

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS N° 4 Y N° 5 DEL SECTOR PP-27
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

PROMOTORES:

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.
TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.

Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto. 12.383 COACV



arquitectes
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

PIZARRO 2, 3B · 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) · 965894035 · jars@jbaragones.com

ÍNDICE RELACIÓN DE DOCUMENTOS

PARTE I. MEMORIAS

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.2. Promotor.
- 1.3. Ámbito de desarrollo.
- 1.4. Estructura de la propiedad.
- 1.5. Planeamiento vigente procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Justificación del ámbito territorial.
- 2.2. Objeto del Estudio de Detalle.
- 2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano
 - 2.3.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.
 - 2.3.2 Análisis de las distintas alternativas.
 - 2.3.3 Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.
 - 2.3.4 Medidas de integración paisajística.
 - 2.3.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.
 - 2.3.6 Programa de implementación.
 - 2.3.7 Relación de la actuación con otros planes.
- 2.4. Justificación a las previsiones del planeamiento.
- 2.5. Estudio comparativo de aprovechamiento.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

- 3.1. Normativa.

PARTE II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.01 SITUACIÓN ESTRUCTURAL.

I.02 SITUACIÓN PORMENORIZADA.

I.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

I.04 EMPLAZAMIENTO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.

P.01 ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN.

P.02 ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN.

P.03 ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN.

P.04 EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

P.05 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN.

P.06 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN.

P.07 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN.

P.08 EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN VOLUMETRÍA DE ALTERNATIVAS.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.01 NORMATIVA GRÁFICA. MANZANA Nº4.

O.02 NORMATIVA GRÁFICA. MANZANA Nº5.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

ANEXOS

INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

PARTE I. MEMORIAS

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

1.1 Objeto del Estudio de Detalle

En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana - P.G.O.U.- de la Vila Joiosa, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999), podrán promoverse Estudios de Detalle – ED – que tendrán por objeto, conforme con lo determinado en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, -TRLOTUP- :

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Los Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa, 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. 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.

El presente Estudio de Detalle correspondiente a las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector de Planeamiento PP-27 "Torres" del P.G.O.U., tiene por objeto definir unos nuevos parámetros urbanísticos que favorezcan el esponjamiento de la edificación, reducir la longitud de los bloques paralelos al mar y mejorar los ejes visuales tanto hacia el mar, el entorno natural como la Torre de Sant Josep, ampliando la permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las manzanas.

1.2 Promotor

Los promotores del presente Estudio de Detalle son las mercantiles propietarias del suelo correspondiente a las referidas manzanas: "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2 S.L.U", con C.I.F. B-87736039, propietaria de la manzana nº 4, y "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7 S.L.U", con C.I.F. B-87736146, propietaria de la manzana nº 5; ambas con domicilio social en la C/ Periodista P. Arderius nº4, 03001 Alacant, y representadas por D. Enrique Gallego Toledo, con DNI: 21.501.824-K.

Que encargan la redacción del Estudio de Detalle, a JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B-54356560, representada por el arquitecto D. Joan Aragonés Llinares, colegiado nº 12.383, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con despacho profesional en calle Pizarro, nº 2, 3º B, 03570 la Vila Joiosa.

1.3 Ámbito de desarrollo

El ámbito de desarrollo afectado directamente por la propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle, corresponde con las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector de Suelo Urbanizable PP-27 "Torres" del P.G.O.U. Calificadas como Residencial-C (RES-C).

Unidad urbana que constituye el ámbito territorial determinado en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas, del P.G.O.U:

En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle, 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.

La Manzana Nº4 comprende una superficie de 11.316 m². Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle Peatonal A.

Oeste: Vial del Sector PP 27, Calle E.

La Manzana Nº5 comprende una superficie de 10.230 m². Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle D.

Oeste: Vial del Sector PP 27, Calle Peatonal A.

1.4 Estructura de la propiedad.

De acuerdo con las Notas Simples aportadas por los promotores, las manzanas objeto del Estudio de Detalle se corresponden con las siguientes fincas registrales y catastrales:

MANZANA Nº4:

Parcela resultante nº 18 del Proyecto de Reparcelación:

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.442.

Tomo: 1806 Libro: 1139 Folio: 98 Inscripción: 7 Fecha: 05/04/2017

SUPERFICIE: 4.906

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730818.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272903YH4647S0001PQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 19 del Proyecto de Reparcelación:

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.444.

Tomo: 1726 Libro: 1059 Folio: 66 Inscripción: 6 Fecha: 05/04/2017

SUPERFICIE: 3.787 m²

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730825.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272901YH4647S0001GQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 20 del Proyecto de Reparcelación:

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.446.

Tomo: 1791 Libro: 1124 Folio: 47 Inscripción: 11 Fecha: 19/04/2017,

SUPERFICIE: 2.623 m²

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730832.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272902YH4647S0001QQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

MANZANA Nº5:

Parcela resultante nº 21 del Proyecto de Reparcelación:

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.448.

Tomo: 1810 Libro: 1143 Folio: 7 Inscripción: 19 Fecha: 26/06/2017,

SUPERFICIE: 10.230 m²

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730849.

REFERENCIA CATASTRAL: 4372401YH4647S0001PQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U, con C.I.F. número B-87736146,

1.5 Planeamiento vigente, procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

1.5.1. Procedencia.

De acuerdo con el Artículo nº5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PP-27 - Régimen urbanístico del suelo con relación a los ED y Proyecto de Urbanización.

- Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art.26 de la LRAU, por el Art.100 del R.P. y el Art.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Desde el punto de vista ambiental, el presente Estudio de Detalle ya no es objeto de evaluación ambiental de conformidad con el artículo 201 de la reciente **Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat**, que modifica el apartado 4 del artículo 46, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con la siguiente redacción:

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

MEMORIA

Los catálogos de bienes y espacios protegidos se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. En cualquier caso, se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural.

1.5.2 Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.

La Ordenación Pormenorizada del Sector PP-27, en ambas Manzanas, corresponde con la Tipología de Edificación Abierta. Y de acuerdo con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbanizable Pormenorizado de las Normas Urbanísticas del PGOU contiene los siguientes parámetros:

GRADO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	RETRANQUEOS (m)		
				CALLE	LINDE	ENTRE EDF.
8	Proyecto de Reparcelación	2000	VIII / IX	7	7	14

1.5.3 Usos.

El uso asignado por el Plan Parcial en ambas manzanas es el Residencial.

- Vivienda colectiva, entendiéndose por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.

1.5.4 Condiciones específicas de la Edificación Abierta

De acuerdo con las condiciones específicas de la Edificación Abierta, artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., 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 sobre rasante 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.). En las referidas manzanas Nº4 y Nº5, son 7 metros a calle y 14 entre edificaciones

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el indicado en los planos de forma expresa, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.

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 en las referidas manzanas Nº4 y Nº5 no podrá exceder del treinta y cinco por ciento.

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. A estos efectos, se podrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina en aquellas parcelas que así lo dispongan.

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 las referidas manzanas Nº4 y Nº5 es el $1'3656m^2c/m^2$.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanos, 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.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros por encima de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana.

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. En las referidas manzanas Nº4 y Nº5 es VIII.

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. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 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.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA**Magnitudes urbanísticas vigentes.**

Las magnitudes y parámetros urbanísticos vigentes de acuerdo con la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Parcial para las manzanas son los siguientes:

	MANZANA Nº4	MANZANA Nº5
Superficie	11.316 m ²	10.230 m ²
Edificabilidad	15.454 m ² c	13.971 m ² c
Tipo de edificación	Abierta	Abierta
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Retranqueos	7 / 7 / 14	7 / 7 / 14
Ocupación	35 %	35 %
Alturas	VIII	VIII
Longitud máx. edif.	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

2 . MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

2.1 Justificación del ámbito objeto de Estudio de Detalle.

Como anteriormente se manifiesta la Unidad Urbana del presente Estudio de Detalle son las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 cumpliendo con lo determinado al efecto por los artículos 7, 19 y 23 de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y el apartado 2 del artículo 41 del TRLOTUP.

".....2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas....".

2.2 Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes en la referidas manzanas, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano, teniendo en cuenta la singular ubicación y la posible afección paisajística, posibilitando unos nuevos ejes visuales en el interior que favorezcan la integración del volumen edificable permitido por el Plan Parcial.

2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano

Se incluye en el presente Estudio de Detalle el correspondiente análisis de su integración en el paisaje urbano, con la finalidad de valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de las soluciones propuestas y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

2.3.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.

La descripción del alcance de la actuación, tal y como se manifiesta en la Memoria Informativa, corresponde con la propuesta de ordenación de volúmenes de las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 "Torres" del P.G.O.U. Calificadas como Residencial RES-C. Incluyendo la documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

2.3.2 Análisis de soluciones previas.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., - Tipología de Edificación Abierta -. Se han analizado tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes, definidos por los retranqueos y el aprovechamiento objetivo que corresponde a cada una de las Manzanas.

MEMORIA

Para su comprobación y la posible afección paisajística, definimos el perímetro circunscrito mediante los retranqueos exigidos y la edificabilidad. Teniendo en consideración los espacios no computables, terrazas cubiertas y posibles ajustes en la definición formal de los edificios a implantar con un margen del 30%. Obteniendo así una implantación de la edificabilidad teórica equivalente y considerando un fondo edificable de 14 metros de los posibles bloques a implantar.

	Edificabilidad	Edificabilidad teórica equivalente
M4	15.454 m ² c	20.090,2 m ² c
M5	13.971 m ² c	18.162,3 m ² c

Ordenación volúmenes Manzana Nº4.**- Solución 1.** (Plano Nº P_01).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 80 metros y otro de 50 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 2. (Plano Nº P_02).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 40 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 3. (Plano Nº P_03).

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

Ordenación volúmenes Manzana Nº5.

- Solución 1. (Plano Nº P_01).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 56 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 2. (Plano Nº P_02).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 31 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 3. (Plano Nº P_03).

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

2.3.3 Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.

Se valora la integración paisajística de las tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes anteriormente expuestas, definidas por los retranqueos y el aprovechamiento asignado a cada una de las Manzanas, a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje.

Del análisis podemos deducir las siguientes conclusiones, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano.

- Las dos primeras soluciones, correspondientes a las volumetrías con VIII plantas y la materialización de la edificabilidad asignada a cada una de las manzanas mediante bloques con una longitud permitida de 50 metros paralela a la playa, analizada desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje y la

MEMORIA

importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, no resulta la más recomendable ni responde a los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

- La solución 3, correspondiente a la volumetría con IX plantas, con la materialización de la edificabilidad mediante varios bloques con una longitud máxima de 35 metros en la proyección paralela a la playa, evita el efecto pantalla y favorece las transparencias entre las manzanas.

Solución que mejora la valoración de la visibilidad de la actuación y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Conclusión:

La propuesta como Solución 3, al reducir las dimensiones de las futuras edificaciones favorece la obtención de los necesarios espacios que permitan ampliar los ejes visuales tanto hacia el mar, como la Torre de Sant Josep, y una mayor permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las Manzanas nº4 y nº5.

2.3.4 Medidas de integración paisajística.

Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, deben enmarcarse dentro del diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto.

Reducción de la longitud de las edificaciones.

Al efecto, se reduce la longitud máxima de edificación permitida por el planeamiento de 50 metros en una proyección paralela a la línea de costa a 35 metros, y de 120 metros de longitud máxima de cualquier fachada a 75 metros. La reducción de las longitudes máximas permitidas para los bloques, evita la posibilidad de que se generen pantallas edificatorias, favoreciendo la permeabilidad y los ejes visuales.

2.3.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.

Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, se adjuntan mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje urbano.

2.3.6 Programa de implementación.

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al proyecto de construcción como parte del mismo.

2.3.7 Relación de la actuación con otros planes.

No consta relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio.

2.4 Justificación de las previsiones del planeamiento.

Cumplimiento de los límites legales y reglamentarios y límites específicos regulados por el Planeamiento.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, -TRLOTUP-. Así como a las previsiones de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El presente Estudio de Detalle:

- No altera el destino del suelo.
- No aumenta el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprimen, trasladan o reducen viales ni suelos dotacionales públicos o privados, previstos por el Plan.
- No se incumplen las Normas específicas que para su redacción ha previsto el Plan General y cumple con el ámbito territorial mínimo, la Manzana.
- El presente Estudio de Detalle contiene la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines e incluye el análisis de la integración en el paisaje urbano de la solución propuesta.

Cumplimiento de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Sector PP-27 "Torres".

I) Determinaciones Ordenación Sector PP-27.

El Plan Parcial del Sector PP-27, ordena una trama urbana adaptada al terreno con las siguientes características:

- Se mantiene la red estructural viaria propuesta por el Plan General, facilitando la conexión con los sectores colindantes del PP-17 y el PP-26, así como el Parque Litoral (Racó Conill). Resolviendo la conexión con la playa y la ribera del río Torres por medio de espacios peatonales adaptados a la topografía del enclave.

MEMORIA

- Creación de un eje "rotonda/Torre de Sant Josep" que facilite la perspectiva y realce el Bien de Interés Cultural, considerado uno de los monumentos romanos más importantes de la Comunidad Valenciana.

- Creación de un segundo eje "paseo peatonal" que enlaza los equipamientos Deportivo/Recreativo del Sector PP-17 y la parcela Dotacional; con el jardín litoral y paseo marítimo.

Potenciando los recorridos peatonales, y la inclusión de un "carril bici".

- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, junto al paseo marítimo y sobre los espacios donde se hallan restos arqueológicos; favoreciendo el recorrido peatonal con de la denominada "ruta arqueológica".

- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

- Protección del entorno arqueológico. El Plan Parcial califica como suelo dotacional público el suelo alrededor de la Torre de Sant Josep. (BIC) y el espacio de protección.

- Regeneración del entorno de la playa. Junto al sistema viario estructural, paseo marítimo, el Plan Parcial califica un área de espacios verdes de uso público que proporciona un entorno adecuado para la regeneración de la playa.

