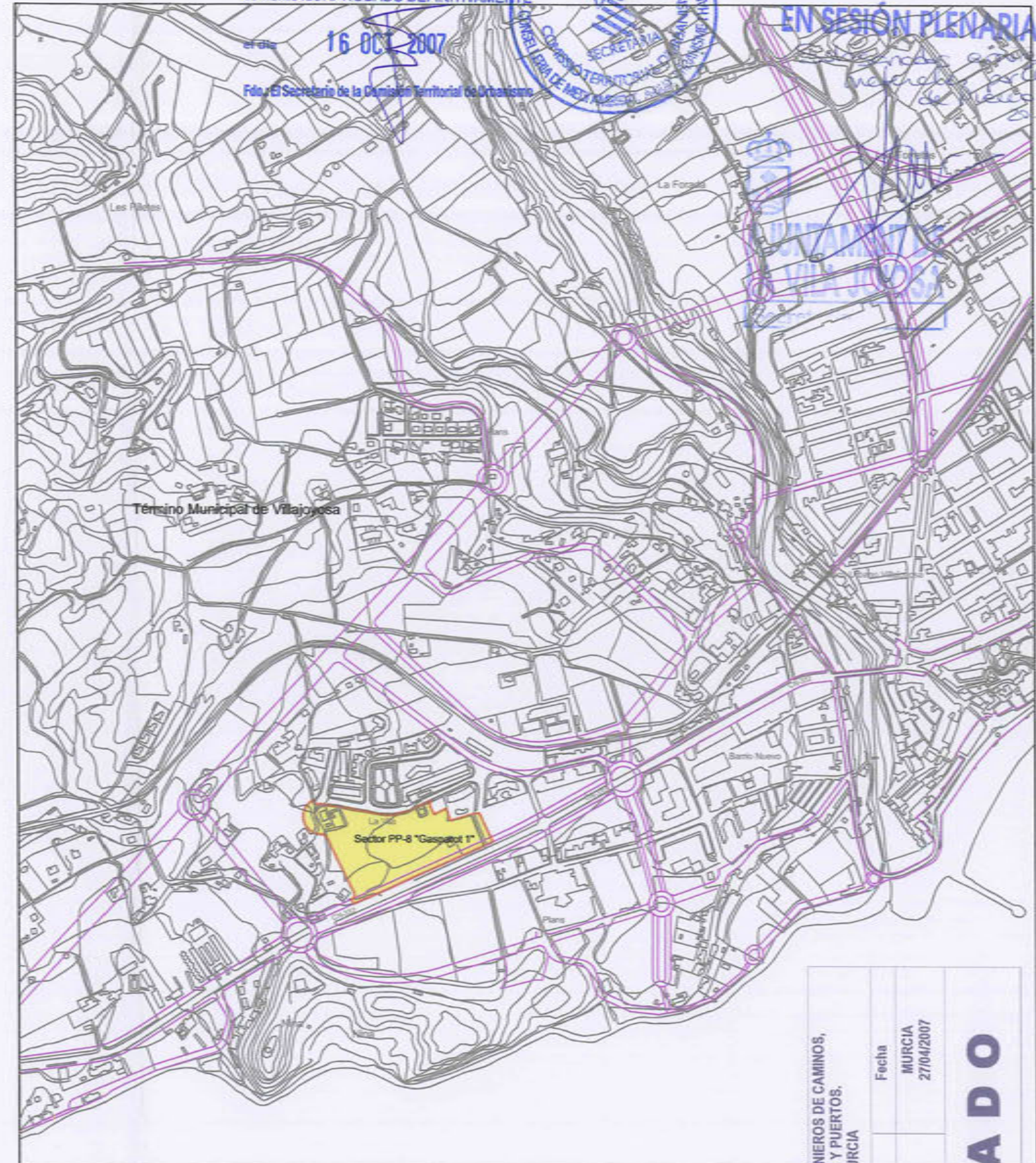
EN SESIÓN PLENARIA

Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Murcia de 23.04.2006

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

16 OCT 2007

Fdo. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS,
MURCIA

Fecha
MURCIA
27/04/2007

Expediente
9378

VISADO

PROMOCIÓN:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOYOSA

CONSULTORA:

PAYBOT CONSULTING, S.L.
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO
C/DR. SAPIENA 1000 BAJO TEL: 965 14 00 00
CP. 03013 ALICANTE FAX: 965 10 26 54



INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

FERNANDO PATON GILES



ESCALAS

1:10.000



TÍTULO DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:

