



PLAN PARCIAL DE MEJORA
SECTOR PP-3
T.M. VILLAJOYOSA



MEMORIA
Y
NORMATIVA



APROBADO por

16 OCT. 2003

PLENO

Juan Esquerdo



INDICE

I INTRODUCCIÓN

1 Procedencia de la actuación

1.1 Antecedentes

1.2 Objetivos

1.3 Ámbito

1.4 Iniciativa

2 Antecedentes de Planeamiento

2.1 Planeamiento vigente y régimen urbanístico del Sector PP-3

II FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

3 Encuadre

3.1 Normativa de aplicación

III DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4 Propuesta de ordenación respecto de la mejora

4.1 Nueva Ficha para el Sector PP-3

IV JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5 Justificación detallada de la mejora pretendida

5.1. En los terrenos directamente afectados y entorno inmediato

V NORMATIVA



I INTRODUCCIÓN

1 PROCEDENCIA DE LA ACTUACION.

1.1 Antecedentes.

Como prólogo y previo a la exposición de la mejora propuesta en el presente documento para el Sector PP-3, se indican a continuación los antecedentes que la provocan:

El Sector PP-3 "L'Almassera Tonda" se encuentra definido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, clasificado como Suelo Urbanizable Pormenorizado, uso rehabilitación y reforma del medio urbano. Cuenta, por tanto, con ordenación pormenorizada definida en el Plan General, además de la adecuada diferenciación entre red primaria y red secundaria de dotaciones públicas. En esta ordenación puede observarse como la manzana número 3 es completamente dotacional: espacios libres y uso cultural docente, y en este último caso diferenciando una instalación existente (preescolar del Mare Nostrum) de los terrenos de nueva calificación como de tal uso. Dicha ordenación puede observarse en el plano 05 del presente documento.

Motivada por la próxima construcción de un centro de salud para el que se estimaba como ubicación adecuada la parte norte de la parcela originariamente calificada como cultural docente, y al objeto de preservar los dos ejemplares de araucaria, de gran porte, situados en esa zona y que la lógica planteaba la calificación del suelo en que se encuentran como espacio libre (S JL) y la división en dos parcelas del resto de la zona educativa todavía en aquel momento no gestionada, calificando, de conformidad con las previsiones del art. 58.4.B de la LRAU, la parte norte



como asistencial (para centro de salud) y dejando la sur en la actual calificación para la construcción del auditorio-teatro. Fruto de acuerdo surgió la ordenación actualmente vigente para el Sector, que se puede observar en el plano 06 del presente documento.

Con fecha 19 de Julio de 2001 tuvo entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa el proyecto básico "INTEGRACIÓN URBANA DEL TRAMO DE LA LÍNEA FÉRREA ALICANTE-DÉNIA EN EL ÁMBITO DE VILLAJOYOSA" promovido por la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la Generalitat Valenciana. A la vista de dicho proyecto, y en sesión plenaria celebrada el día 18 de septiembre de 2001, se adoptó por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, entre otros puntos que no afectan al ámbito del Sector, informar favorablemente el proyecto básico de integración urbana del tramo de la línea férrea, con determinadas sugerencias, acordando se redacten de oficio las modificaciones en el Plan General que resulten procedentes para adaptarse a la propuesta.

Posteriormente, con fecha 4 de junio de 2002 se adopta resolución por la Dirección General de Transportes que acordaba, entre otros puntos, reincidir en la necesidad de redactar de oficio las modificaciones en el Plan General que resulten procedentes para adaptarse a la propuesta y en cuanto a la adaptación a la rasante de la C/ Bernat de Sarriá del tramo de vía férrea.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, en el Acuerdo de Programación de la U.E. NUM. 3 DEL SECTOR PP-3 Y DESIGNACIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR, en acuerdo plenario con fecha 06 de febrero de 2003:

Será la adecuada coordinación entre la ordenación pormenorizada del sector, en esta Unidad de Ejecución, el proyecto de urbanización del



Programa y el de integración urbana de la línea férrea, el mecanismo que debe lograr que la actual barrera que supone el tren, separando dos partes de la ciudad con un único embudo de paso y enlace entre norte y sur, desaparezca. La actual calle Bernat de Sarriá debe convertirse en una importante arteria de la ciudad, un amplia avenida de 33,50 metros de ancho, permeable visual y peatonalmente en la mayor medida posible. Y para ello es fundamental llevar a la práctica dos premisas:

- *El perfil transversal de la avenida que resulte debe ser simétrico respecto de su eje. Ello implica que la calle Bernat de Sarriá debe ser el referente de todas las cotas y perfiles longitudinales y transversales de la nueva avenida en su total ancho en la parte ya abierta, y se aprovechará el perfil longitudinal por la zona hoy ocupada por el colegio Mare Nostrum para servir de acuerdo entre la rasante en el cruce con la calle Andalucía y la del viario en construcción al norte del sector PP-2 (con Programa en desarrollo). Y*
- *La necesaria alteración del Plan General al objeto de posibilitar la doble vía férrea propuesta en el proyecto de tranviarización.*

(...)

En cuanto a la ordenación, como puede apreciarse en los planos del proyecto de tranviarización que se acompañan, la propuesta de desdoblar la vía férrea lo es hacia el norte, afectando en un ancho de 3,50 metros a las manzanas 2 y 3 del sector PP-3. El vial pasará de 30 metros a 33,50 metros de ancho.

La modificación de la manzana 2, no tiene mayor trascendencia: se trata de una parcela de aprovechamiento privado cuya superficie neta se reducirá tan solo en un 3,32 %, de 11.565 m²s a 11.181 m²s, sin verse afectada en el



aprovechamiento objetivo, que seguirá siendo igualmente de 31.914 m² de construcción.

La manzana 3 es en cambio una parcela integrada totalmente por suelos dotacionales. Y la propuesta de nueva ordenación transforma suelos dotacionales no viarios (espacios libres SJL y cultural docente SED) en sistema viario. Es por ello que la adjudicación del presente programa deberá imponer como condición la redacción del correspondiente Plan Parcial de Mejora del Sector PP-3 con objeto de que la ordenación resulte la que se acompaña.

En dicho Acuerdo de Programación, se resuelve asimismo otorgar la condición de urbanizador a la mercantil HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L.

1.2 Objetivos

El objetivo del presente documento denominado “ Plan Parcial de Mejora del Sector PP-3 L’Almassera Tonda, T.M. de Villajoyosa” es adecuar la ORDENACIÓN PORMENORIZADA definida en el Plan General de Ordenación Urbana al “Acuerdo de Programación de la UE-3 del Sector PP-3 y designación del agente urbanizador”, de fecha 06 de Febrero de 2003, siendo la redacción del presente documento un requerimiento directo al agente urbanizador, HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, en dicho Acuerdo.

Este documento respeta en todo las indicaciones realizadas por el equipo técnico municipal, formalizando la ordenación pormenorizada propuesta por el Excmo. Ayuntamiento para el Sector mediante este instrumento de planeamiento, que por otro lado, no entra en más modificaciones que las mínimas para garantizar dicha adecuación.



Los objetivos enunciado en el párrafo anterior se concreta con las siguientes mejoras, que se desarrollan y justifican en el presente documento.

- Modificación del vial Sur del Sector, incrementando su ancho total para permitir la construcción del Bulevar de 33,5 metros de ancho, según el proyecto básico "INTEGRACIÓN URBANA DEL TRAMO DE LA LÍNEA FÉRREA ALICANTE-DÉNIA EN EL ÁMBITO DE VILLAJYOUSA".

Como consecuencia directa de dicha mejora, se producen las siguientes modificaciones:

- Disminución de la superficie de la manzana 2 del Sector, lucrativa, de 11.565 m²s a 11.181 m²s, sin variación alguna en su aprovechamiento lucrativo, incrementando dicha reducción la superficie destinada a viario público.
- Disminución de la superficie de la manzana 3 del Sector, dotacional, de 19.681 m²s a 18.828 m²s, incrementando dicha reducción la superficie destinada a viario público.
- Incremento de la superficie destinada a viario público (SRV+PRV+SAV+PAV) de 28.251 m²s a 29.488 m²s.

Es de destacar que las mejoras descritas no producen modificación alguna de la Ordenación Estructural definida por el Plan General de Ordenación Urbana, afectando tan solo a dotaciones pertenecientes a la Red Secundaria de Reservas de Suelo Dotacional Público.



1.3 Ámbito.

El ámbito del presente Plan Parcial de Mejora es el Sector PP-3 "L'ALMASSERA TONDA" del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, el cual se encuentra parcialmente en desarrollo mediante los correspondientes Programas de actuación Integrada, ajustándose a lo previsto en el art. 81 del RP / CV, considerando en ámbito de Sector como el definido en el Plan General de ordenación Urbana para los Planes Parciales de Mejora.

Las mejoras que pretende incorporar este documento al Sector PP-3 una vez que sean aprobadas serán de aplicación directa en su ámbito.

1.4 Iniciativa

La propuesta de Plan Parcial de Mejora, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, se efectúa por D. Juan Ávila Roma. con N.I.F.21.366.289-K representando a la sociedad HERMANOS ÁVILA URBANA, S.L. con C.I.F.: B-53629572 y domicilio para notificaciones en Villajoyosa, C/ Polop Nº2 Bajo B, esquina con Avda. Pianista Gonzalo.