Las referidas determinaciones de la Ordenación del Sector PP-27, han servido para la redacción del presente Estudio de Detalle, proponiendo la solución más acorde con los siguientes objetivos de obligado cumplimiento:

- Mínima longitud en planta de las edificaciones para evitar el efecto pantalla. Solución que se obtiene con la materialización de la edificabilidad en IX plantas de altura.

- Fomento de la disposición de las edificaciones para buscar las mejores vistas y asoleamiento.

- Optimización de espacios libres privados.

II) Justificación de ejecutar el volumen edificable en varios edificios.

La materialización de la edificabilidad asignada, en bloques con una longitud permitida de 50 metros paralela a la costa, analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje y la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, no resulta la más recomendable ni cumple con los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

Por lo que, la propuesta óptima para la materialización de la edificabilidad será mediante varios bloques, con una altura máxima de 9 plantas, reduciendo la longitud máxima permitida, que mejora la permeabilidad del conjunto, evita el efecto pantalla, buscando las mejores vistas,

MEMORIA

asoleamiento y la obtención de espacios libres en el interior de las manzanas.

Solución que mejora la valoración de la visibilidad de la actuación y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Favoreciendo la implantación de los usos asignados por el planeamiento.

III) Motivación suficiente que justifique la necesidad de incrementar las alturas edificables.

- Reducción de la longitud máxima permitida de las edificaciones para evitar el efecto pantalla.

- Concordancia con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbanizable Pormenorizado de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondientes a la Tipología de Edificación Abierta, que permiten la altura de IX plantas

2.5 Estudio comparativo de aprovechamiento.

El aprovechamiento resultante de la Ordenación del Estudio de Detalle coincide con el aprovechamiento previo. Comprobando que el Estudio de Detalle no supone un incremento del aprovechamiento.

	VIGENTE	ESTUDIO DETALLE
Edificabilidad	M4: 15.454 m ² c M5: 13.971 m ² c	M4: 15.454m ² c M5: 13.971 m ² c
Tipo de edificación	Abierta	Abierta
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Retranqueos	7 / 7 / 14	7 / 7 / 14
Ocupación	35%	35%
Alturas	VIII	IX
Longitud máx. edif.	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)	35 m (paralela a la costa) 75 m (long. máxima)

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

3.1 Normativa.

Artículo 1. Parámetros de la edificación.

1.1. Tipo de Ordenación:

Tipología de Edificación Abierta.

1.2. Parcela mínima:

La propuesta por la Reparcelación, 2.000 m².

1.3. Edificabilidad:

La adjudicada por la Reparcelación:

Manzana Nº 4: 15.454 m²c

Manzana Nº 5: 13.971 m²c

1.4. Ocupación:

- Ocupación planta: Según Plan Parcial vigente no será superior al 35% de la superficie de la manzana.

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

1.5. Altura máxima edificable:

IX plantas (incluida la baja).

1.6. Retranqueos:

Retranqueo a viales y lindes: 7 metros en todas las plantas sobre rasante.

Separación entre edificios: 14 metros en todas las plantas sobre rasante.

1.7. Cuerpos salientes:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

1.8. Composición y materiales de fachada:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

1.9. Usos:

Según Plan Parcial vigente:

- Residencial plurifamiliar y turístico, usos dominantes.
- Terciario-Comercial en plata baja y dotacional, usos compatibles.

1.10. Previsión de aparcamientos:

Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

Artículo 2. Medidas de integración paisajística.

2.1. Longitud máxima de la edificación:

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 75 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 35 metros.

2.2. Medidas adicionales:

En el Proyecto de edificación se incorporarán medidas de integración paisajística a realizar en las zonas libres de las manzanas encaminadas a la integración de los cerramientos de cada uno de los bloques a implantar.

Artículo 3. Disposiciones de la Ley de Costas y su reglamento.

3.1. El linde Sur del Sector PP-27 coincide con la línea marítimo terrestre correspondiente al deslinde aprobado entre la Playa del Torres y la Playa de la Almadraba, grafiado en los planos del presente Estudio de Detalle.

Desde el punto de vista del borde litoral, deberá tenerse en cuenta que ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento

3.2. Zona de influencia (500 m a partir L.M.T.)

Se prevén reservas de suelo para aparcamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Se pretende evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. Se regula la longitud máxima de fachada paralela al mar siendo inferior a la aprobada en la Normativa Plan General

3.3. En lo que concierne al espacio de servidumbre de protección no queda afectado en el presente Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

MEMORIA

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

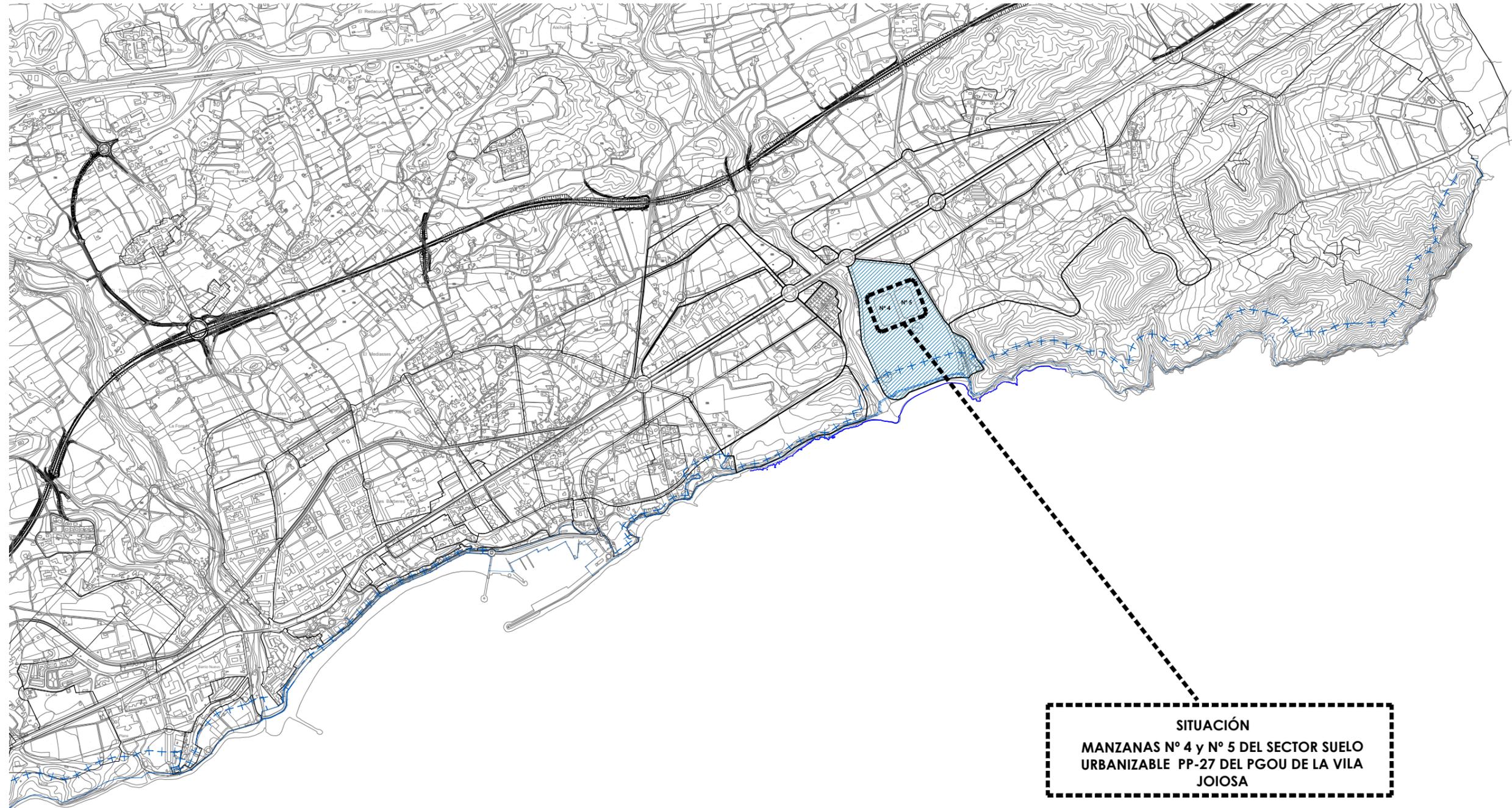
D. Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

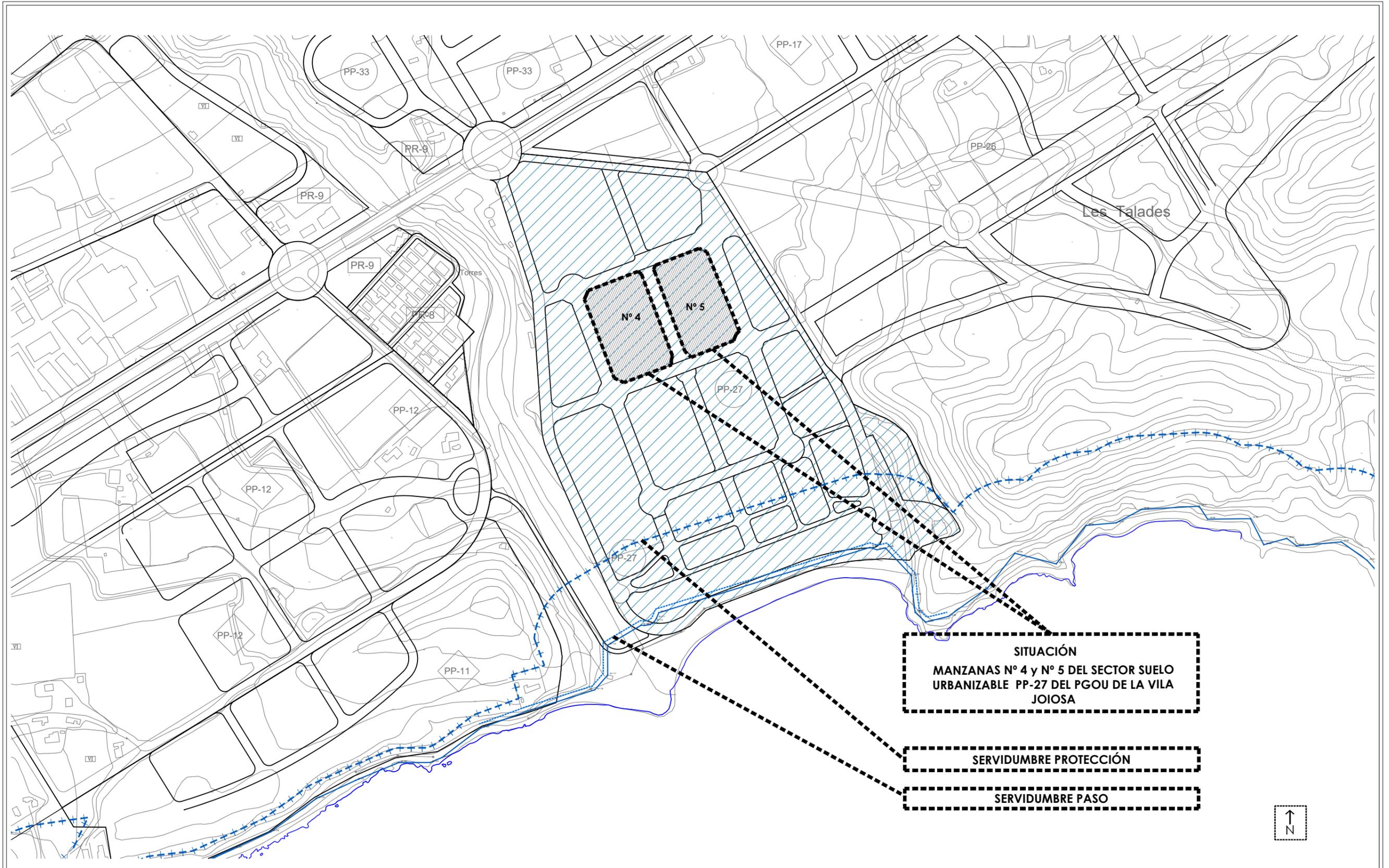
DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

PARTE II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN, PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO Y PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN





MANZANA Nº4:

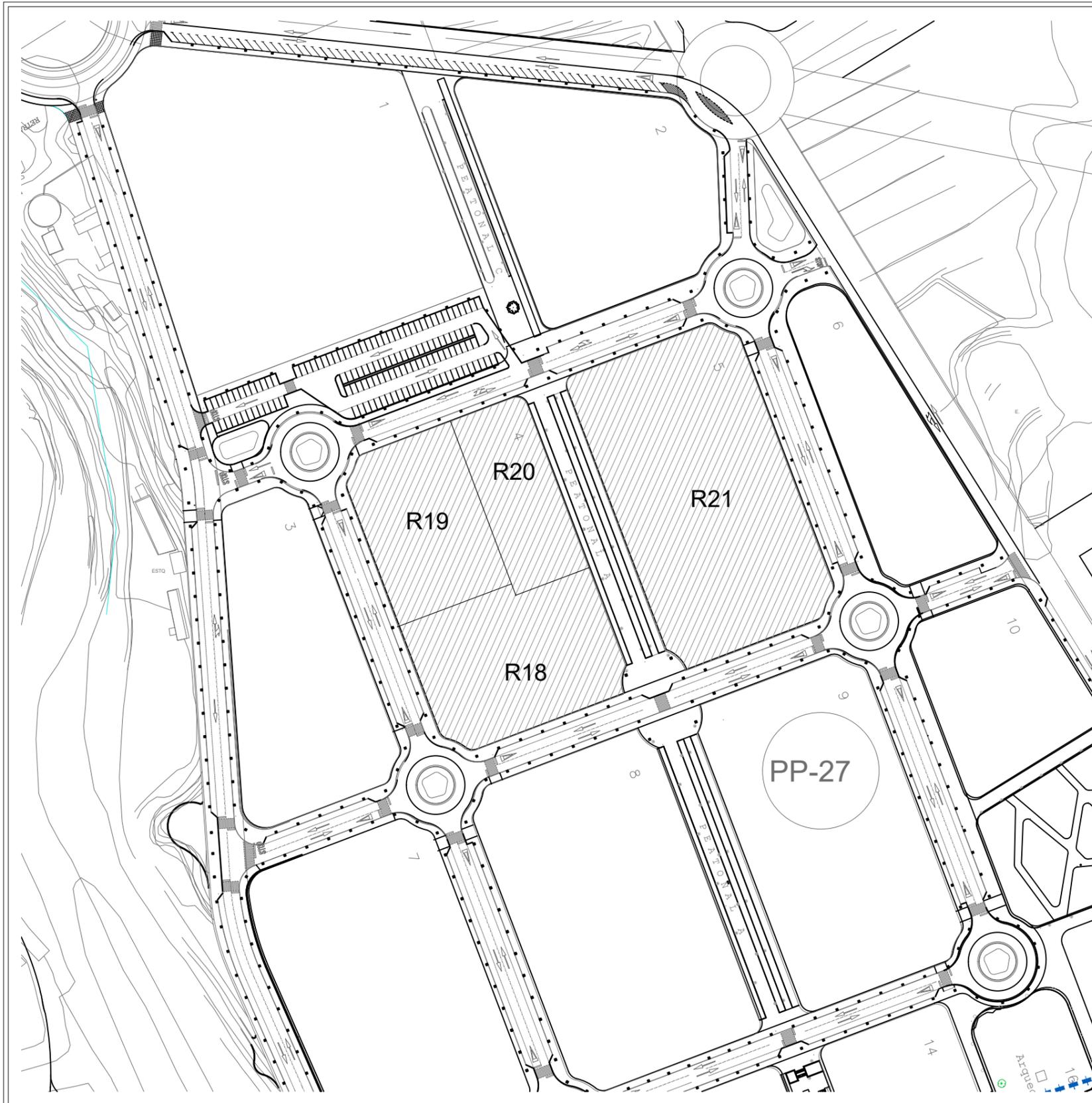
Parcela resultante nº 18 del Proyecto de Reparcelación:
 Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.442.
 Tomo: 1806 Libro: 1139 Folio: 98 Inscripción: 7 Fecha: 05/04/2017
 SUPERFICIE: 4.906
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730818.
 REFERENCIA CATASTRAL: 4272903YH4647S0001PQ
 TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 19 del Proyecto de Reparcelación:
 Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.444.
 Tomo: 1726 Libro: 1059 Folio: 66 Inscripción: 6 Fecha: 05/04/2017
 SUPERFICIE: 3.787 m2
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730825.
 REFERENCIA CATASTRAL: 4272901YH4647S0001GQ
 TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 20 del Proyecto de Reparcelación:
 Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.446.
 Tomo: 1791 Libro: 1124 Folio: 47 Inscripción: 11 Fecha: 19/04/2017,
 SUPERFICIE: 2.623 m2
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730832.
 REFERENCIA CATASTRAL: 4272902YH4647S0001QQ
 TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

MANZANA Nº5:

Parcela resultante nº 21 del Proyecto de Reparcelación:
 Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.448.
 Tomo: 1810 Libro: 1143 Folio: 7 Inscripción: 19 Fecha: 26/06/2017,
 SUPERFICIE: 10.230 m2
 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730849.
 REFERENCIA CATASTRAL: 4372401YH4647S0001PQ
 TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U., con C.I.F. número B-87736146.





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

MANZANA 4

- Superficie: 11.316 m²
- Aprovechamiento: 1,3656 m²c/m²
- Edificabilidad: 15.454 m²

MANZANA 5

- Superficie: 10.230 m²
- Aprovechamiento: 1,3656 m²c/m²
- Edificabilidad: 13.971 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

PARCELA

- Parcela mínima: 2.000 m²
- Frente mínimo parcela: 20 m
- Círculo inscrito mínimo: 15 m

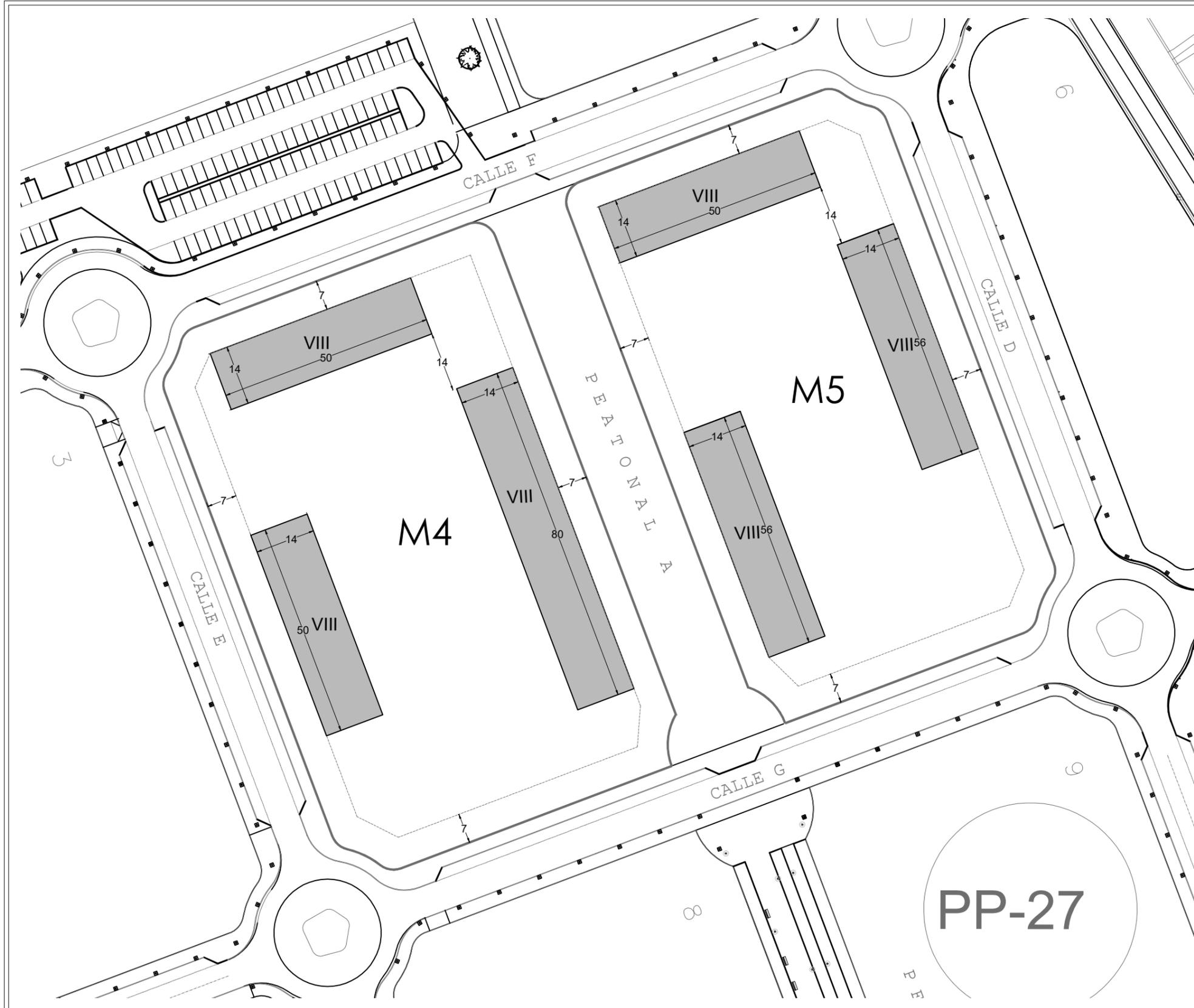
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Distancia mínima al lindes frontal: 7 m
- Distancia mínima al resto de lindes: 7 m
- Sep. mínima entre edificaciones: 14 m

VOLUMEN Y FORMA

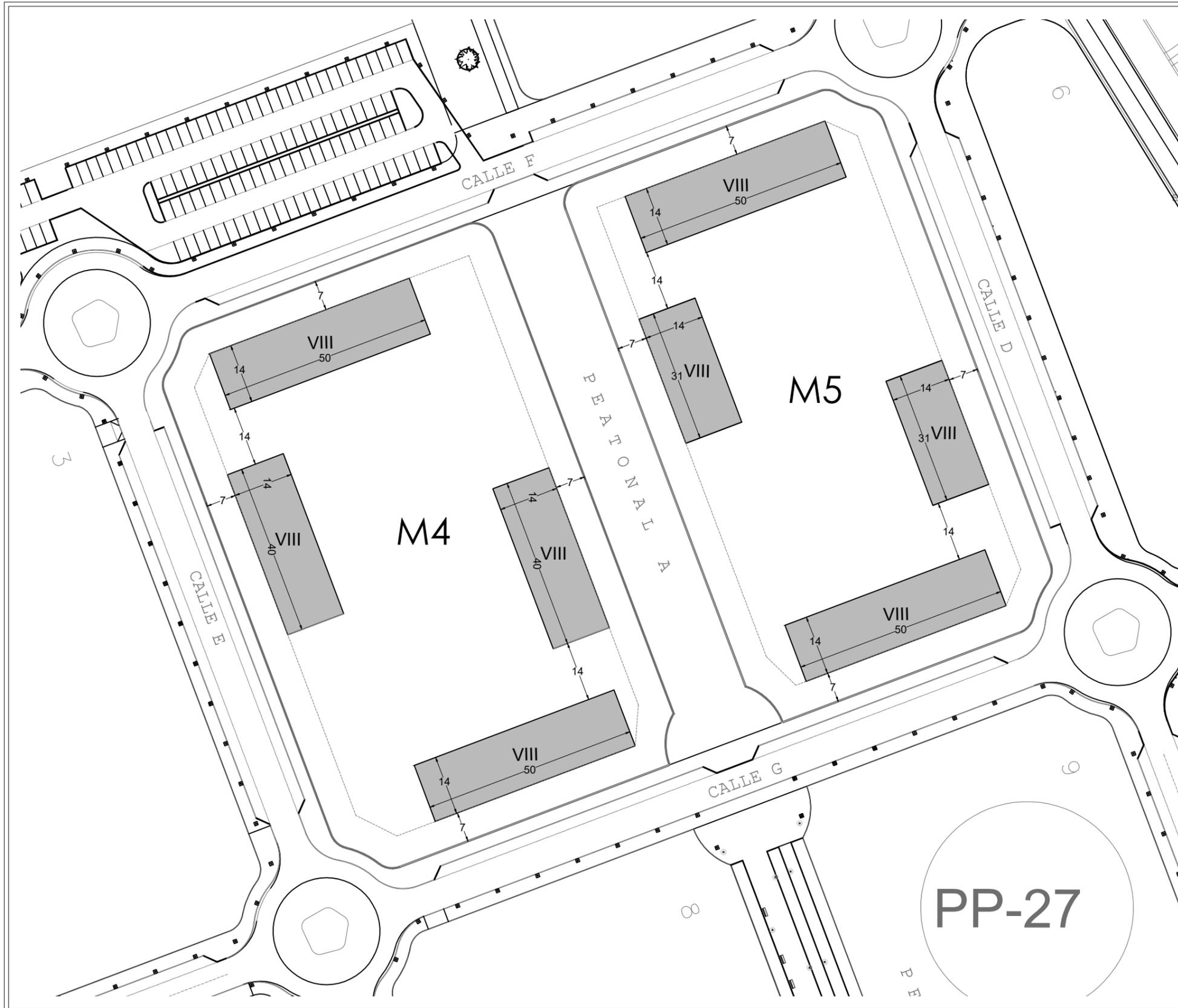
- Nº máximo de plantas: PB + 7
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m²c/m²
- Ocupación: 35%