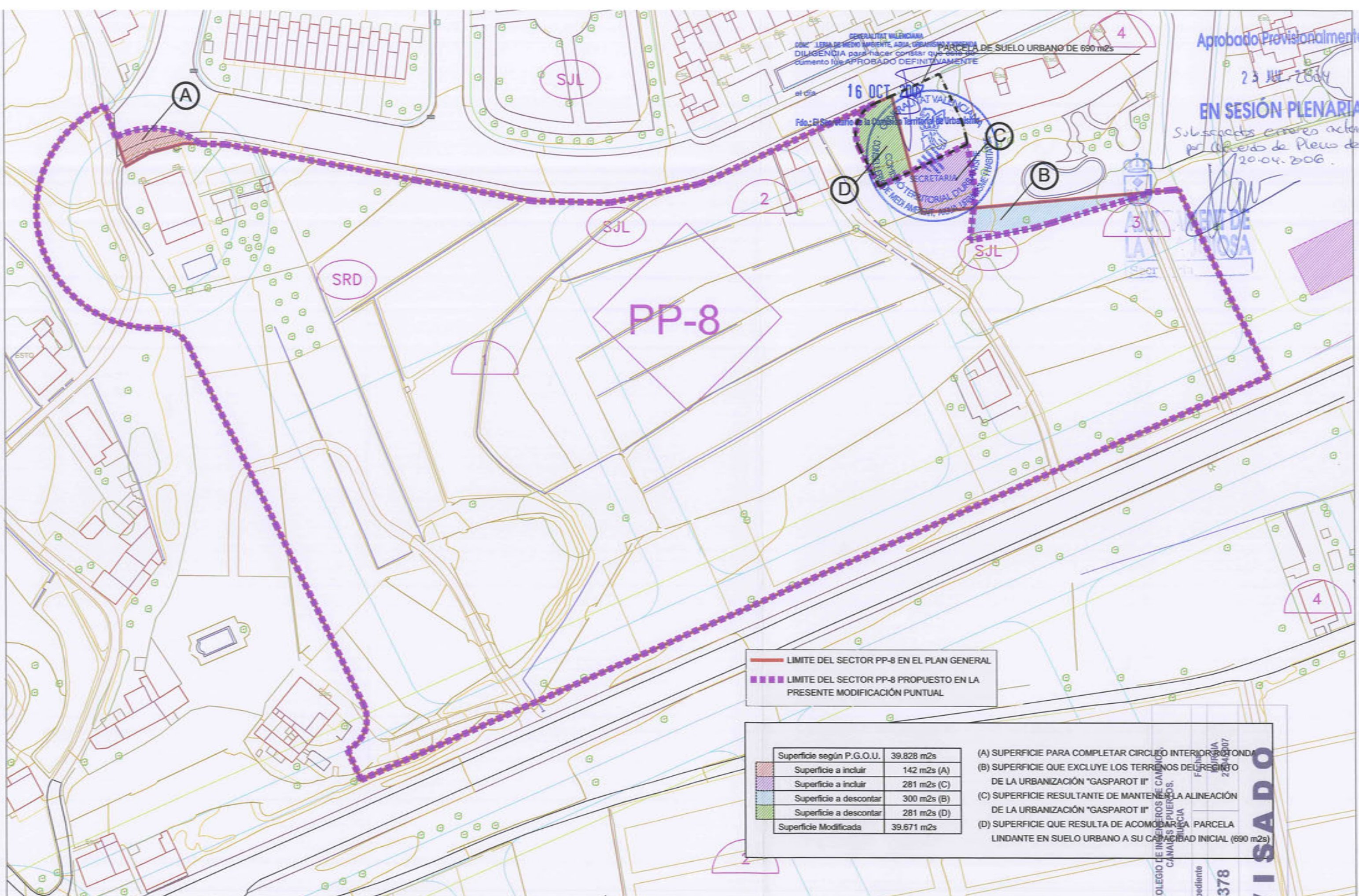
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MEMORIA: MP-01

Hoja: 1 de 1

FECHA:

ABRIL - 2007



PROMOCIÓN:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOYOSA

CONSULTORA:
PAYBOT CONSULTING, S.L.
ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
C/O EL SAPIENA Nº10 BAJO TEL: 965 16 00 00
CP. 03013 ALICANTE FAX: 965 16 25 54



INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
FERNANDO PATÓN QUILES

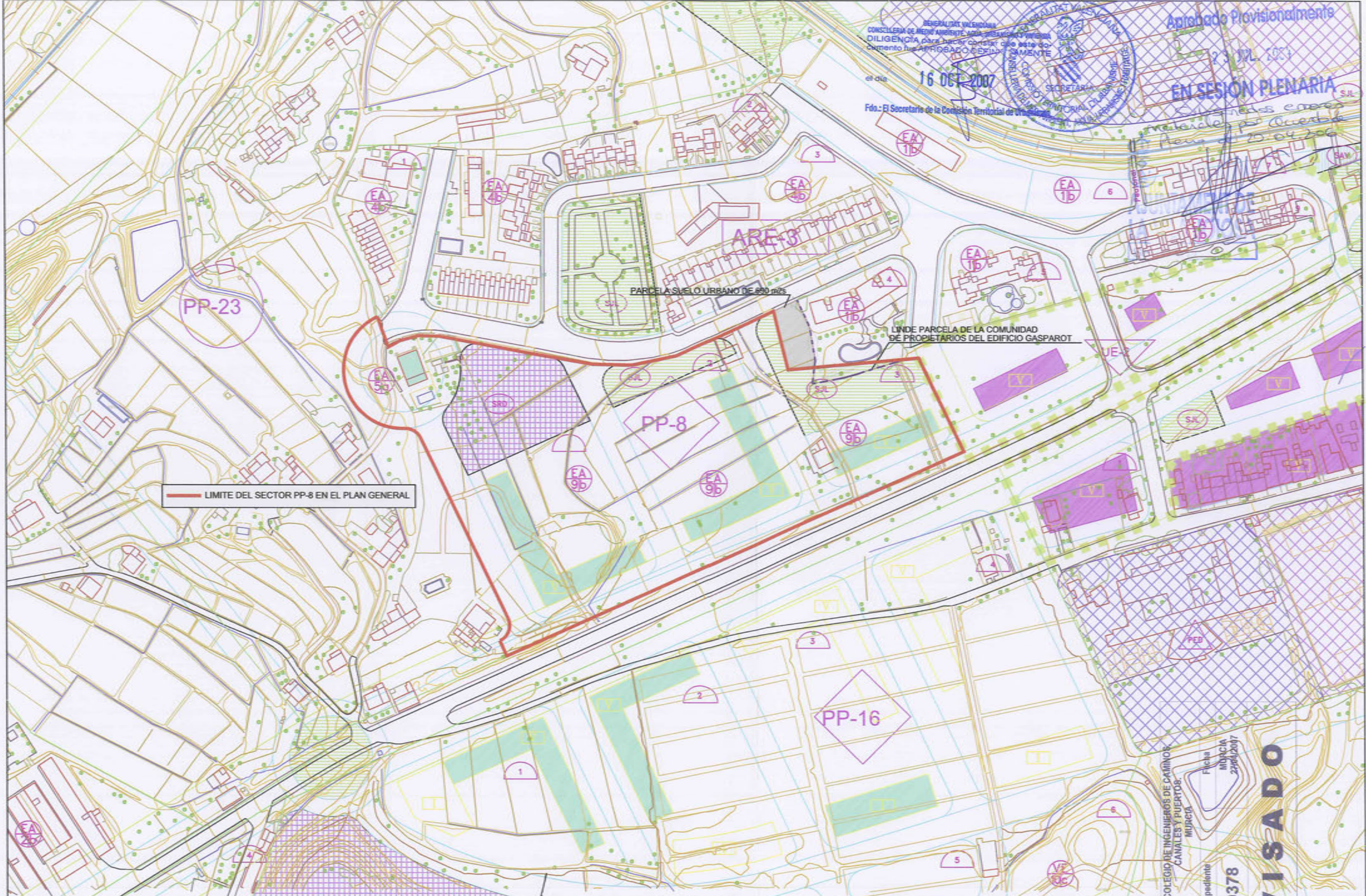


ESCALAS
1:1.000
GRÁFICAS

TÍTULO DEL PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"
T.M. DE VILLAJYOYOSA (ALICANTE)

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
NUEVO LÍMITE PROPUESTO
SECTOR PP-8 "GASPAROT 1"

NÚMERO: MP-03
HOJA: 1 DE 1
FECHA: ABRIL - 2007



Aprobado Provisionalmente
 23 JUL 2007
 EN SESIÓN PLENARIA
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo
 16 OCT 2007
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, ENERGÍA Y POLÍTICA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
 SECRETARÍA
 VICERÍA DE URBANISMO

LÍMITE DEL SECTOR PP-8 EN EL PLAN GENERAL

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS
 CANALES Y PUERTOS
 MURCIA
 Expediente 9378
 FICHA MURCIA 22/04/2007
VISADO



GENERALITAT VALENCIANA
 DIRECCIÓ GENERAL DE MEDIU AMBIENT, AIGÜES, URBSANISME I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
 el día 16 OCT 2007
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado Provisionalmente
 23 JUL 2006
 EN SESIÓN PLENARIA
 Subscripción en el acta de la Sesión de Pleno de 20.04.2006.

— LIMITE DEL SECTOR PP-8 PROPUESTO EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

	MAN Nº	SUPERF. MANZANA	SUP. VIARIO	S.E.L.	S.EQUIL.	S.NETA	APROV. RESIDEN.	APROV. TERCIA.	APROV. TOTAL
PP-8	0	1.018				1.018	450	0	450
	1	12.198			4.418	7.780	8.227	1.684	9.911
	2	9.164		1.260		7.904	8.358	1.710	19.068
	3	5.395		2.740		2.655	2.808	575	3.383
	39.671	27.775	11.896	4.000	4.418	19.357	19.843	3.969	23.812

FECHA
 27/01/2007

EXPEDIENTE
 9378

VISADO