El presente documento de Plan Parcial de Mejora se enmarca dentro del Programa de Actuación Integrada propuesto por la mercantil HERMANOS AVILA URBANA S:L para la UE numero 3 del Sector PP-3 "L'Almassera Tonda".



2. ANTECEDENTES.

2.1 Planeamiento Vigente y Régimen Urbanístico del Sector PP-3

A escala de Término rige en la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 7 de Abril de 1.999. en el cual se propone la siguiente ficha de características.

SECTOR PP-3 "L'ALMASSERA TONDA"

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO : Suelo Urbanizable Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO : Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

SUPERFICIE BRUTA : 84.224 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.240 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS : 22.446 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) : 84.224 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) : 0.90 M2 c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 75.802 M2 c

APROVECHAMIENTO TIPO : 0.7106 M2 c / M2

DENSIDAD : 75 VIV /HA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL : Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

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. Implantación de una nueva Estación de Ferrocarril.

Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-4.

USOS GLOBALES: Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES : Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta . retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. mediante definición gráfica en determinadas manzanas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD :

<i>RESIDENCIAL</i>	<i>0.75 M²c / M²</i>
<i>TERCIARIO</i>	<i>0.15 M²c / M²</i>

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES :

- Agrupación en manzanas completas*
- Protección de la franja del ferrocarril*
- Agrupación respecto al área docente existente*

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficit funcionales y carencia de dotaciones.*
- Red viaria de generosas dimensiones.*



- *Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.*
- *Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.*
- *Articulación de una nueva estación de ferrocarril con el bulevar tranviarizado.*
- *Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.*

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA :

- *El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-4, creando una malla reflejando las preexistencias.*
- *Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar de G.Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques*
- *Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.*
- *Las manzanas de borde junto al suelo urbano ARH-9, tendrán una ordenación similar a aquel.*
- *La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grados 8 / 10 retranqueada y alineada a vial de altura obligatoria de VI /VIII Plantas, con profundidad de bloques indicativa de 12 M, con plantas bajas destinadas a uso terciario.*

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- *Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, 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 ORDENACION PORMENORIZADA

RED VIARIA :

Red estructural : Tipos IV, V, VI.

Red pormenorizada : Tipos I, II, III.

DOTACIONES : Equipamiento primario infraestructuras PID-1 = 5.240 m²
 Equipamiento secundario espacios libres SJL = 12.123 m²
 Docente SED = 2.817 + 8.269 m²

PARAMETROS DE LA EDIFICACION :

PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m²

INDICE DE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación

Promedio 2.30 M²c / M²

INDICE DE Edif. .NETO TER :El adjudicado por la reparcelación

Promedio 0.46 M²c / M²

OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación

Fondo edificable indicativo 12 m

OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación

Fondo edificable indicativo 12 m

ALTURA MÁXIMA / MINIMA :Obligatoria VI / VIII plantas (incluida la baja)

RETRANQUEOS : Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores ..

Edificación Abierta EA- 10 / 8 retranqueo mínimo de 5 / 7 m

en las alineaciones y linderos

USOS : Nivel b Residencial en planta pisos

Terciario en planta baja y primer piso

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.



UNIDADES DE EJECUCION

NUMERO DE UNIDADES : Se delimitarán en cada PAI

SECUENCIA TEMPORAL : Debe iniciarse por las manzanas junto al ferrocarril.

UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS : Las manzanas más próximas a la Vía Parque, salvo que asuman la red estructural de integración.

CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION : Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque



El cuadro de superficies para el Sector, según la ordenación pormenorizada originaria definida en el Plan General, recogida en el plano 05 del presente documento, sería el siguiente:

Parcelas Netas	27.517 m ² s
Espacios Libres (SJL)	12.123 m ² s
Cultural Docente (SED)	11.093 m ² s
Asistencial (STD)	0 m ² s
Superficie Viaria (RV+AV)	28.251 m ² s
Infraestructuras (PID)	5.240 m ² s
<i>Superficie Total (Computable)</i>	<i>84.224 m²s</i>

Posteriormente, y como se ha mencionado anteriormente, se introdujo una serie de modificaciones en la ordenación en acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, que es la ordenación actualmente VIGENTE, recogida en el plano 06 del presente documento. El cuadro de superficies para dicha ordenación sería el siguiente:

Parcelas Netas	27.517 m ² s
Espacios Libres (SJL)	12.934 m ² s
Cultural Docente (SED)	7.320 m ² s
Asistencial (STD)	2.692 m ² s
Superficie Viaria (RV+AV)	28.251 m ² s
Infraestructuras (PID)	5.240 m ² s
<i>Superficie Total (Computable)</i>	<i>84.224 m²s</i>



II FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

3. ENCUADRE.

3.1 Normativa de aplicación.

La propuesta de Plan de Parcial de Mejora en el art. 80 del RP/CV cuando literalmente establece que:

“Pueden formularse los Planes Parciales de Mejora con objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo Urbanizable buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo o incrementen la capacidad de servicio de las dotaciones públicas



III DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4 PROPUESTA DE ORDENACION RESPECTO DE LA MEJORA

La mejora propuesta modifica los siguientes parámetros de la ordenación pormenorizada del Sector PP-3 y que con claridad se pueden apreciar en la documentación gráfica.

Se AUMENTA el ancho del vial Sur del Sector, según planos, hasta un ancho para la totalidad del Bulevar de 33,50 metros, según el proyecto básico "INTEGRACIÓN URBANA DEL TRAMO DE LA LÍNEA FÉRREA ALICANTE-DÉNIA EN EL ÁMBITO DE VILLAJYOUSA".

Se DISMINUYE la superficie de la manzana 2, de uso lucrativo, de 11.565 m²s a 11.181 m²s, sin variación alguna en su aprovechamiento lucrativo, incrementando dicha reducción la superficie destinada a viario público.

Se DISMINUYE la superficie de la manzana 3, de uso dotacional, de 11.565 m²s a 11.181 m², incrementando dicha reducción la superficie destinada a viario público.

Se AUMENTA la superficie destinada a uso de viario público, de 28.251 m²s a 29.488 m²s.

La ordenación pormenorizada resultante de las mejoras introducidas se encuentra definida en el Plano de Ordenación PO-01 del presente documento, donde se establece el aprovechamiento lucrativo en cada una de las parcelas destinadas a este uso. El cuadro de características resultante para el Sector será:

Parcelas Netas	27.133 m ² s
----------------	-------------------------



Espacios Libres (S JL)	12.580 m ² s
Cultural Docente (SED)	6.821 m ² s
Asistencial (STD)	2.962 m ² s
Superficie Viaria (RV+AV)	29.488 m ² s
Infraestructuras (PID)	5.240 m ² s
Superficie Total (Computable)	84.224 m ² s

Sistemas estructurales externos:	22.446 m ² s
Aprovechamiento objetivo:	75.802 m ² c
Aprovechamiento residencial:	63.168 m ² c
Aprovechamiento terciario:	12.634 m ² c
Número de viviendas:	633 uds



4.1 Nueva Ficha propuesta para el Sector PP-3

SECTOR PP-3 "L'ALMASSERA TONDA"

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO : Suelo Urbanizable Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO : Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano

SUPERFICIE BRUTA : 84.224 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.240 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS : 22.446 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) : 84.224 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) : 0.90 M2 c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 75.802 M2 c

APROVECHAMIENTO TIPO : 0.7106 M2 c / M2

DENSIDAD : 75 VIV /HA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL : Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.

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. Implantación de una nueva Estación de Ferrocarril.

Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.

Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-4.



USOS GLOBALES: Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES : Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta . retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios. mediante definición gráfica en determinadas manzanas. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD :

<i>RESIDENCIAL</i>	<i>0.75 M²c / M²</i>
<i>TERCIARIO</i>	<i>0.15 M²c / M²</i>

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES :

- Agrupación en manzanas completas*
- Protección de la franja del ferrocarril*
- Agrupación respecto al área docente existente*

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

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficit funcionales y carencia de dotaciones.*
- Red viaria de generosas dimensiones.*
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.*
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.*
- Articulación de una nueva estación de ferrocarril con el bulevar tranviarizado.*



- *Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.*

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA :

- *El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-4, creando una malla reflejando las preexistencias.*
- *Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar de G.Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques*
- *Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.*
- *Las manzanas de borde junto al suelo urbano ARH-9, tendrán una ordenación similar a aquel.*
- *La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grados 8 / 10 retranqueada y alineada a vial de altura obligatoria de VI /VIII Plantas, con profundidad de bloques indicativa de 12 M, con plantas bajas destinadas a uso terciario.*

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- *Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, 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 ORDENACION PORMENORIZADA

RED VIARIA :

Red estructural : Tipos IV, V, VI.

Red pormenorizada : Tipos I, II, III.