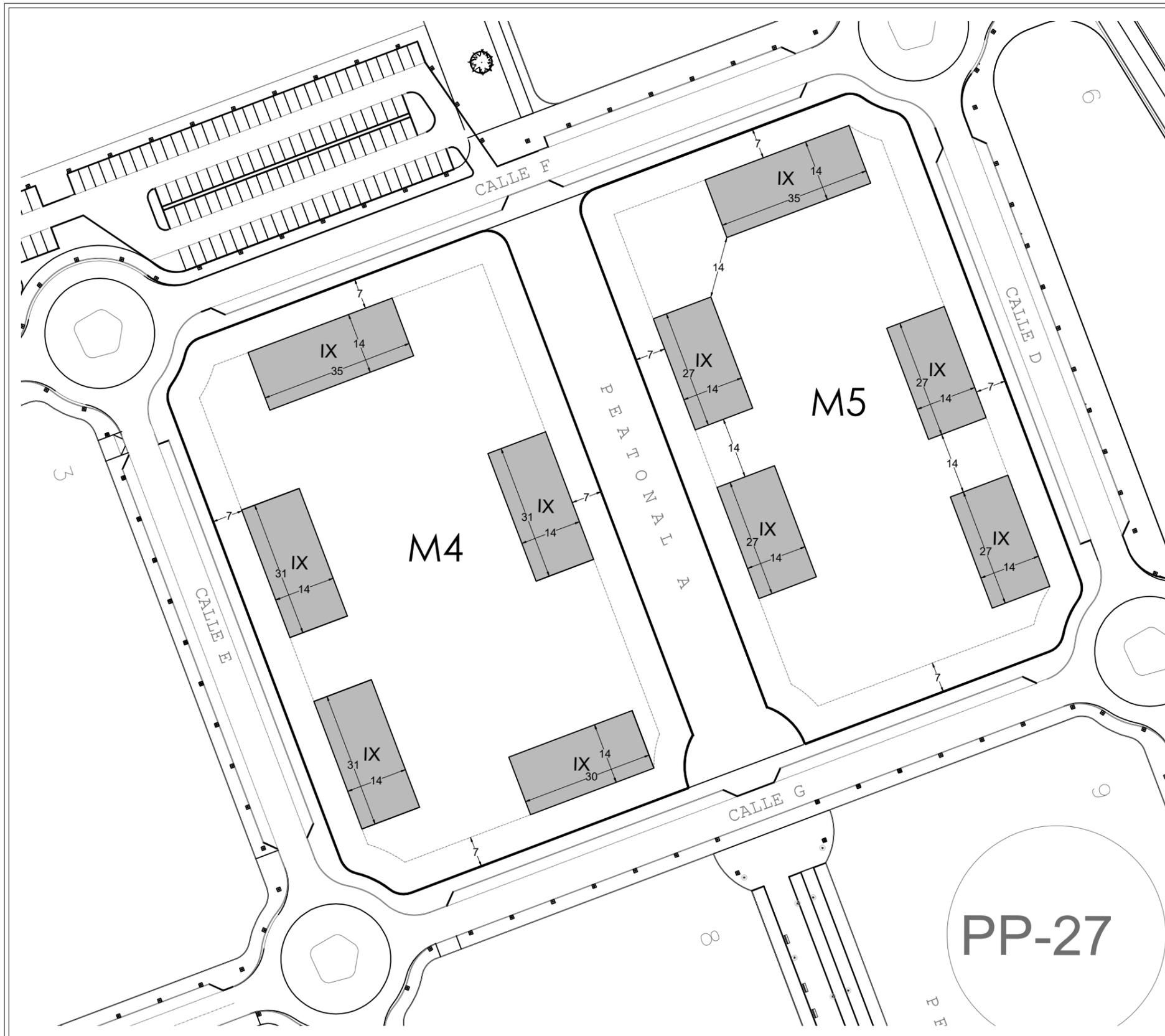
CONDICIONES URBANÍSTICAS

	Alternativas 1 y 2 (según P.G.O.U)
Edificabilidad	M4: 15.454 m ² c M5: 13.971 m ² c
Tipo de edificación	Abierta
Uso	RESIDENCIAL
Retranqueos	7, 7, 14
Ocupación	35%
Alturas	VIII



CONDICIONES URBANÍSTICAS

	Alternativas 1 y 2 (según P.G.O.U)
Edificabilidad	M4: 15.454 m ² c M5: 13.971 m ² c
Tipo de edificación	Abierta
Uso	RESIDENCIAL
Retranqueos	7, 7, 14
Ocupación	35%
Alturas	VIII



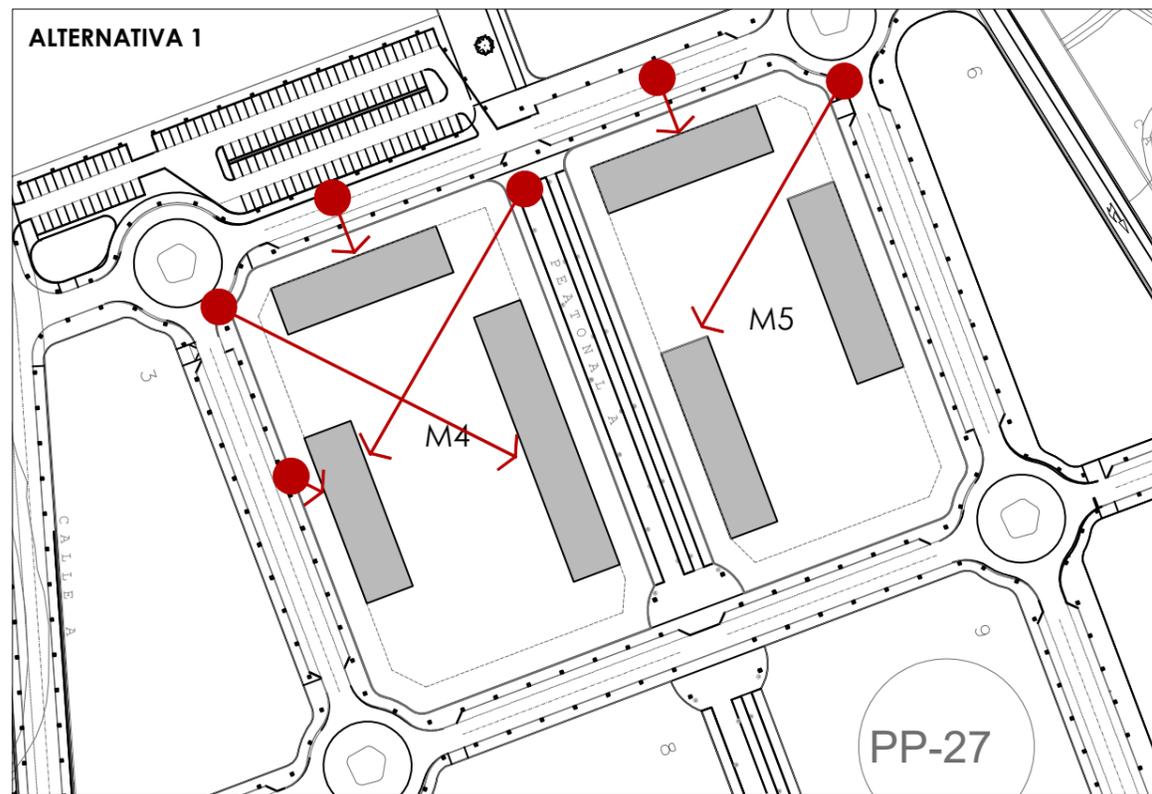
CONDICIONES URBANÍSTICAS

- Parcela mínima: 2.000 m² (VIGENTE)
- Frente mínimo parcela: 20 m (VIGENTE)
- Círculo inscrito mínimo: 15 m (VIGENTE)
- Nº máximo de plantas: IX (baja + 8)
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m²c/m² (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)

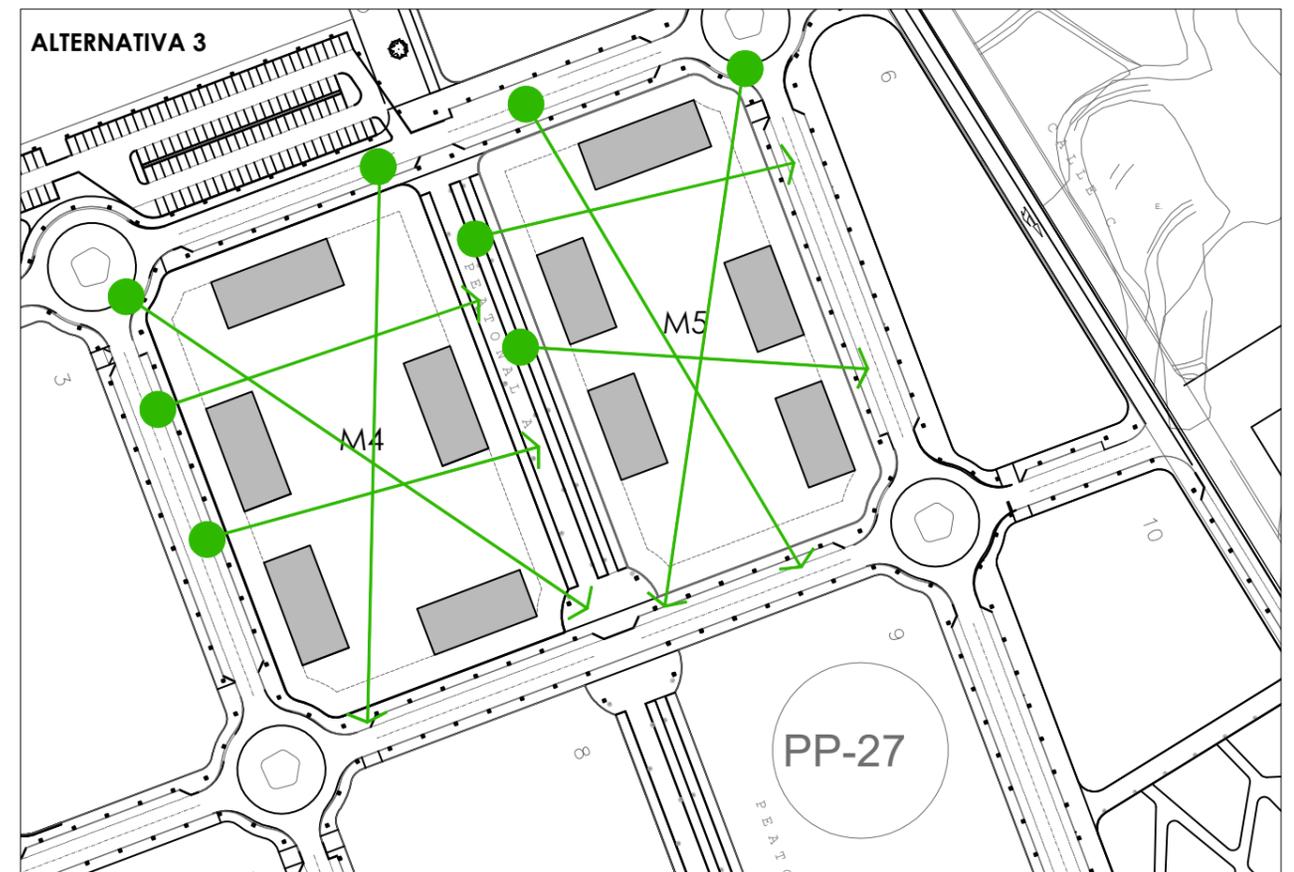
- Retranqueos edificación:
 - A vial: 7 m (VIGENTE)
 - Entre edificios: 14 m (VIGENTE)

- Longitud máxima edificación:
 - Proyección paralela a la costa: 35 m.
 - Longitud máxima de fachada: 75 m.

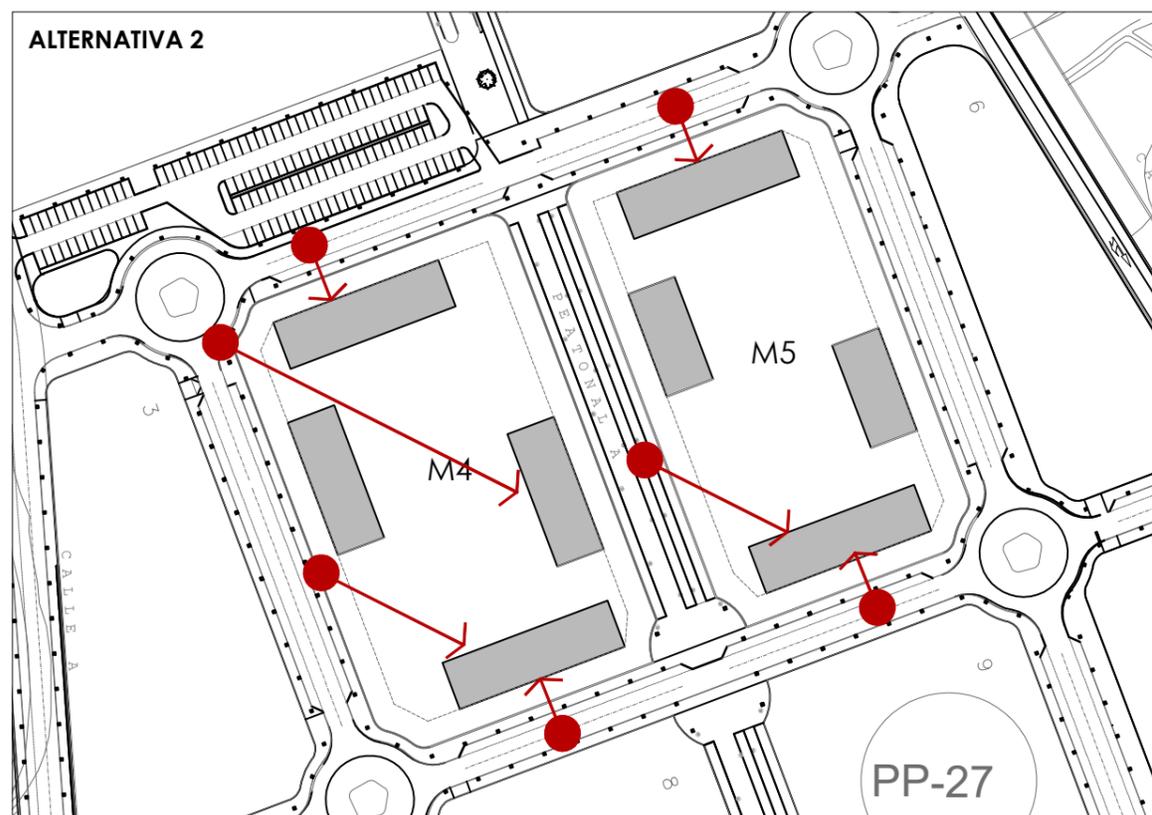
ALTERNATIVA 1

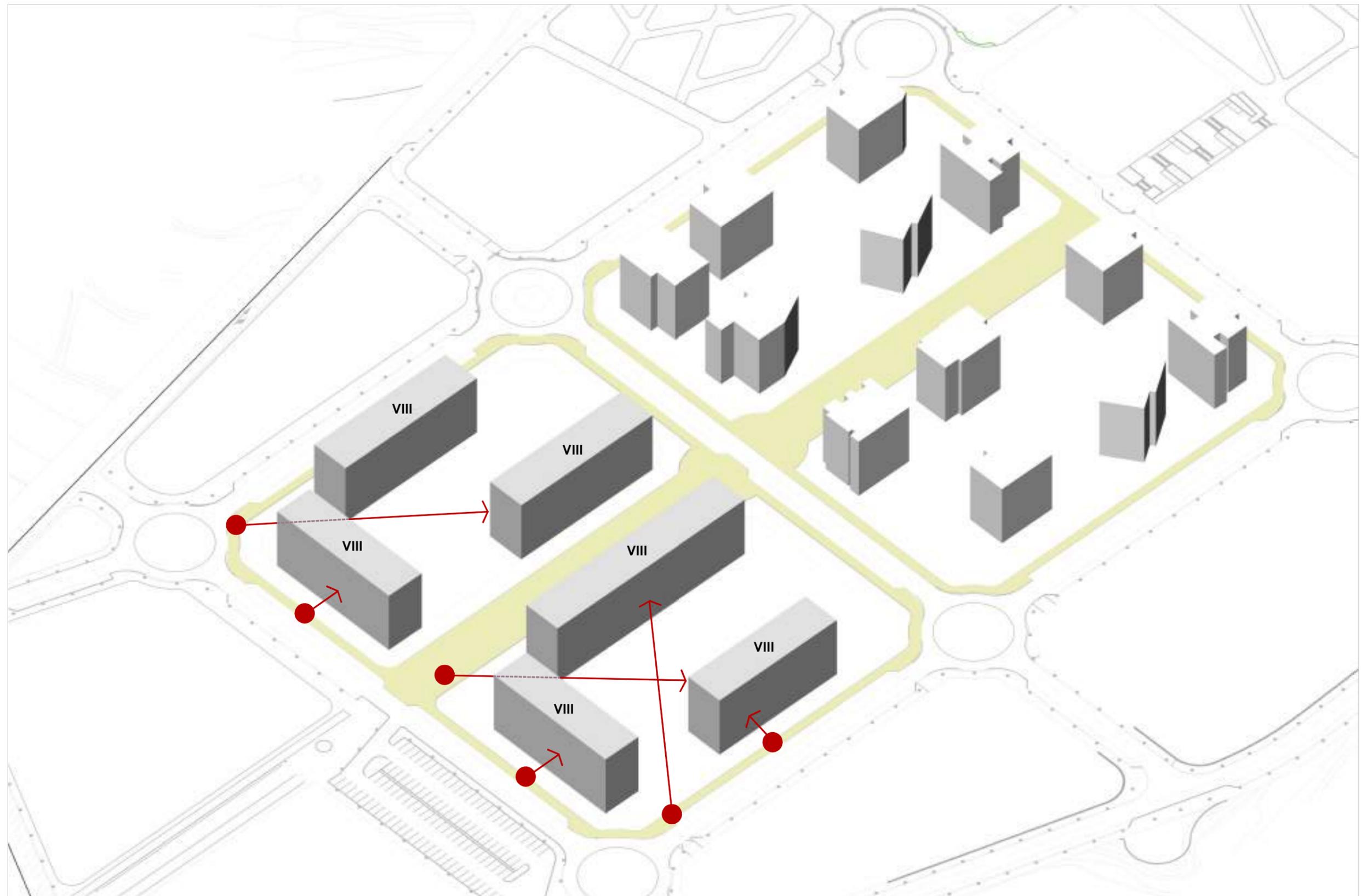


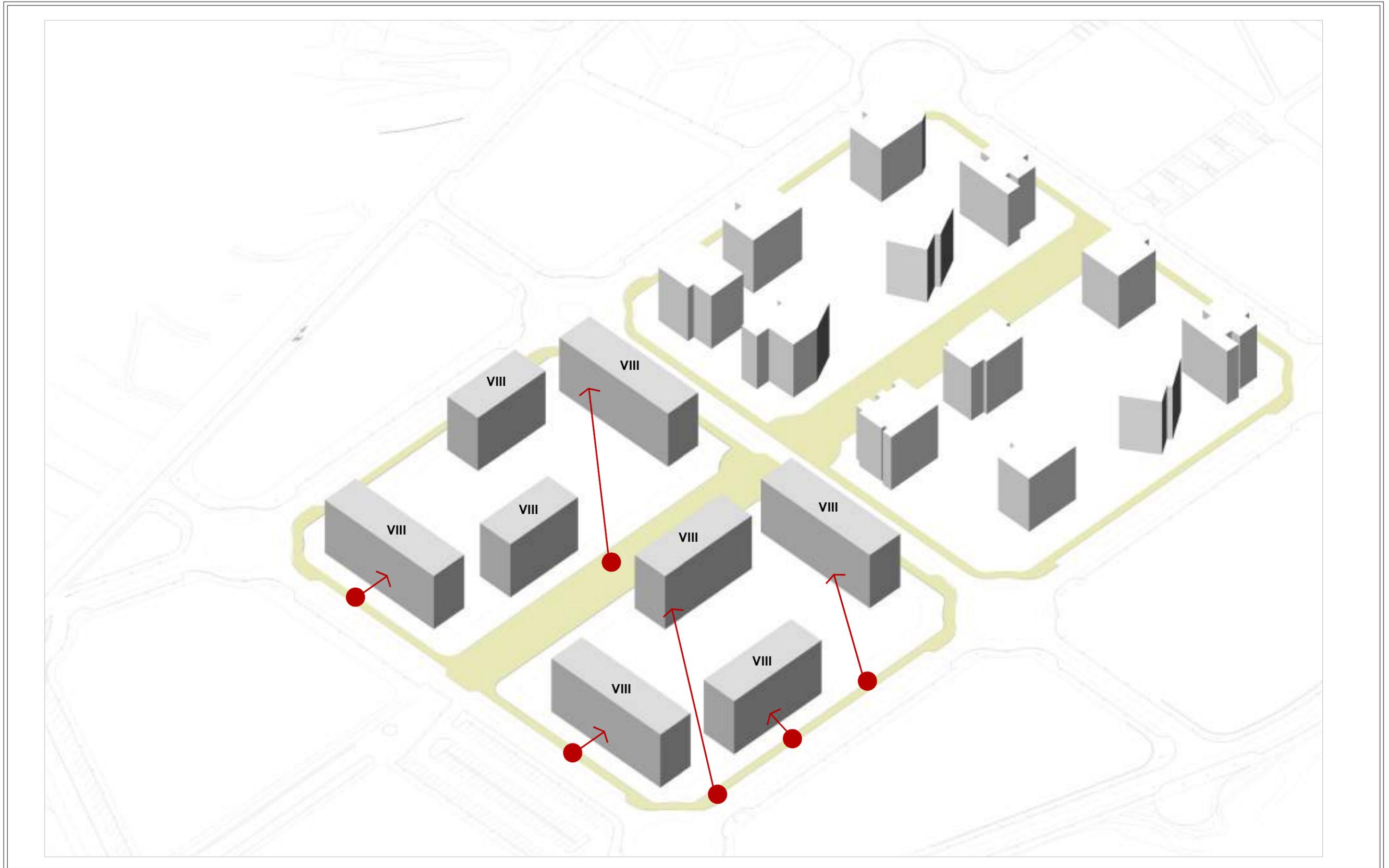
ALTERNATIVA 3

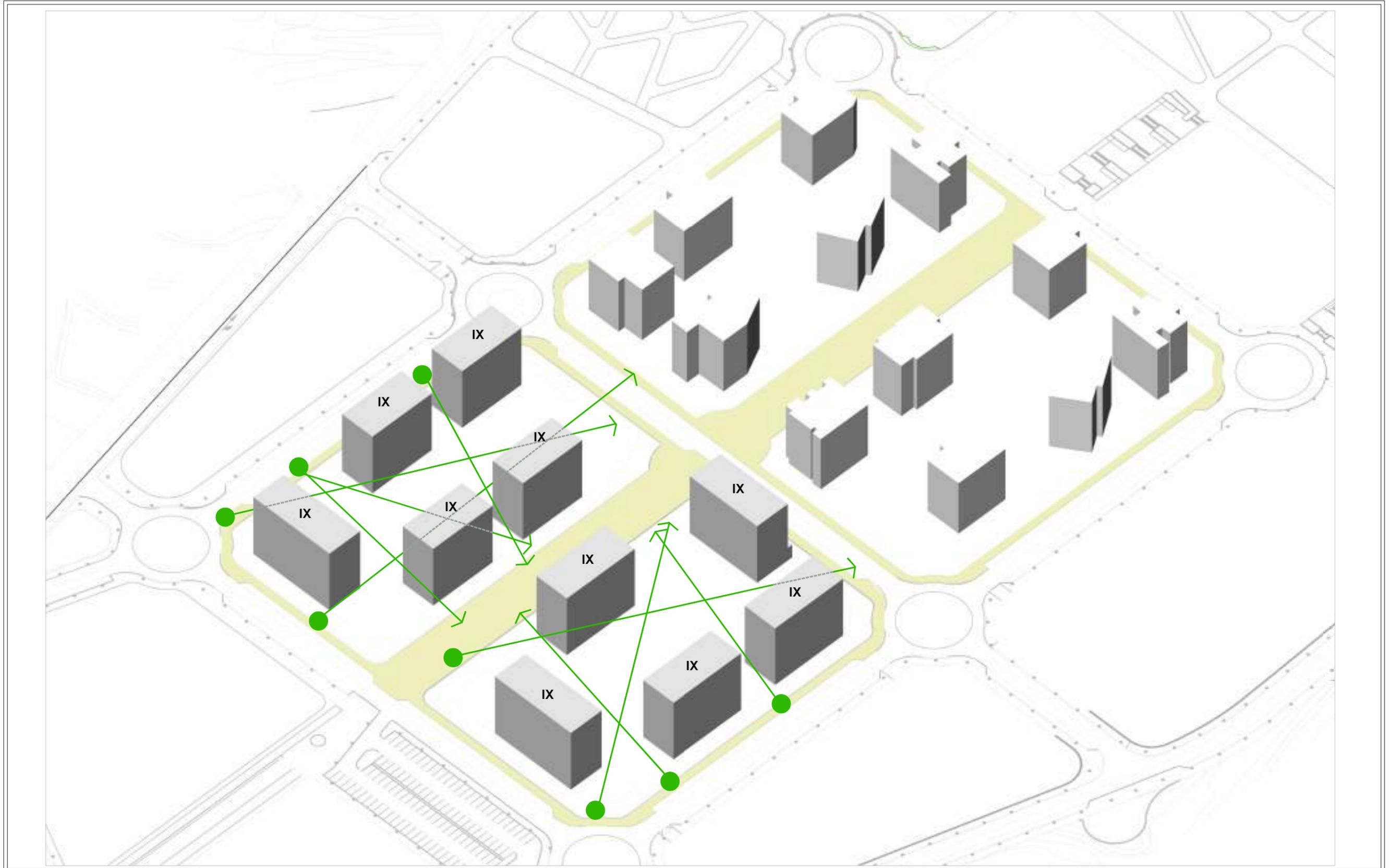


ALTERNATIVA 2

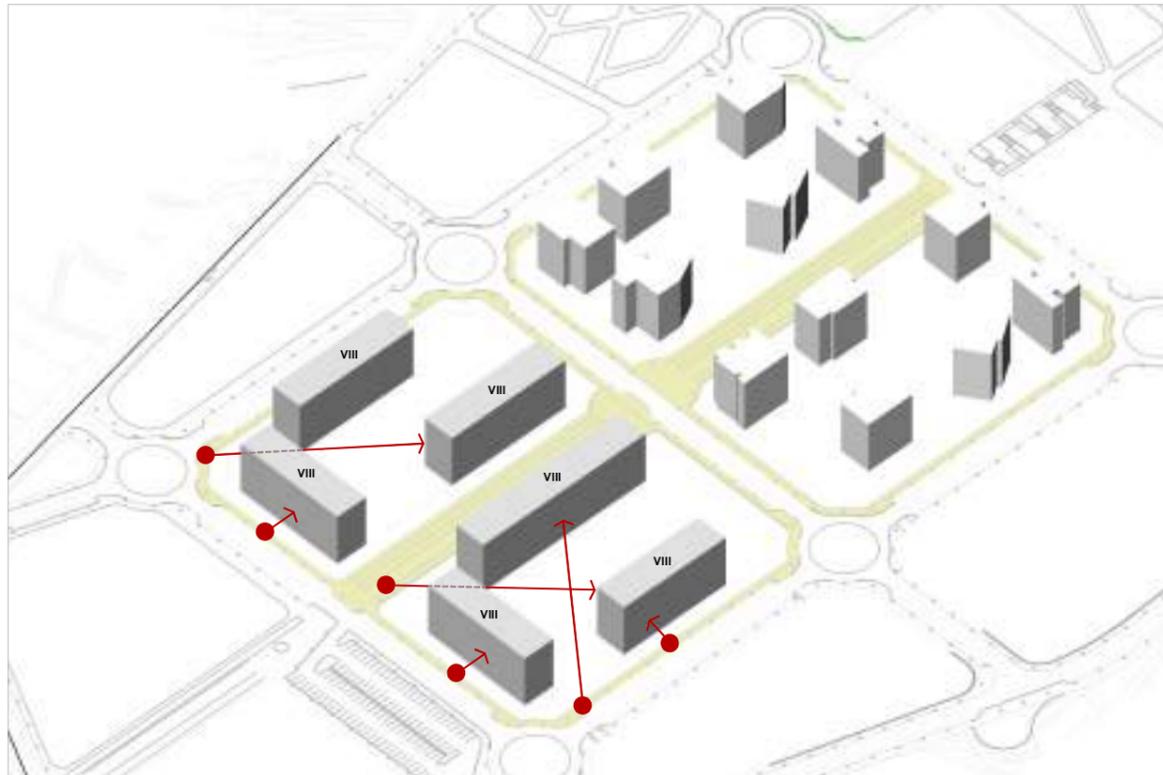




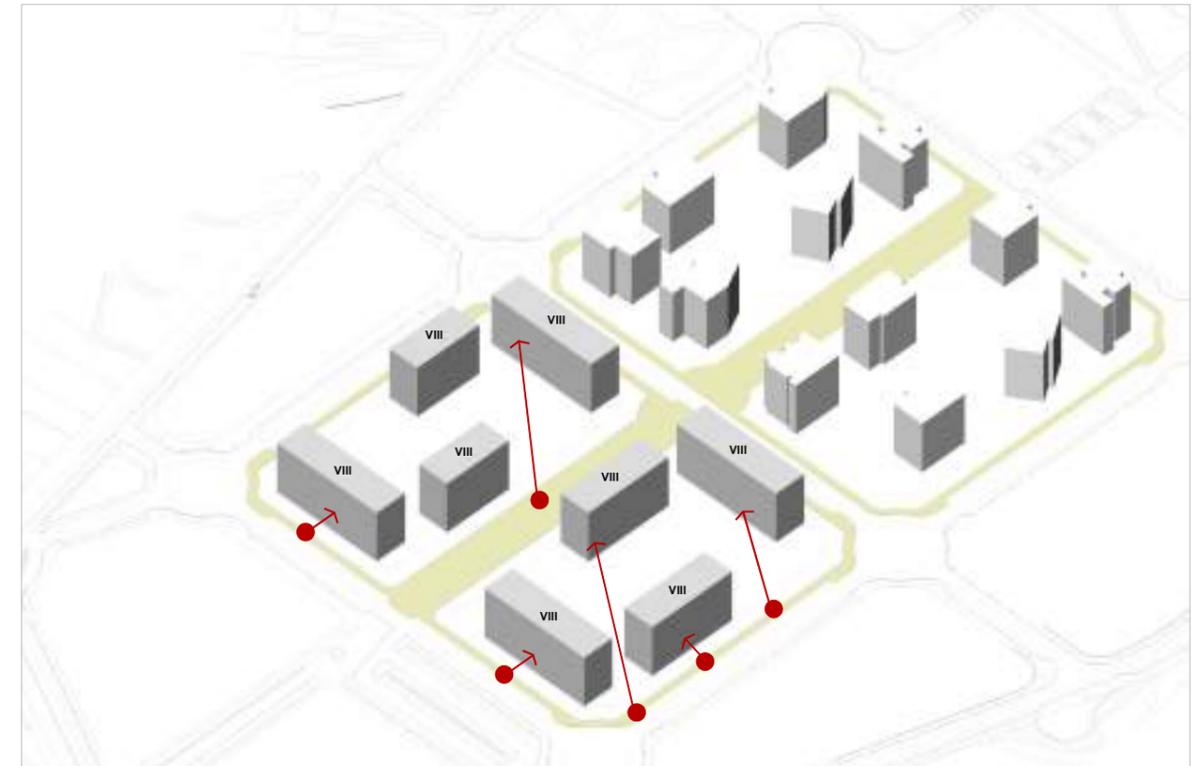




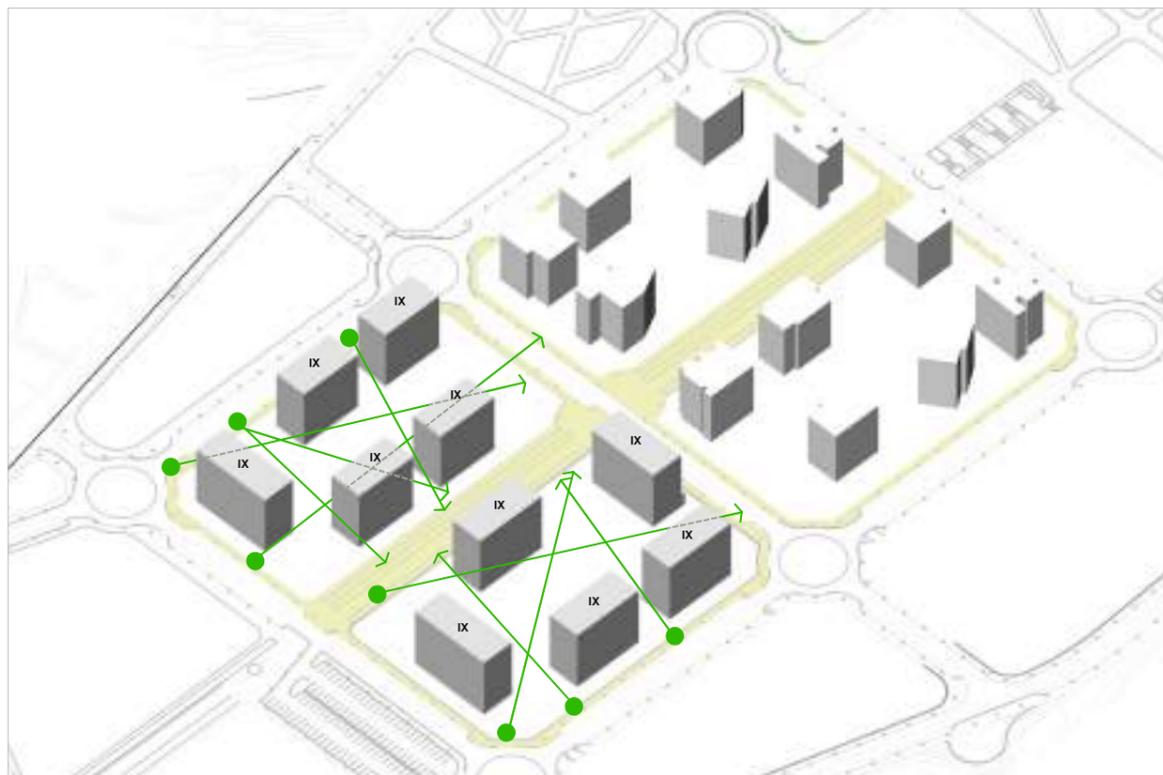
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

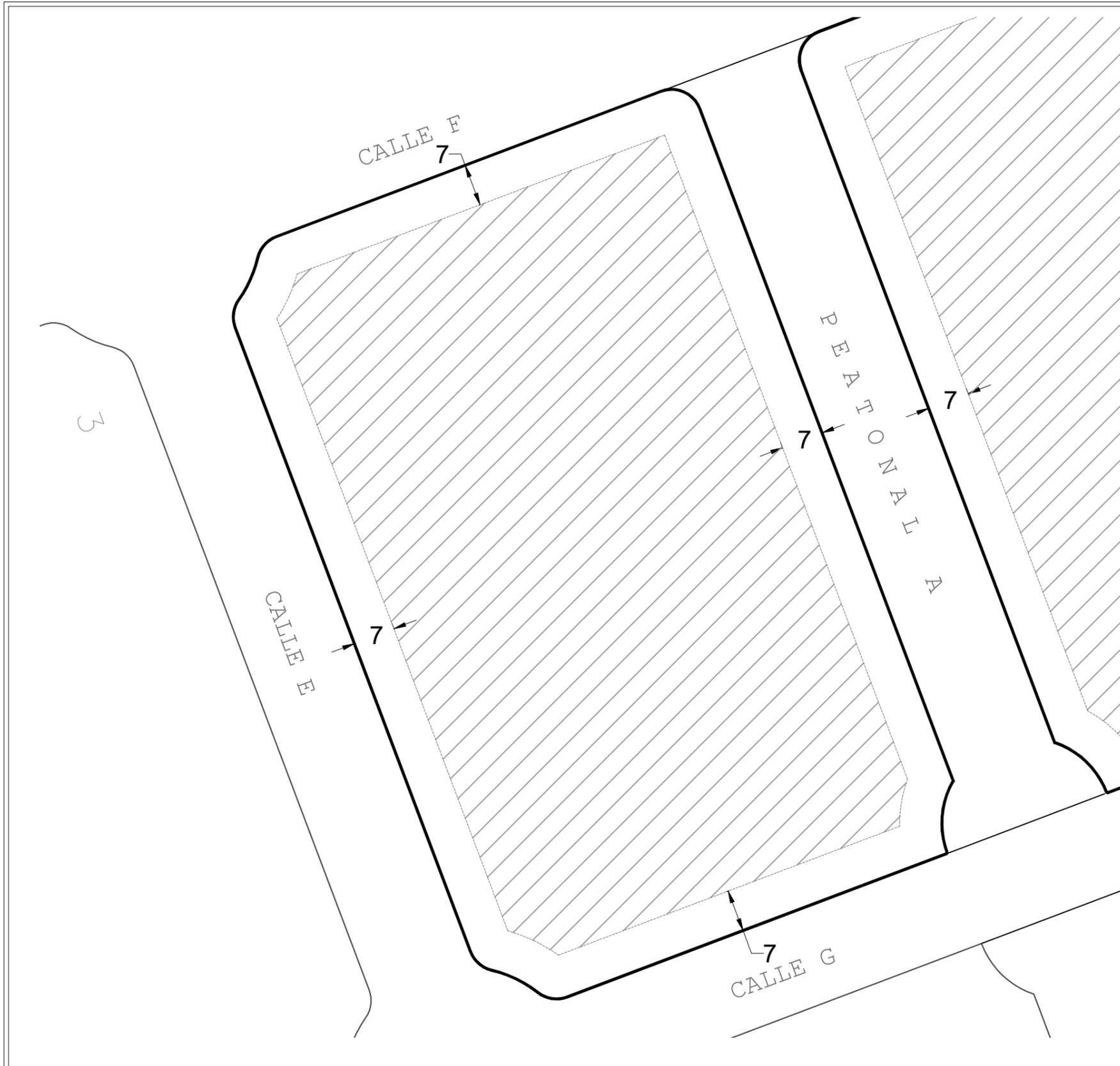


ALTERNATIVA 3



MAQUETA CONCEPTUAL PERMEABILIDAD DEL CONJUNTO





PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

- Parcela mínima: 2.000 m² (VIGENTE)