<i>DOTACIONES : Equipamiento primario infraestructuras</i>	<i>PID-1 = 5.240 m²</i>
<i>Equipamiento secundario espacios libres</i>	<i>SJL = 12.580 m²</i>
<i>Docente</i>	<i>SED = 2.573 + 4.248 m²</i>
<i>Asistencial</i>	<i>STD... = 2.962 m²</i>

PARAMETROS DE LA EDIFICACION :

PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m²

INDICE DE EDIF. NETO RES :El adjudicado por la reparcelación

Promedio 2.30 M²c / M²

INDICE DE Edif. .NETO TER :El adjudicado por la reparcelación

Promedio 0.46 M²c / M²

OCUPACION PLANTA PISOS : La propuesta por la reparcelación

Fondo edificable indicativo 12 m

OCUPACION PLANTA BAJA : La propuesta por la reparcelación

Fondo edificable indicativo 12 m

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

RETRANQUEOS : Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores ..

*Edificación Abierta EA- 10 / 8 retranqueo mínimo de 5 / 7 m
en las alineaciones y linderos*

USOS : Nivel b Residencial en planta pisos

Terciario en planta baja y primer piso

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.

UNIDADES DE EJECUCION

NUMERO DE UNIDADES : Se delimitarán en cada PAI



SECUENCIA TEMPORAL : Debe iniciarse por las manzanas junto al ferrocarril.

UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS : Las manzanas más próximas a la Vía Parque, salvo que asuman la red estructural de integración.

CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION : Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.

Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque



IV JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5 JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MEJORA PRETENDIDA.

En este punto vamos a justificar expresa y concretamente, cuales son las mejoras desarrolladas, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística de acuerdo con el art.85 del RP /CV.

5.1 En los terrenos directamente afectados que conforman el Ambito y en el entorno inmediato.

Esta mejora se fundamenta en la necesidad de adaptar el planeamiento recogido en el Plan General y el actualmente vigente (ver planos 05 y 06) al proyecto básico "INTEGRACIÓN URBANA DEL TRAMO DE LA LÍNEA FÉRREA ALICANTE-DÉNIA EN EL ÁMBITO DE VILLAJYOYOSA". La adaptación consiste en la ampliación de la superficie destinada a viario público para permitir las futuras obras de desdoblamiento de la línea férrea que limita el Sector por el Sur, consistente en un bulevar tranviarizado de 33,50 metros de anchura total. Esta ampliación repercute en la superficie de dos de las manzanas de la ordenación vigente, reduciendo ligeramente sus dimensiones, sin que se pueda considerar ésta una modificación de las determinaciones de ordenación estructural al afectar únicamente a dotaciones de la red secundaria.

En todo lo demás se han mantenido los criterios y determinaciones de la ordenación vigente y del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

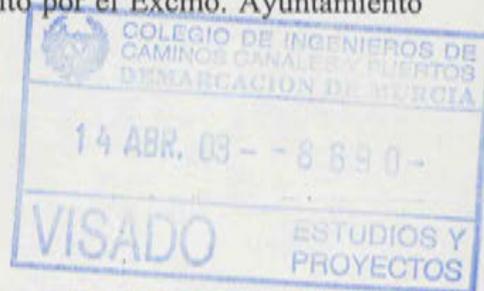
Es de destacar que este documento se redacta por requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa a la mercantil "Hermanos Ávila Urbana S.L.", habida cuenta de su condición de agente urbanizador de la UE-3 del Sector PP-3 "L'Almassera Tonda".



V NORMATIVA

La presente mejora no modifica determinación alguna en cuanto a la normativa de aplicación previamente vigente, aprovechamiento, determinaciones volumétricas o parámetros básicos urbanísticos o de edificación; suponiendo únicamente un cambio en las superficies de dos de las manzanas. Considerando que el Sector objeto de mejora se encontraba ya ordenado pormenorizadamente y su normativa se encuentra recogida en el Plan General de Ordenación Urbana, se establece un:

Artículo único: Se entiende con carácter normativo en este documento la ordenación pormenorizada resultante, recogida en los planos de ordenación PO-01 y PO-02. En todo lo demás se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana y Normas del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa. En caso de cualquier omisión, dificultad de interpretación, error o contradicción se estará a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.



Alicante, Abril 2.003

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: José Álvarez Alvarado



APROBADO por

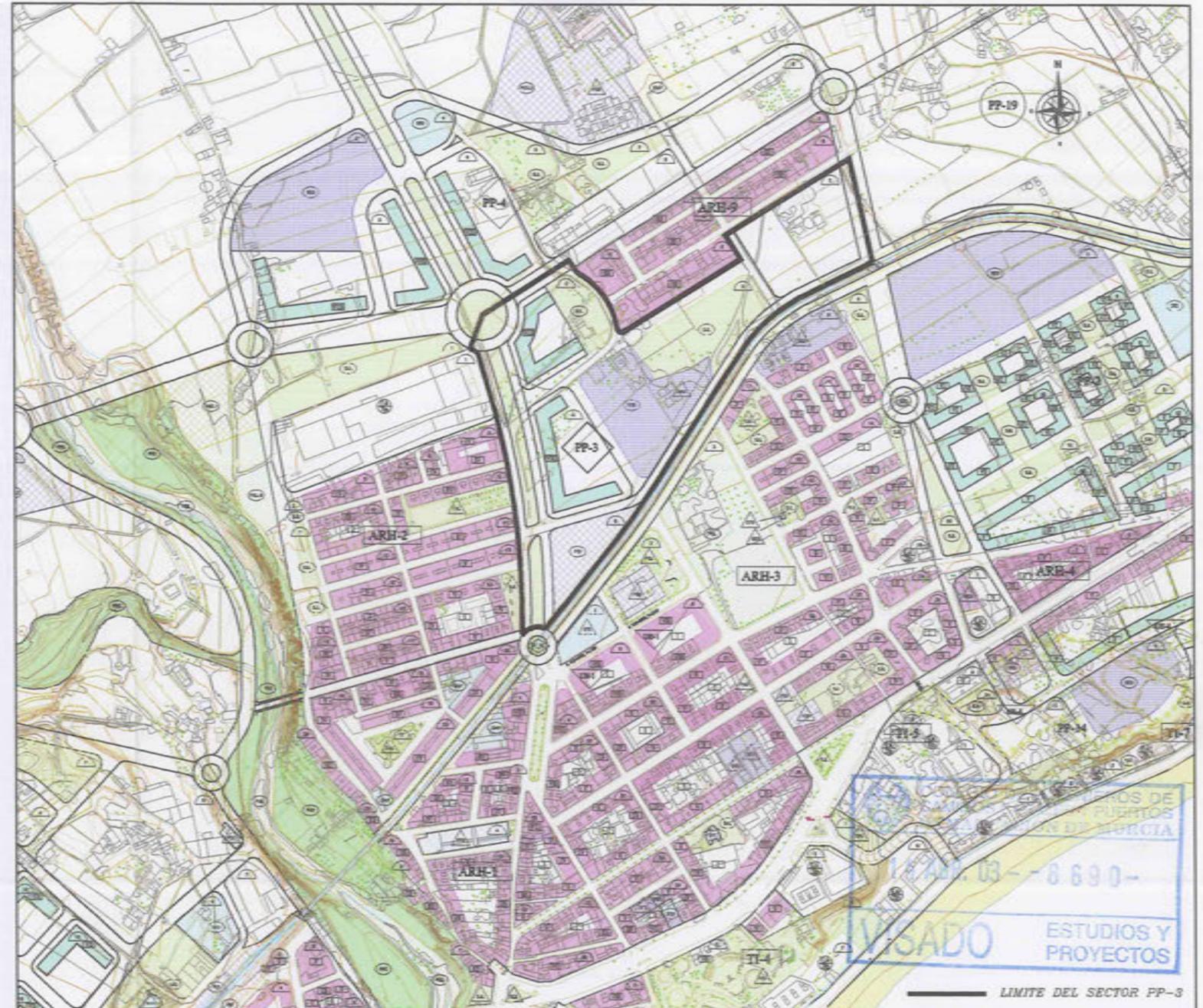
16 OCT. 2003

PLENO

Juan Esquerdo



ESCALA 1/30.000



ESCALA 1/6.000

APROBADO por

16 OCT. 2003

PLENO

Juan Esquerdo

PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

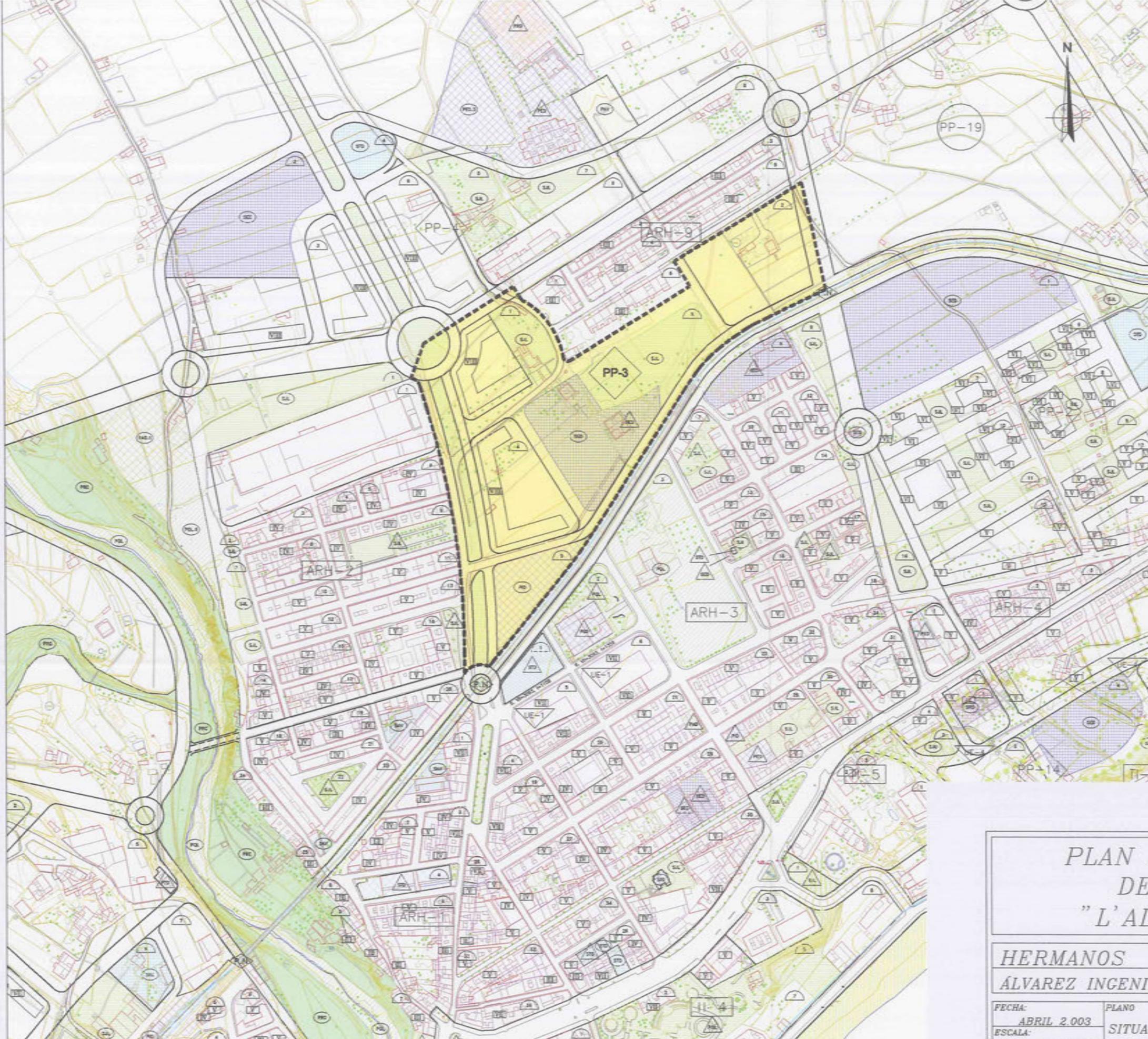
INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS

JOSÉ ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA:
ABRIL 2.003
ESCALA:

PLANO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº DE PLANO
01



— LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ARH-6 SECTOR SUELO URBANO

PP-7 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

PP-21 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO

IV N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA

— ALINEACION RED ESTRUCTURAL

— ALINEACION RED PORMENORIZADA

— ALINEACION RED PORMENORIZADA AREAS CONSOLIDADAS

— VIAL PEATONAL

EA EDIFICACION ABIERTA

GRADO. 2 / NIVEL 5

SUELOS DOTACIONALES

RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL		RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA	
PAY	APARCAMIENTOS	SAY	APARCAMIENTOS
PQL	PARQUES	SOL	PARQUES
PED	CULTU/DOCE.	SJA	JARDINES
PRD	RECREA/DEPORT.	SJU	JUEGO NIÑOS
PTD	ASISTENCIAL	SRD	CULTU/DOCE.
PID	INFRAESTRUCTURAS	SRO	RECREA/DEPORT.
PAD	ADMINISTRATIVO	STD	ASISTENCIAL

LE-6 UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.

— LIMITE UNIDAD DE EJECUCION

SRD DOTACION A GESTIONAR

SRD DOTACION EXISTENTE

7 NUMERO DE MANZANA

APROBADO por

16 OCT. 2003

PLENO
Juan Esquerdo

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DIPUTACION DE MURCIA

14 ABR. 03 - - 8 600 -

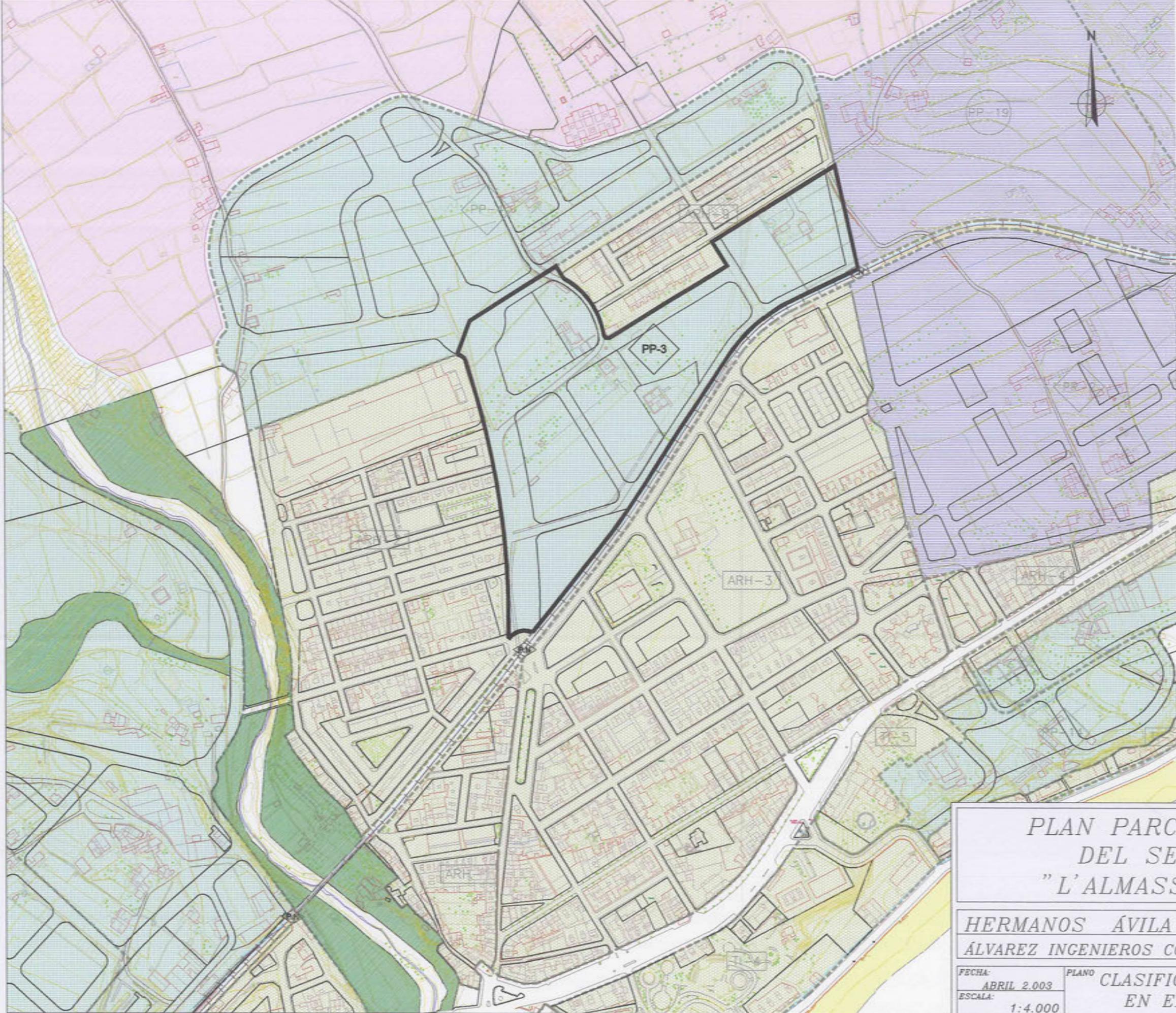
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS
JOSE ALVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003	PLANO SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL	N° DE PLANO 02
ESCALA: 1:4.000		



- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO
- SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION

- SUELO NO URBANIZABLE. DOMINIO HIDRAULICO
- SUELO NO URBANIZABLE DOMINIO MARITIMO-TERRESTRE. PLAYAS
- AMBITO PLAN ESPECIAL

APROBADO por
16 OCT. 2003

PLENO

Juan Esquerdo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DEMARCACION DE MURCIA
14 ABR. 03 - - 8690 -
VISADO ESTUDIOS Y
PROYECTOS

*PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"*

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS
JOSE ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA:
ABRIL 2.003
ESCALA:
1:4.000

PLANO **CLASIFICACIÓN DEL SECTOR
EN EL PLAN GENERAL**

Nº DE PLANO
03



SUELOS DOTACIONALES

RED PRIMARIA/ESTRUCTURAL	
PAV	APARCAMENTOS
POL	PARKES
PED	CULTU/DOCEN.
PRD	RECREA/DEPORT.
PTD	ASISTENCIAL
PID	INFRAESTRUCTURAS
PAD	ADMINISTRATIVO

RED SECUNDARIA/PORMENORIZADA	
SAV	APARCAMENTOS
SQL	PARKES
SJL	JARDINES
SJU	JUEGO NIÑOS
SED	CULTU/DOCEN.
SRD	RECREA/DEPORT.
STD	ASISTENCIAL

- UE-6 UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.
- SPD DOTACION A GESTIONAR
- SPD DOTACION EXISTENTE

APROBADO por
 16 OCT. 2003
PLENO
Juan Esquerdo

REGISTRO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 CALIFICACION DE MERCIA
 03--8690-
 ESTUDIOS Y
 PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
 DEL SECTOR PP-3
 "L'ALMASSERA TONDA"**

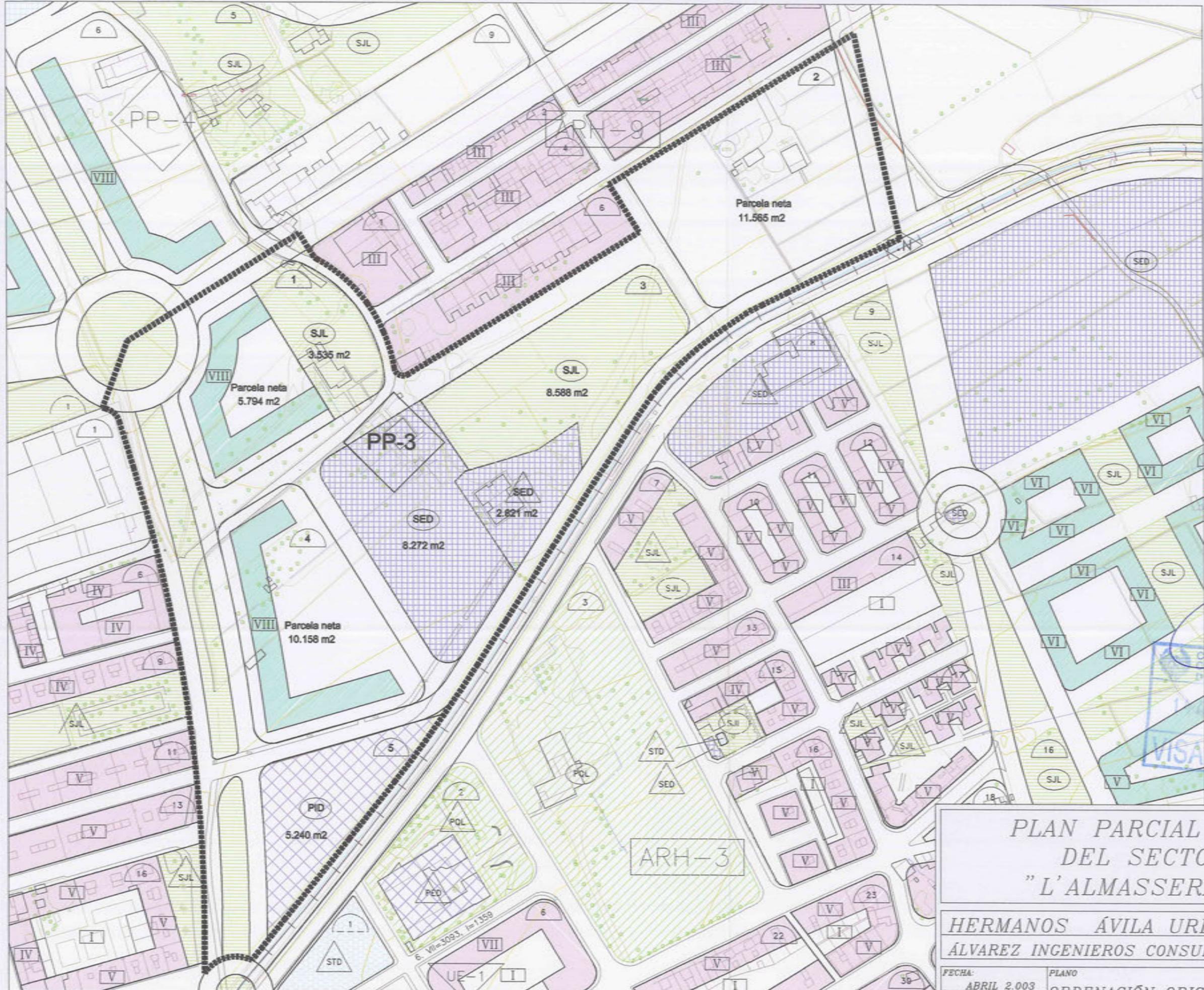
HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
 CANALES Y PUERTOS
 JOSÉ ÁLVAREZ ÁLVARADO

FECHA: ABRIL 2003
 ESCALA: 1:1.000

PLANO CALIFICACIÓN DEL SECTOR
 EN EL PLAN GENERAL

Nº DE PLANO
 04



Ordenación Originaria del Sector PP-3

- Parcelas netas: 27.517 m²s
- Espacios libres S.J.L: 12.123 m²s
- Cultural docente SED: 11.083 m²s
- Asistencial STD: 0 m²s
- Superficie Vial RV+AV: 28.251 m²s
- Infraestructuras PID: 5.240 m²s
- Sup. Computable Sector: 84.224 m²s

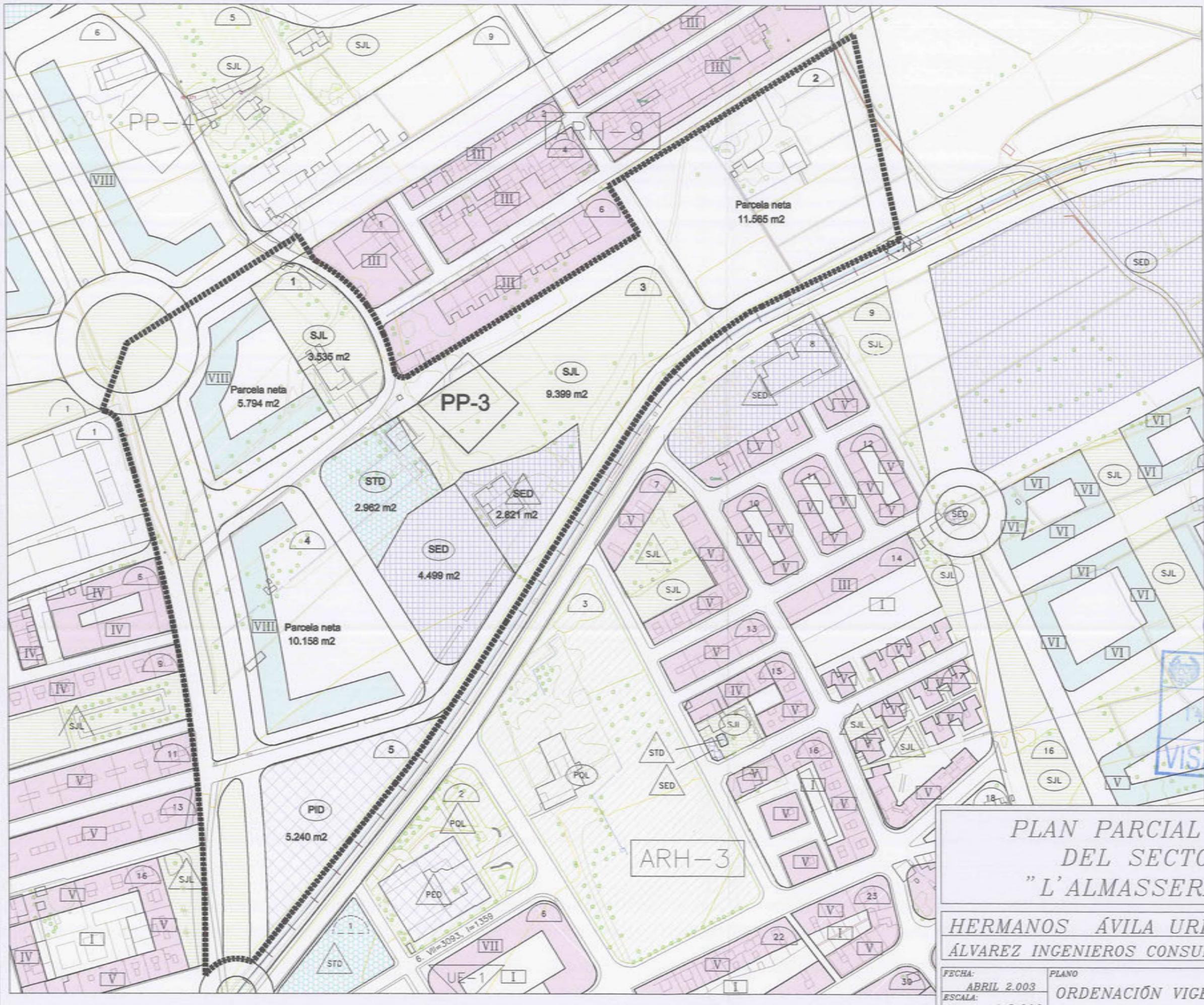
APROBADO por
 16 OCT. 2003
PLENO
Juan Esquerdo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS CANALES Y PUERTOS
 DE PRIMARACION DE MURCIA
 16 OCT. 03 -- 8690 --
VISADO ESTUDIOS Y
 PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
 DEL SECTOR PP-3
 "L'ALMASSERA TONDA"**

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L. INGENIERO DE CAMINOS
 ALVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L. CANALES Y PUERTOS
 JOSÉ ALVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003 PLANO: ORDENACIÓN ORIGINARIA SECTOR PP-3
 ESCALA: 1:2.000 Nº DE PLANO: 05



Ordenación Vigente Sector PP-3

- Parcelas netas: 27.517 m²s
- Espacios libres S.J.L: 12.934 m²s
- Cultural docente SED: 7.320 m²s
- Asistencial STD: 2.962 m²s
- Superficie Vial RV+AV: 28.251 m²s
- Infraestructuras PID: 5.240 m²s
- Sup. Computable Sector: 84.224 m²s

APROBADO por
 16 OCT. 2003
PLENO
Juan Esquerdo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS CANALES Y PUERTOS
 DEMARCACION DE MURCIA
 14 ABR. 03 - - 8690 -
VISADO ESTUDIOS Y
 PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
 DEL SECTOR PP-3
 "L'ALMASSERA TONDA"**

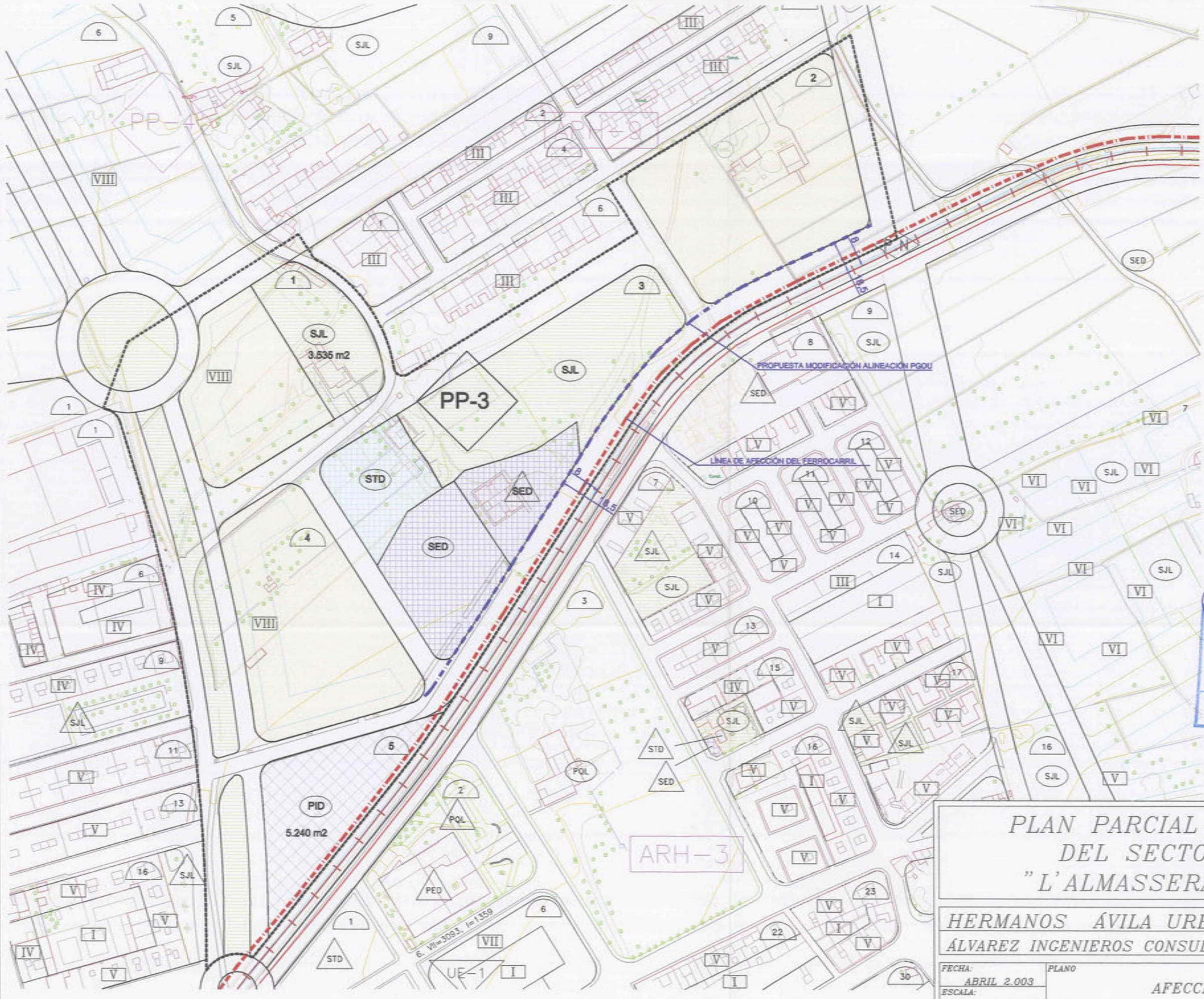
HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
 ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
 CANALES Y PUERTOS
 JOSÉ ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003
 ESCALA: 1:2.000

PLANO
 ORDENACIÓN VIGENTE SECTOR PP-3

Nº DE PLANO
 06



Ordenación Vigente Sector PP-3

- Parcelas netas: 27.133 m²s
- Espacios libres S.J.L.: 12.580 m²s
- Cultural docente SED: 6.821 m²s
- Asistencial STD: 2.982 m²s
- Superficie Vial RV+AV: 29.488 m²s
- Infraestructuras PID: 5.240 m²s
- Sup. Computable Sector: 84.224 m²s

APROBADO por
16 OCT. 2003

PLENO
Juan Esquedo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CAÑALES Y PUERTOS
DISTRIBUCIÓN DE MURCIA
14 ABR. 03 -- 8 69 0 --
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"**

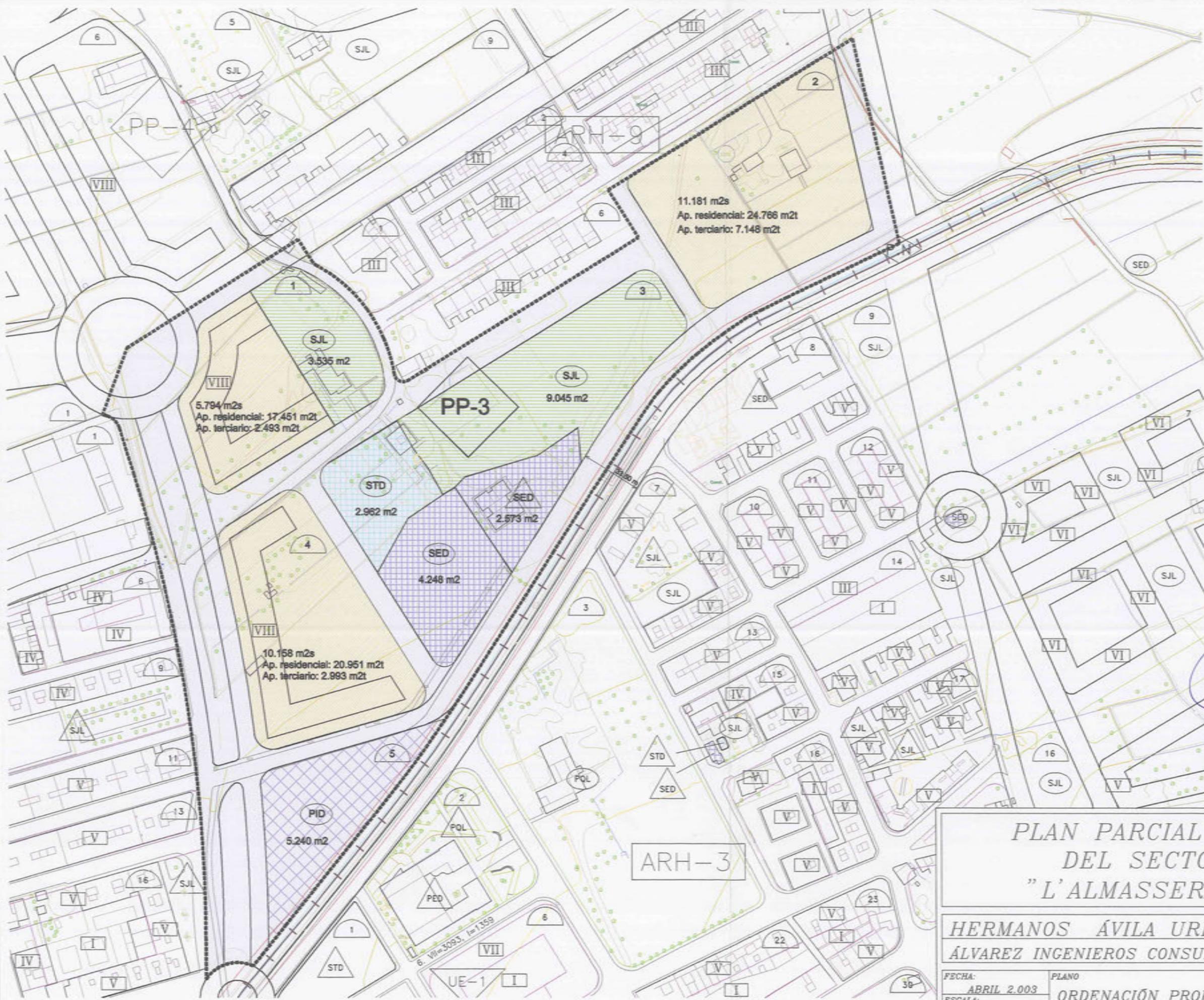
HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
CAÑALES Y PUERTOS
JOSE ALVAREZ ALVARADO

FECHA:
ABRIL 2003
ESCALA:
1:2.000

PLANO
AFECCIONES

Nº DE PLANO
07



- Manzana Lucrativa
- Espacios Libres (S.J.L.)
- Equip. Cultural-Docente (SED)
- Equip. Asistencial (STD)
- Equip. Infraestructuras (PID)
- Límite del Sector PP-3

Ordenación Propuesta Sector PP-3

Parcelas netas: 27.133 m²s
 Espacios libres S.J.L.: 12.580 m²s
 Cultural docente SED: 6.821 m²s
 Asistencial STD: 2.962 m²s
 Superficie Vial RV+AV: 29.488 m²s
 Infraestructuras PID: 5.240 m²s

Sup. Computable Sector: 84.224 m²s
 Siet. Extructurales Externos: 22.446 m²c

Aprovechamiento objetivo: 75.802 m²c
 Aprovechamiento residencial: 63.168 m²c
 Aprovechamiento terciario: 12.634 m²c
 Número de viviendas: 633 uds.

APROBADO por

16 OCT. 2003

PLENO
Juan Esquerdo

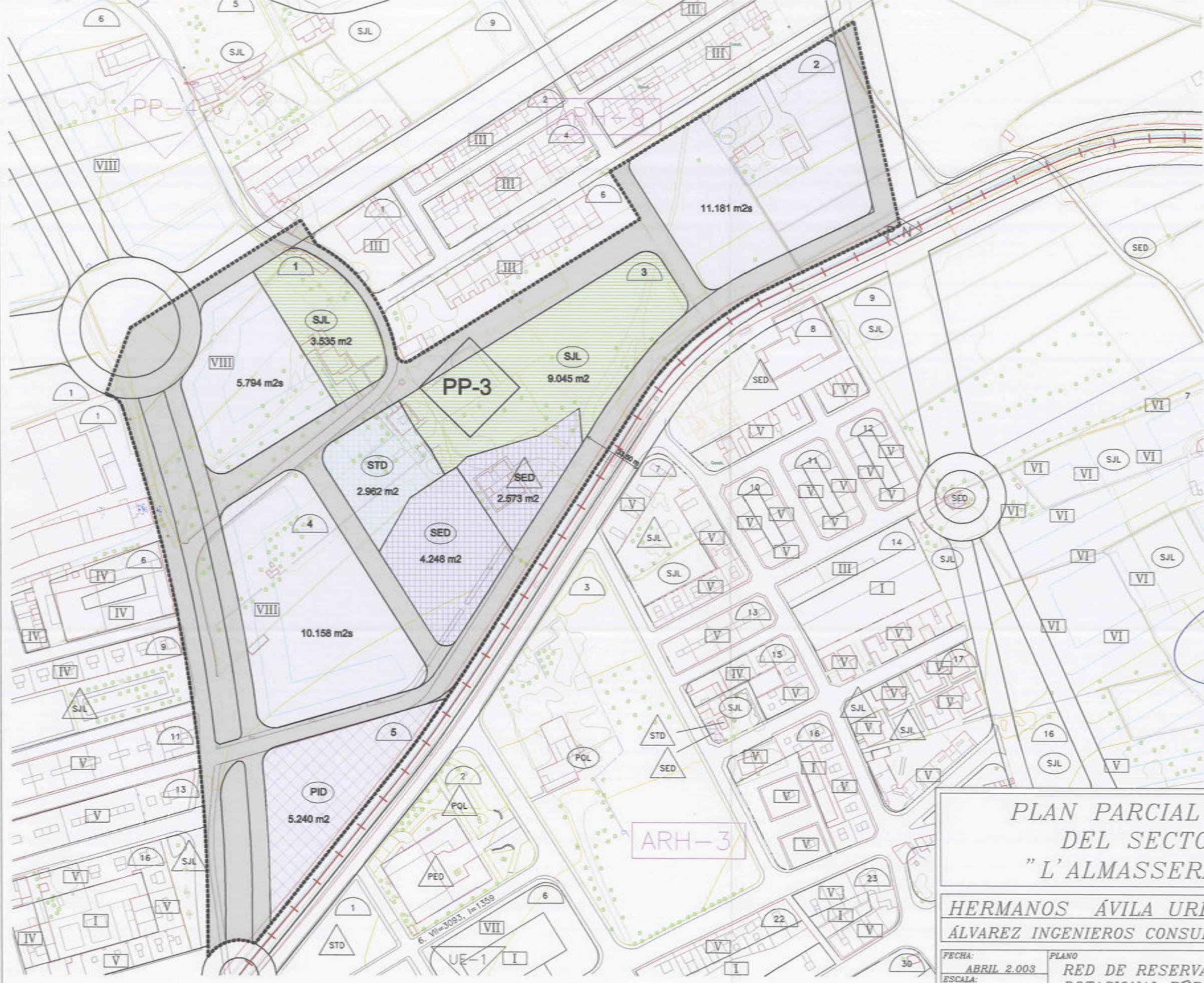
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
 DEL SECTOR PP-3
 "L'ALMASSERA TONDA"**

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
 CANALES Y PUERTOS
 JOSÉ ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003	PLANO ORDENACIÓN PROPUESTA SECTOR PP-3	Nº DE PLANO PO-01
ESCALA: 1:2.000		



- Espacios Libres (S.J.L.)
- Equip. Cultural-Docente (SED)
- Equip. Asistencial (STD)
- Equip. Infraestructuras (PID)
- Vario Público
- Limite del Sector PP-3

RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Espacios libres S.J.L.: 12.580 m2s
 Cultural docente SED: 6.821 m2s
 Asistencial STD: 2.962 m2s
 Superficie Viaria RV+AV: 29.488 m2s
 Infraestructuras PID: 5.240 m2s

Sup. Computable Sector: 84.224 m2s
 Sist. Estructurales Externos: 22.446 m2c

APROBADO por

16 OCT. 2003

PLENO
Juan Esquendo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DEMARCACION DE MURCIA

14 ABR. 03 -- 8 690-

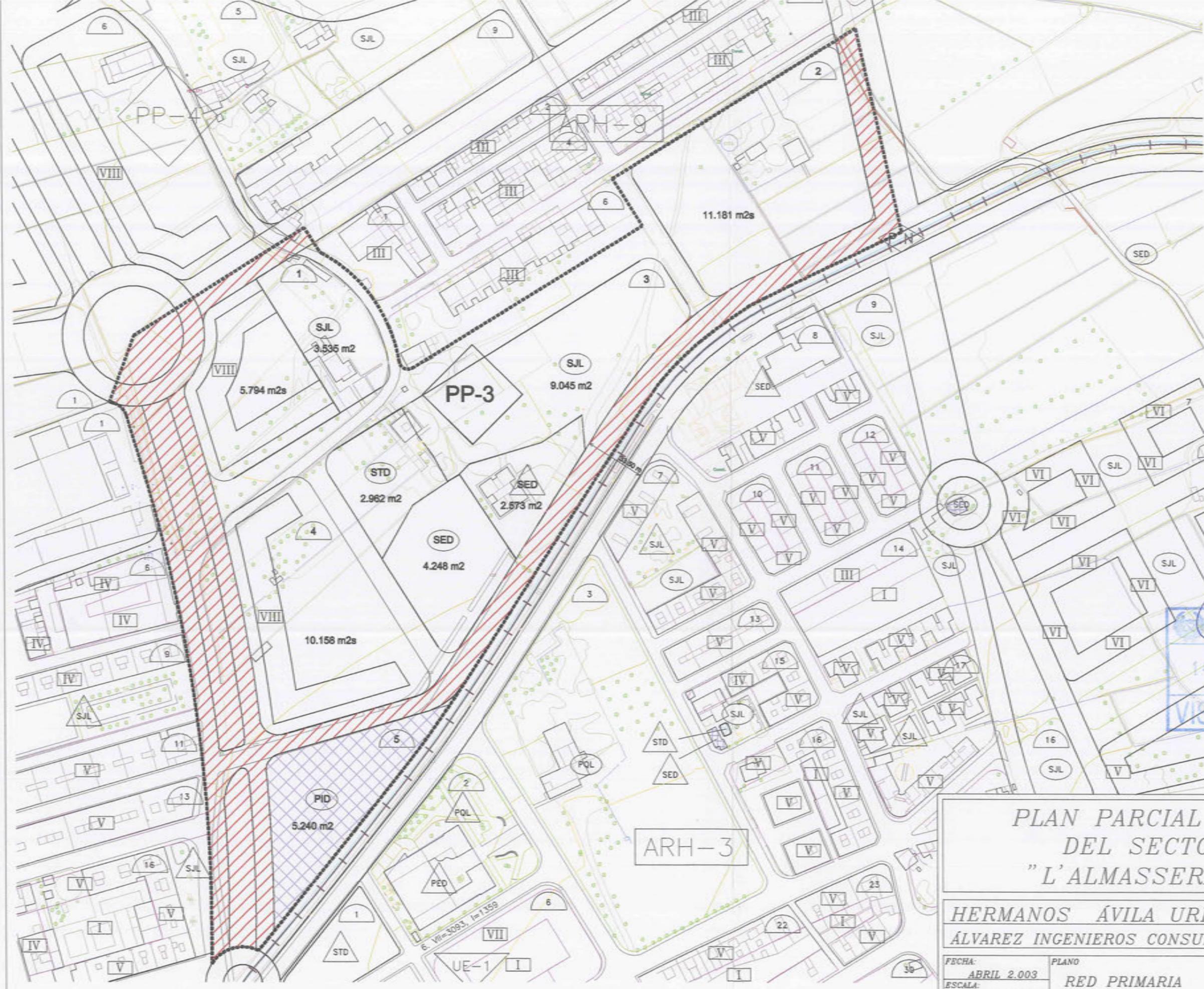
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"**

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS
JOSÉ ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003	PLANO RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Nº DE PLANO PO-0
ESCALA: 1:2.000		



-  Red Primaria Infraestructuras (PID) 5.240 m2s
-  Red Primaria Viaria (PRV + PAV)
-  Limite del Sector PP-3

Sup. Computable Sector: 84.224 m2s
Sist. Estructurales Externos: 22.446 m2c

 **APROBADO** por
16 OCT. 2003

PLENO

Juan Esquedo

COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DE NAVARRA
14 ABR. 03 -- 8690--
VISADO ESTUDIOS Y
PROYECTOS

*PLAN PARCIAL DE MEJORA
DEL SECTOR PP-3
"L'ALMASSERA TONDA"*

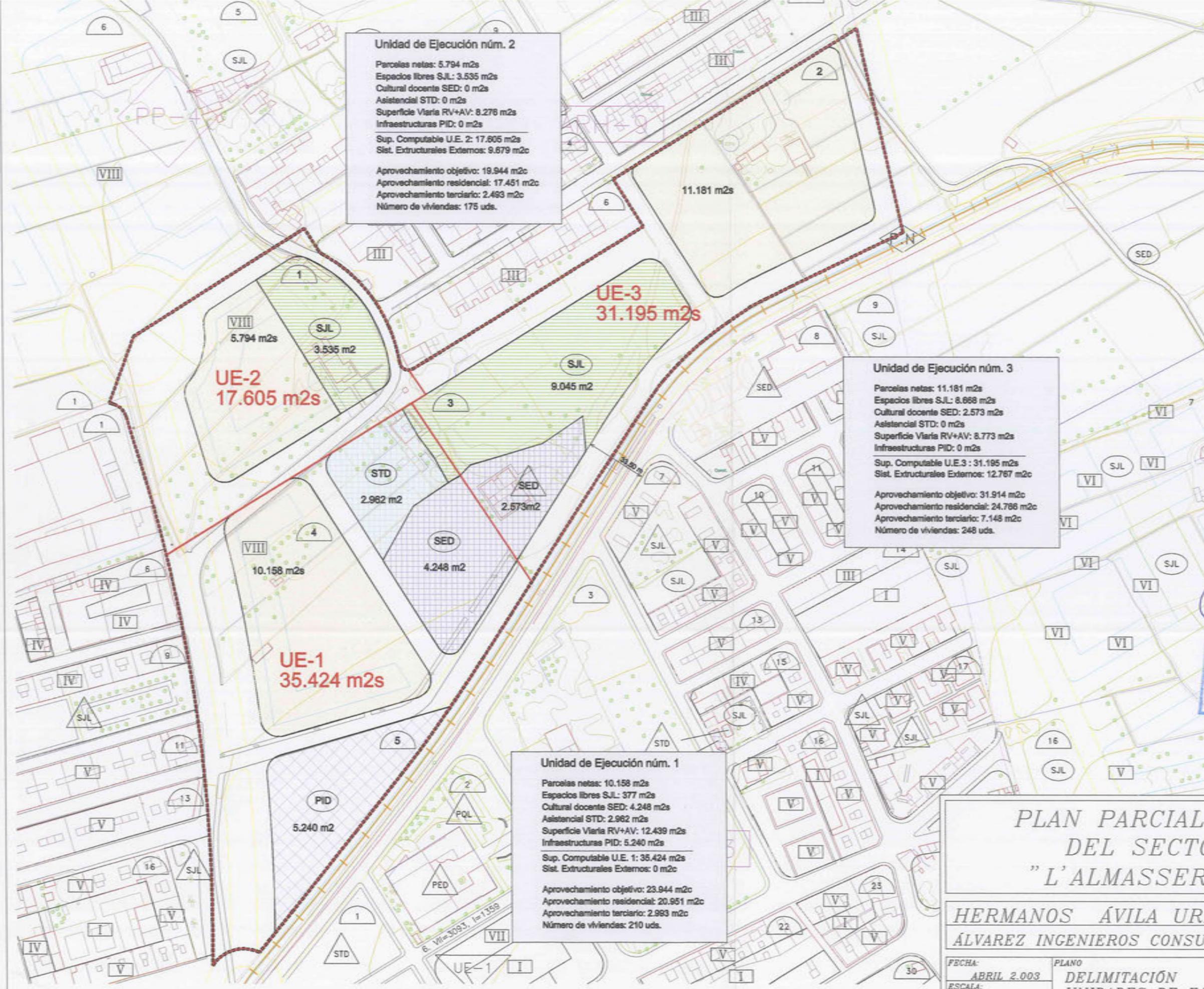
HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS
JOSE ALVARO ALVARADO

FECHA:
ABRIL 2.003
ESCALA:
1:2.000

PLANO
RED PRIMARIA

Nº DE PLANO
PO-03



Unidad de Ejecución núm. 2

Parcelas netas: 5.794 m²
 Espacios libres S.J.L.: 3.535 m²
 Cultural docente SED: 0 m²
 Asistencial STD: 0 m²
 Superficie Vial RV+AV: 8.276 m²
 Infraestructuras PID: 0 m²
 Sup. Computable U.E. 2: 17.605 m²
 Sist. Estructurales Externos: 9.679 m²

Aprovechamiento objetivo: 19.944 m²
 Aprovechamiento residencial: 17.451 m²
 Aprovechamiento terciario: 2.493 m²
 Número de viviendas: 175 uds.

UE-2
17.605 m²

UE-3
31.195 m²

Unidad de Ejecución núm. 3

Parcelas netas: 11.181 m²
 Espacios libres S.J.L.: 8.688 m²
 Cultural docente SED: 2.573 m²
 Asistencial STD: 0 m²
 Superficie Vial RV+AV: 8.773 m²
 Infraestructuras PID: 0 m²
 Sup. Computable U.E.3: 31.195 m²
 Sist. Estructurales Externos: 12.767 m²

Aprovechamiento objetivo: 31.914 m²
 Aprovechamiento residencial: 24.766 m²
 Aprovechamiento terciario: 7.148 m²
 Número de viviendas: 248 uds.

UE-1
35.424 m²

Unidad de Ejecución núm. 1

Parcelas netas: 10.158 m²
 Espacios libres S.J.L.: 377 m²
 Cultural docente SED: 4.248 m²
 Asistencial STD: 2.962 m²
 Superficie Vial RV+AV: 12.439 m²
 Infraestructuras PID: 5.240 m²
 Sup. Computable U.E. 1: 35.424 m²
 Sist. Estructurales Externos: 0 m²

Aprovechamiento objetivo: 23.944 m²
 Aprovechamiento residencial: 20.951 m²
 Aprovechamiento terciario: 2.993 m²
 Número de viviendas: 210 uds.

- Manzana Lucrativa
- Espacios Libres (S.J.L.)
- Equip. Cultural-Doctrinal (SED)
- Equip. Asistencial (STD)
- Equip. Infraestructuras (PID)
- Límite del Sector PP-3
- Límite de Unidades de Ejecución

Sector PP-3

Parcelas netas: 27.133 m²
 Espacios libres S.J.L.: 12.580 m²
 Cultural docente SED: 6.821 m²
 Asistencial STD: 2.962 m²
 Superficie Vial RV+AV: 29.488 m²
 Infraestructuras PID: 5.240 m²
 Sup. Computable Sector: 84.224 m²
 Sist. Estructurales Externos: 22.446 m²

Aprovechamiento objetivo: 75.802 m²
 Aprovechamiento residencial: 63.188 m²
 Aprovechamiento terciario: 12.634 m²
 Número de viviendas: 633 uds.

16 OCT. 2003

PLENO
 Juan Esquerdo

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 REMEDIACIÓN DE MERCA

14.434.03--8690-

VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

**PLAN PARCIAL DE MEJORA
 DEL SECTOR PP-3
 "L'ALMASSERA TONDA"**

HERMANOS ÁVILA URBANA S.L.
ÁLVAREZ INGENIEROS CONSULTORES, S.L.

INGENIERO DE CAMINOS
 CANALES Y PUERTOS
 JOSÉ ÁLVAREZ ALVARADO

FECHA: ABRIL 2.003	PLANO DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	Nº DE PLANO PO-04
ESCALA: 1:2.000		