- Frente mínimo parcela: 20 m (VIGENTE)
- Círculo inscrito mínimo: 15 m (VIGENTE)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

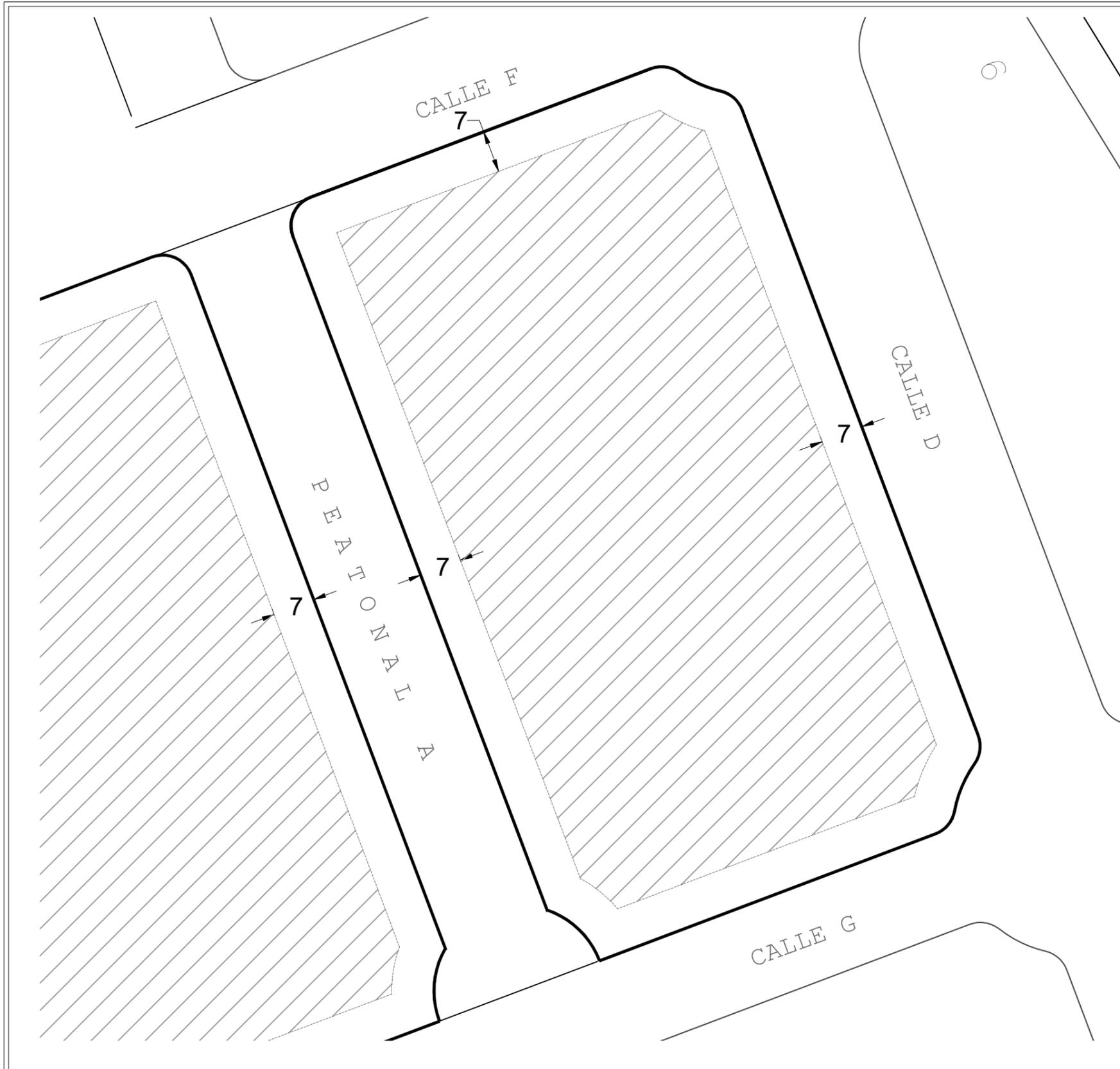
- Distancia mínima al linde frontal: 7 m (VIGENTE)
- Distancia mínima al resto de lindes: 7 m (VIGENTE)
- Sep. mínima entre edificaciones: 14 m (VIGENTE)

VOLUMEN Y FORMA

- Nº máximo de plantas: PB + 8
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m²c/m² (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)

- Longitud máxima edificación:
 - Proyección paralela a la costa: 35 m.
 - Longitud máxima de fachada: 75 m.





PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

- Parcela mínima: 2.000 m² (VIGENTE)
- Frente mínimo parcela: 20 m (VIGENTE)
- Círculo inscrito mínimo: 15 m (VIGENTE)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Distancia mínima al linde frontal: 7 m (VIGENTE)
- Distancia mínima al resto de lindes: 7 m (VIGENTE)
- Sep. mínima entre edificaciones: 14 m (VIGENTE)

VOLUMEN Y FORMA

- Nº máximo de plantas: PB + 8
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m²c/m² (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)

- Longitud máxima edificación:
 - Proyección paralela a la costa: 35 m.
 - Longitud máxima de fachada: 75 m.



ANEXOS AL ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 Y Nº 5 DEL SECTOR PP-27
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

INFORME POR RAZÓN DE GÉNERO.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

PROMOTORES:

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.
TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.

Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto. 12.383 COACV

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

2. INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

3. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

1. ANTECEDENTES.

El presente documento se redactada como anexo del Estudio de Detalle de las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa, Instrumento de Planeamiento del que son promotores las mercantiles propietarias del suelo correspondiente a las referidas manzanas: "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2 S.L.U", con C.I.F. B-87736039, propietaria de la manzana nº 4, y "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7 S.L.U", con C.I.F. B-87736146, propietaria de la manzana nº 5; ambas con domicilio social en la C/ Periodista P. Arderius nº4, 03001 Alacant, y representadas porD. Enrique Gallego Toledo, con DNI: 21.501.824-K; y está redactado por JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B-54356560, representada por el arquitecto D. Joan Aragonés Llinares, colegiado nº 12.383, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con despacho profesional en calle Pizarro, nº 2, 3º B, 03570 la Vila Joiosa.

El Estudio de Detalle correspondiente a las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector de Planeamiento PP-27 "Torres" del P.G.O.U., tiene por objeto definir unos nuevos parámetros urbanísticos que favorezcan el esponjamiento de la edificación, reducir la longitud de los bloques paralelos al mar y mejorar los ejes visuales tanto hacia el mar, el entorno natural como la Torre de Sant Josep, ampliando la permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las manzanas.

2. INFORME DE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El presente Anexo se incorpora al Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la *Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia*, que en su Artículo 6 establece que:

Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente informe de impacto en la infancia y la adolescencia se limita a la ordenación de volúmenes edificatorios en el interior de dos manzanas urbanas ubicadas en un Sector del PGOU de la Vila Joiosa completamente urbanizado. El Estudio de Detalle no modifica ni la edificabilidad ni el uso residencial permitido en las manzanas.

Todas las actuaciones que el Estudio de Detalle propone son plenamente respetuosas con los principios y derechos reconocidos y garantizados a las personas menores de edad, en el ordenamiento jurídico, sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, discapacidad o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social. Y no tienen impacto sobre las necesidades básicas y derechos de la infancia y la adolescencia desde el punto de vista de la protección de la vida y de la integridad física y psíquica, los derechos de ciudadanía, los derechos en el ámbito de las relaciones familiares, el derecho a la información, el derecho a la salud, el derecho a la educación, el derecho a la inclusión y a condiciones de vida dignas, el derecho a una vivienda digna, el derecho a la cultura, los derechos en materia laboral, los derechos como personas consumidoras y usuarias y el derecho a una alimentación adecuada.

Se considera que los nuevos parámetros urbanísticos definidos en el Estudio de Detalle no tienen impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia respecto a los derechos en relación con el medio ambiente, el entorno urbano y la movilidad.

En conclusión no existen aspectos concretos identificados en el Instrumento de Planeamiento como productores de algún tipo de impacto en la infancia, la adolescencia o la familia.

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

3. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

Objeto del informe.

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del Estudio de Detalle de las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa.

Marco legal.

- La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana -LOTUP- y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat. En su Artículo 13: Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, establece:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y

ANEXOS.

colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

- El Artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres. Introducido por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, con la siguiente redacción:

Artículo 4 bis. Informes de impacto de género.

Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Contexto de la evaluación.

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente Informe de impacto por razón de género se limita a la ordenación de volúmenes edificatorios en el interior de dos manzanas urbanas ubicadas en un Sector del PGOU de la Vila Joiosa completamente urbanizado. El Estudio de Detalle no modifica ni la edificabilidad ni el uso residencial permitido en las manzanas.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Evaluación del impacto en función del género.

La ordenación de volúmenes que el Estudio de Detalle propone no supone ninguna incidencia en las desigualdades entre mujeres y hombres relacionadas con la planificación urbana, analizando diferentes aspectos como:

La accesibilidad al medio físico urbano, con la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas. La movilidad, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. La seguridad en los espacios públicos, favoreciendo la relación entre las personas. La interrelación, proximidad y combinación de los usos asignados a las manzanas.

El Estudio de Detalle no modifica ni afecta a los espacios públicos colindantes con las manzanas.

El desarrollo inmobiliario de las manzanas generará un incremento de la seguridad en el entorno, evitando espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes

En conclusión no existen aspectos concretos identificados en el Instrumento de Planeamiento como productores de algún tipo de impacto en función del género.

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, define en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, en el que se establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, debiendo propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

El concepto de desarrollo sostenible se puede definir como aquél *que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras*. Este concepto, además de tener las vertientes medioambiental, paisajística y social, debe analizarse también desde la perspectiva económica.

En este sentido, el Artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" del referido texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el punto 4 la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en la documentación de los instrumentos de ordenación:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"

Según lo dispuesto en el Artículo 3 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental*, del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

"en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Asimismo se establece en el Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobaci3n del texto refundido de la Ley de Ordenaci3n del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

“El informe de sostenibilidad econ3mica ponderar3 el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas p3blicas afectadas mediante un an3lisis comparado entre los costes ocasionados por la implantaci3n y el mantenimiento de los suelos dotacionales p3blicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestaci3n de los servicios resultantes con relaci3n a los ingresos p3blicos derivados de la ejecuci3n urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, as3 como la suficiencia y adecuaci3n de suelo destinado a usos productivos.”

El objeto del Estudio de Detalle de las Manzanas n34 y n35 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa se limita a establecer los par3metros urban3sticos que ordenan los vol3menes edificatorios en el interior de las manzanas de propiedad privada, sin suponer una inversi3n econ3mica para la Administraci3n P3blica Municipal ya que **no se contempla la ejecuci3n de obras de urbanizaci3n necesarias para la transformaci3n del suelo, la ejecuci3n de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales y la edificaci3n de equipamientos p3blicos locales o integrados en la red secundaria.**

El Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad total asignada, la tipolog3a edificatoria establecida ni el uso residencial vigente, por lo que no supone una variaci3n en el gasto p3blico que comporta el mantenimiento de las infraestructuras, ya que no se modifica la superficie de suelo p3blico de la ordenaci3n, y la prestaci3n de los servicios resultantes dependientes del n3mero de habitantes. Y tampoco genera una reducci3n de los Ingresos Corrientes actuales y futuros de la Hacienda P3blica Municipal, dependientes de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

En conclusi3n el Estudio de Detalle no contempla una actuaci3n urbanizadora que suponga una inversi3n econ3mica de la Administraci3n P3blica, ni genera impacto en la Hacienda P3blica Local.

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragon3s Llinares.
Arquitecto Colegiado n312.383 COACV

5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, también establece en el punto 5 del anteriormente referido Artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", la necesidad de incorporar en la ordenación de actuaciones sobre el medio urbano una memoria que asegure la viabilidad económica:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"

El objeto del presente Estudio de Detalle de las Manzanas nº4 y nº5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa se limita a establecer los parámetros urbanísticos que ordenan los volúmenes edificatorios en el interior de las manzanas ya consolidadas, sin modificar la edificabilidad previamente asignada por el Planeamiento Vigente, la tipología edificatoria ni el uso residencial establecido. Además, no se genera la necesidad de ejecutar nuevas obras de urbanización en el entorno ya urbanizado.

La definición en el Estudio de Detalle de los parámetros urbanísticos que ordenan las futuras edificaciones a implantar en las manzanas, favorece el esponjamiento de la edificación, reduciendo la longitud de los bloques paralelos al mar y mejorando los ejes visuales, lo que supone un atractivo y un valor añadido de cara a la viabilidad económica de las futuras promociones.

En este sentido, **el Estudio de Detalle no modifica ningún parámetro que intervenga sustancialmente en el análisis comparado entre los costes e ingresos futuros de la actuación urbanística que asegure la viabilidad económica de ésta para los propietarios de las parcelas afectadas.**

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ÍNDICE

6.1. ANTECEDENTES.

6.2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

6.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

6.4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

6.5. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

6.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

6.7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

6.8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

6.9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

6.1. ANTECEDENTES.

Objeto.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto, según el valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, del Estudio de Detalle de las Manzanas nº4 y nº5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa.

Contenido.

Según lo dispuesto en el Anexo II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat:

"el contenido del Estudio de Integración Paisajística, la información adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales,

ANEXOS.

moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo."

6.2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Descripción del entorno.

Encuadre geográfico y área de estudio.

El municipio de la Vila Joiosa se sitúa en la comarca de la Marina Baixa, a unos 30 km al norte de la ciudad de Alacant.

El área objeto de estudio, comprende las manzanas M4 y M5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de 21.546 m². Se localiza al este del núcleo urbano central del municipio, entre los ejes de infraestructuras que generan la carretera N-332a, el río Torres y el Tossal de les Talaies.



Situación de las manzanas M4 y M5 del Estudio de Detalle (dentro del Sector PP-27). Visor ICV.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Condiciones Geográficas.

Usos y aprovechamientos actuales.

El suelo incluido en la delimitación de las manzanas que configuran el Estudio de Detalle consiste en suelo urbanizado apto para la edificación, con las siguientes magnitudes y parámetros urbanísticos.

	MANZANA Nº4	MANZANA Nº5
Superficie	11.316 m ²	10.230 m ²
Edificabilidad	15.454 m ² c	13.971 m ² c
Tipo de edificación	Abierta	Abierta
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL



Situación de las manzanas M4 y M5 del Estudio de Detalle. Visor ICV.

Costa.

El área del Estudio de Detalle no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección.

En lo referente al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral se desarrolla en el apartado 9.4.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Hidrología.

Cauces.

En el ámbito de la actuación no se localiza ningún cauce. El Rio Torres discurre limitando con el Sector PP-27.

Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

En el área del Estudio de Detalle de las manzanas M4 y M5 no se localizan elementos del patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnológico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio; tal como ha quedado acreditado tras las correspondientes catas arqueológicas con resultado negativo (se adjunta en Anexo).

A pesar de no encontrarse en el ámbito del Estudio de Detalle, sí aparece un Bien de Interés Cultural dentro del Sector del PP-27, La Torre de Sant Josep, más conocida como Torre de Hércules.



Bienes de Interés Cultural (BIC). Visor ICV.

Infraestructura Verde.

En el ámbito del Estudio de Detalle no existen elementos que formen parte de la infraestructura verde municipal o de la red de espacios abiertos.

El área objeto de estudio no linda con la Vía Pecuaria denominada Colada de la Costa, y no afecta a los espacios que formen parte de la Infraestructura Verde municipal.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.



Trazado de la Vía Pecuaria y Masas Forestales. Visor ICV.

Vegetación, flora y fauna.

El suelo incluido en la delimitación del Estudio de Detalle corresponde a manzanas edificables delimitadas por viales urbanizados, por lo que no existe afección.

Descripción de la actuación, instalaciones, fases y objetivos.

El objeto del Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes en la referidas manzanas, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano, teniendo en cuenta la singular ubicación y la posible afección paisajística, posibilitando unos nuevos ejes visuales en el interior que favorezcan la integración del volumen edificable permitido por el Plan Parcial.

Las parcelas resultantes que integran las Manzanas nº4 y nº5, tienen actualmente la condición de solar edificable ya que se ubican en un Sector completamente urbanizado y cuentan con los servicios urbanos necesarios.

De acuerdo con el Artículo 44 *Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento* del TRLOTUP:

Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados

ANEXOS.

anteriores.

Por lo que la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle será competencia del Ajuntament de la Vila Joiosa.

Posteriormente a la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle, el desarrollo de la edificación en las manzanas se tramitará mediante los correspondientes Proyectos de edificación.

6.3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Alternativas consideradas.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., - Tipología de Edificación Abierta -. Se han analizado tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes, definidos por los retranqueos y el aprovechamiento objetivo que corresponde a cada una de las Manzanas.

Para su comprobación y la posible afección paisajística, definimos el perímetro circunscrito mediante los retranqueos exigidos y la edificabilidad. Teniendo en consideración los espacios no computables, terrazas cubiertas y posibles ajustes en la definición formal de los edificios a implantar con un margen del 30%. Obteniendo así una implantación de la edificabilidad teórica equivalente y considerando un fondo edificable de 14 metros de los posibles bloques a implantar.

	Edificabilidad	Edificabilidad teórica equivalente
M4	15.454 m ² c	20.090,2 m ² c
M5	13.971 m ² c	18.162,3 m ² c

Ordenación volúmenes Manzana Nº4.

- Solución 1. (Plano Nº P_01 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 80 metros y otro de 50 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 2. (Plano Nº P_02 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 40 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 3. (Plano Nº P_03 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

Ordenación volúmenes Manzana Nº5.

- Solución 1. (Plano Nº P_01 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 56 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

- Solución 2. (Plano Nº P_02 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 31 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

ANEXOS.

- Solución 3. (Plano Nº P_03 del E.D.).

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

Justificación de la solución propuesta.

La propuesta como Solución 3, al reducir las dimensiones de las futuras edificaciones favorece la obtención de los necesarios espacios que permitan ampliar los ejes visuales tanto hacia el mar, como la Torre de Sant Josep, y una mayor permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las Manzanas nº4 y nº5.

6.4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

Se realiza la caracterización del paisaje del ámbito de estudio mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran.

Actualmente no existe en el municipio ningún instrumento de Planeamiento vigente sobre Paisaje, por lo que tanto la delimitación de las unidades de paisaje existentes como de los recursos paisajísticos se deberá realizar en este Estudio de Integración Paisajística.

Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

En el ámbito delimitado por la cuenca visual se diferencian cinco unidades de paisaje:

1. Suelos PP-27 y otros sectores.
2. Zona verde, PQL según PGOU de la Vila Joiosa.
3. Cauce del Río Torres.
4. Edificaciones unifamiliares aisladas. Urbanización del Torres.
5. Playa del Torres y jardines.
6. Edificaciones en bloque de plurifamiliares. La Tellerola.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.



DOCUMENTO EN

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Se entiende por recursos paisajísticos los elementos, lineales o puntuales, singulares de un paisaje y que tiene un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En las Unidades de Paisaje delimitadas, se identifican los siguientes Recursos Paisajísticos ambientales y visuales:

R.P.1. La Torre de Sant Josep. Considerada Bien de Interés Cultural.

R.P.2. Playa del Torres.

R.P.3. Cauce del Riu Torres.

R.P.4. La Colada de la Costa.

R.P.5. Hito en zona verde.



6.5. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

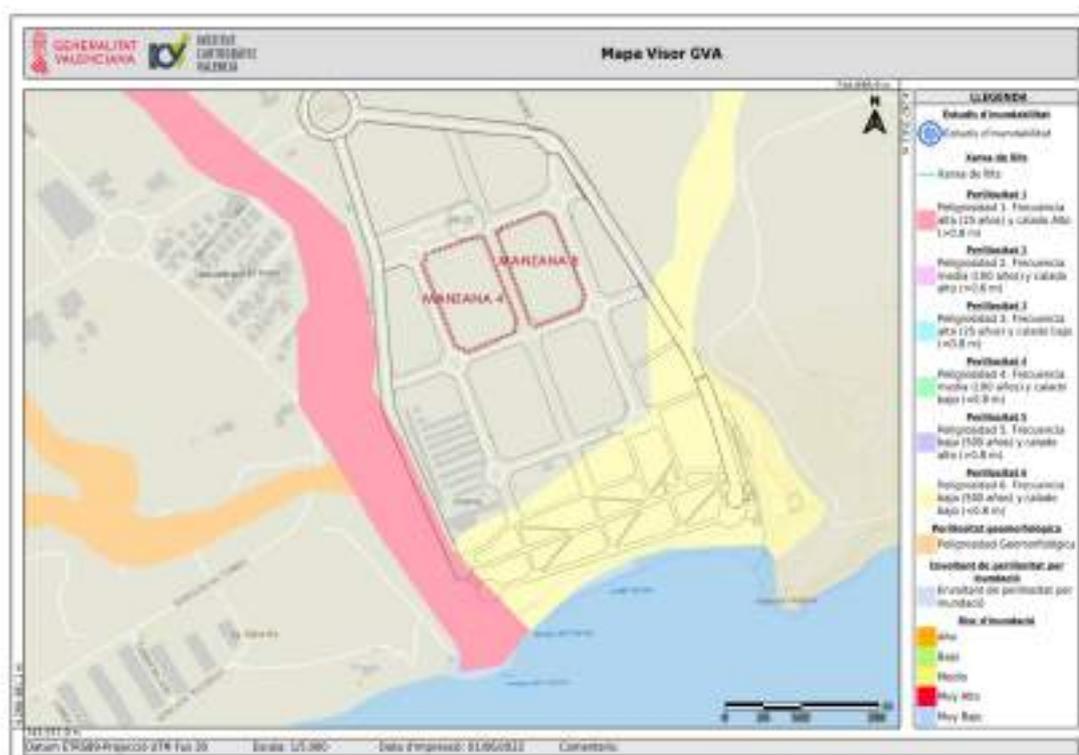
Objetivos y acciones de la ETCV en el área funcional.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en el contexto del área funcional de la comarca de la Marina Baixa, designa a la Vila Joiosa como centro de polaridad complementaria, destacando que su perfil urbano es extraordinariamente apto para albergar una actuación para la implantación de actividades industriales y terciarias con un fuerte contenido innovador. En referencia a la Infraestructura Verde, apunta la actuación del corredor fluvial del río Amadori con el objetivo de conectar los ecosistemas litorales y los de interior.

El desarrollo del Sector PP-27 no interfiere en los objetivos estratégicos estipulados en la ETCV para la Vila Joiosa.

Incidencia en el PATRICOVA.

El ámbito del Estudio de Detalle no incluye afecciones del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Incidencia en el PATFOR o en espacios protegidos.

El ámbito del Estudio de Detalle no afecta a Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000, tampoco existen suelos incluidos en la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana como terreno forestal o forestal estratégico.



PATFOR. Visor ICV.

DOCUMENTO

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Incidencia en el PATIVEL.

Los terrenos incluidos en el Estudio de Detalle se encuentran dentro del ámbito estricto del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, pero no están incluidos dentro de los suelos de protección y del catálogo.

El desarrollo del ámbito no modifica la conectividad ecológica y funcional del espacio litoral con el resto del territorio.



PATIVEL. Visor ICV.

Plan de Residuos de la Marina Baixa.

La actuación en el Sector PP-27 se adaptará a las determinaciones del Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.

P.G.O.U de la Vila Joiosa.

La propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle, se adapta a las determinaciones del vigente PGOU de la Vila Joiosa, tanto en las de carácter estructural como en las Normas Urbanísticas.

6.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

La valoración de la integración paisajística de la actuación se realiza a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico, ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

Efectos sobre el Paisaje.

Los principales recursos paisajísticos identificados (Vía Pecuaria, cauce del Riu Torres, Playa del Torres, torre de Sant Josep y miradores en zonas verdes) se localizan fuera del ámbito del Estudio de Detalle.

El desarrollo de las manzanas M4 y M5 no generará efectos sobre el paisaje existente, y si contemplará la manera, dentro de sus posibilidades, de favorecer la integración visual de estos recursos paisajísticos.

Cambios microclimáticos.

La delimitación y el entorno del ámbito del Estudio de Detalle consiste en un Sector urbanizado con parcelas aptas para la edificación, por lo que la actuación que se pretende no producirá modificaciones en los efectos sobre el cambio climático.

Efectos sobre elementos estratégicos del territorio.

El ámbito del ámbito del Estudio de Detalle no incluye elementos naturales o paisajísticos de carácter estratégico, respeta la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no modifica ni afecta a elementos estructurales de ámbito municipal.

Efectos sobre la calidad del aire.

El uso del ámbito del Estudio de Detalle es el Residencial, no siendo compatible el emplazamiento con actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera.

Efectos sobre el suelo y la vegetación.

El ámbito del Estudio de Detalle actualmente son suelos urbanizados.

No existen superficies naturales de vegetación.

Efectos en la hidrología.

Evacuación de aguas residuales.

Las aguas residuales generadas en los futuros usos de las manzanas del Estudio de Detalle serán evacuadas a la red de alcantarillado, sin que se produzcan vertidos directos o indirectos susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico o

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

marítimo-terrestre.

Efectos sobre la Infraestructura Verde.

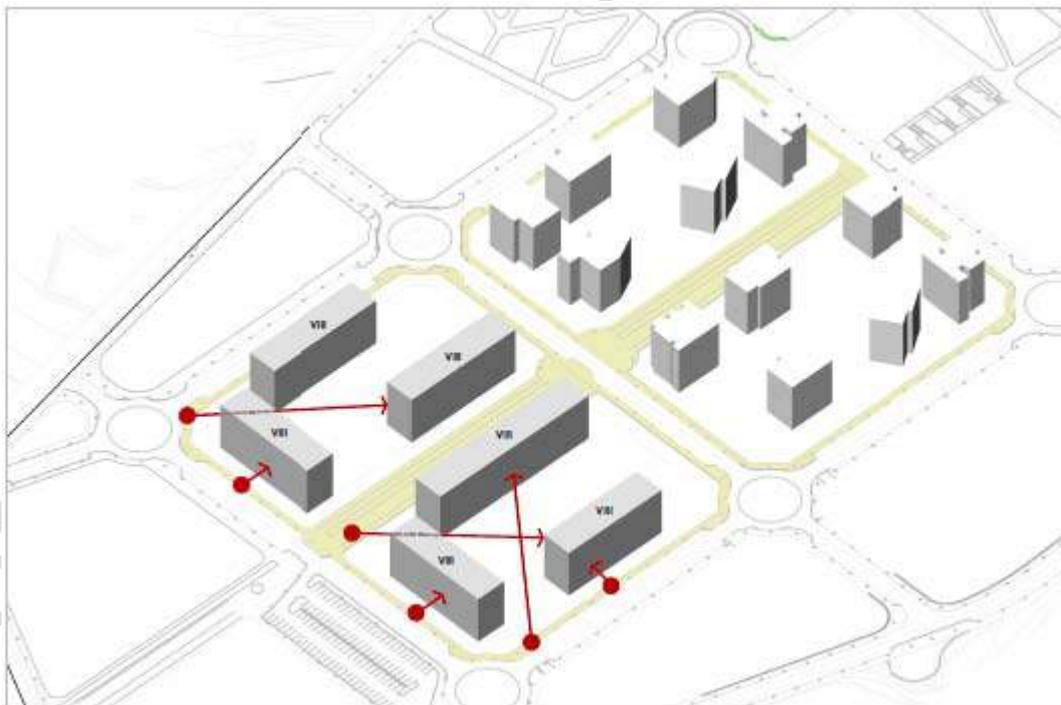
En el ámbito del Estudio de Detalle no se identifican elementos que formen parte de la Infraestructura Verde municipal. Los elementos existentes en el entorno (Vía Pecuaría y Cauce del Riu Torres) no se verán afectados.

6.7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

Con el fin de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje del entorno, se realiza la valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Se valora la integración de las tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes anteriormente expuestas, definidas por los retranqueos y el aprovechamiento asignado a cada una de las Manzanas, a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje.

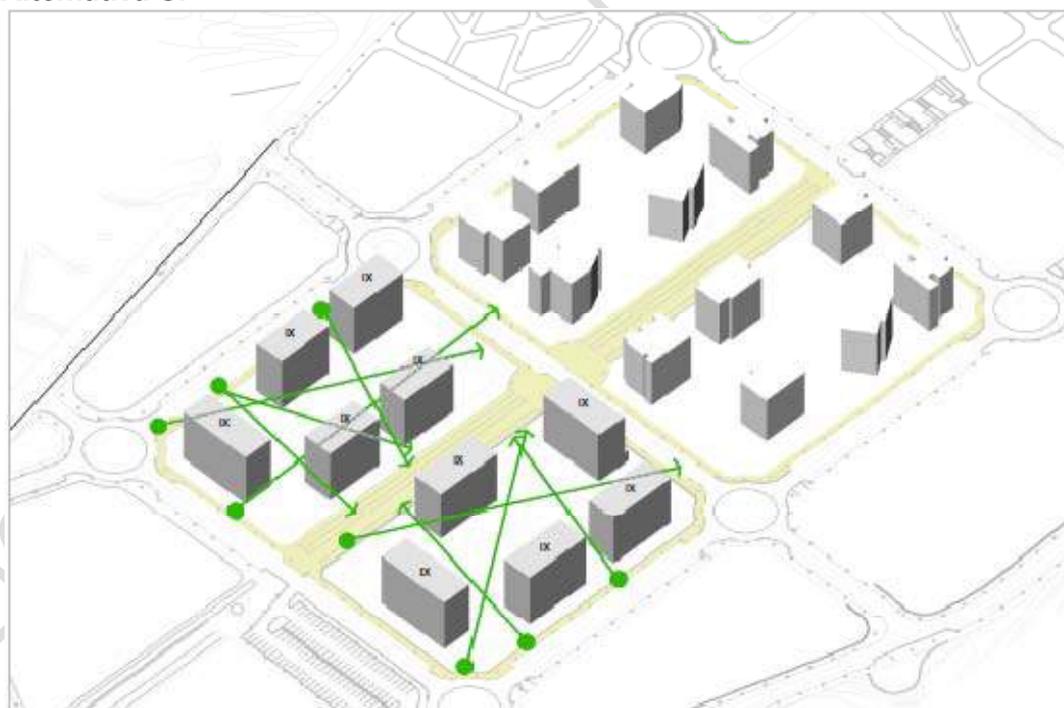
Alternativa 1.



Alternativa 2.



Alternativa 3.



ANEXOS.

Del análisis podemos deducir las siguientes conclusiones, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano.

- Las dos primeras soluciones, correspondientes a las volumetrías con VIII plantas y la materialización de la edificabilidad asignada a cada una de las manzanas mediante bloques con una longitud permitida de 50 metros paralela a la playa, analizada desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje y la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, no resulta la más recomendable ni responde a los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

- La solución 3, correspondiente a la volumetría con IX plantas, con la materialización de la edificabilidad mediante varios bloques con una longitud máxima de 35 metros en la proyección paralela a la playa, evita el efecto pantalla y favorece las transparencias entre las manzanas.

Solución que mejora la valoración de la visibilidad de la actuación y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

6.8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, deben enmarcarse dentro del diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto.

Reducción de la longitud de las edificaciones.

Al efecto, se reduce la longitud máxima de edificación permitida por el planeamiento de 50 metros en una proyección paralela a la línea de costa a 35 metros, y de 120 metros de longitud máxima de cualquier fachada a 75 metros. La reducción de las longitudes máximas permitidas para los bloques, evita la posibilidad de que se generen pantallas edificatorias, favoreciendo la permeabilidad y los ejes visuales.

Programa de implementación.

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al proyecto de construcción como parte del mismo.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR PP-27 "TORRES" DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

6.9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

La ordenación de volúmenes edificatorios propuesta en el Estudio de Detalle no genera impactos en el paisaje ni en los recursos paisajísticos existentes en el entorno.

La alternativa propuesta supone una reducción de la longitud máxima de las edificaciones permitida por el Planeamiento Vigente, lo que evitará la creación de pantallas visuales.

La Vila Joiosa, mayo de 2023

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN