

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA ARE-4**

**PTDA. PARAISO, N°7. LA VILA JOIOSA**

---

Promotor

**COM. PROP. APARTAMENTOS EL SOL**

**JUNIO 2020**

**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

---

### 1. ANTECEDENTES.

### 2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

### 3. PROMOTOR.

### 4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

### 5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

#### 5.1 ALCANCE.

#### 5.2 ÁMBITO.

#### 5.3 CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS.

### 6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

### 7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

### 8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

#### 8.1 CAMBIOS MICROCLIMÁTICOS.

#### 8.2 EFECTOS SOBRE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

#### 8.3 EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

#### 8.4 EFECTOS SOBRE EL SUELO Y LA VEGETACIÓN.

#### 8.5 EFECTOS EN LA HIDROLOGÍA.

#### 8.6 EFECTOS SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

#### 8.7 EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.

#### 8.8 EFECTOS SOCIOECONÓMICOS.

#### 8.9 EFECTOS SOBRE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

## **9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

**9.1 OBJETIVOS Y ACCIONES DE LA ETCV EN EL ÁREA FUNCIONAL.**

**9.2 INCIDENCIA EN EL PATRICOVA**

**9.3 INCIDENCIA EN EL PATFOR O EN ESPACIOS PROTEGIDOS.**

**9.4 INCIDENCIA EN EL PATIVEL**

**9.5 PLAN DE RESIDUOS DE LA MARINA BAIXA**

**9.6 PGOU DE LA VILA JOIOSA.**

## **10. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

**10.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

**10.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

**10.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

**10.4 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

## **11. CONCLUSIONES.**

## **PLANOS**

## **ANEXO. BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

## 1. ANTECEDENTES.

---

### PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa (P.G.O.U.), aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999), califica como Suelo Urbano ARE-4-Reequilibrio del Medio Urbano, la Manzana comprendida entre las calles Cervantes hoy Bulevar, c/ Paloma, c/ Posterior Fátima y c/ Fátima, ubicada en la Partida Parais”.

Y al proponer una nueva definición de los retranqueos de la edificación ya consolidada, para poder disponer de un ascensor en la actual zona exterior de la parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios, se adjunta el borrador del Estudio de Detalle, corresponde a la Manzana descrita anteriormente de Suelo Urbano ARE-4 del P.G.O.U.

El Artículo 46 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, establece:

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos entre otros, a la ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

## 2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

---

El objeto del presente Documento Inicial Estratégico es iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Estudio de Detalle, corresponde a la Manzana descrita anteriormente de Suelo Urbano ARE-4 del P.G.O.U. Calificada como EA/2b. Donde se ubica la parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios denominado Edificio El Sol, de acuerdo al artículo 50.1 de la LOTUP:

*1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

*a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*

*b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*

*c) El desarrollo previsible del plan o programa.*

*d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*

*e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*

*f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

En este sentido, el presente documento, así como la documentación que le acompaña, pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 de la LOTUP, para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

*La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes y programas persigue los siguientes objetivos:*

*a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*

*b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*

*c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.*

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.  
PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA

Para sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), que se pretende por el procedimiento simplificado establecido en el artículo 46.3. al objeto de realizar una modificación menor respecto a los retranqueos de la edificación consolidada para poder ubicar un ascensor de la comunidad de propietarios.

Así pues, se redacta el presente documento a fin de obtener una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico que determine la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.2.b de la LOTUP.

### 3. PROMOTOR.

---

El promotor de la documentación necesaria para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle, es la Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol, con Cl.F. Nº: H-03613031 y domicilio social en Partida Paraiso, nº 7, 03570 la Vila Joiosa.

Representada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Magdalena García Sánchez, provista de DNI Nº: 73.989.213-F.

Que encarga la redacción de la documentación a la mercantil JARS ARQUITECTOS S.L.P., representada por el Arquitecto D. Joan Aragonés Llinars, colegiado nº 12.383, del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante, con despacho profesional en la calle Pizarro nº2 3B, 03570 la Vila Joiosa.

De acuerdo con el artículo 48 de la LOTUP, el ED de iniciativa privada se tramitará e iniciará por el órgano promotor público competente, y al tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano del PGOU el órgano ambiental y territorial es el Ajuntament de la Vila Joiosa.

### 4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

---

El objetivo fundamental del Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana anteriormente descrita, ubicada en el Suelo Urbano ARE-4 del P.G.O.U., es una nueva definición de los retranqueos de la edificación consolidada de uso residencial, con el objeto de poder disponer de un ascensor en la actual zona exterior, propiedad de la Comunidad de Propietarios.

Acometiendo las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y garantizar la accesibilidad universal, con la plena integración de las áreas edificadas colindantes.

### 5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

---

El ámbito de desarrollo afectado directamente por el Estudio de Detalle, corresponde con la Manzana descrita anteriormente, donde se ubica la parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios.

Unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo 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.*

**ESTUDIO DE DETALLE**

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.

PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA

La referida Manzana comprende una superficie de 1.609 m<sup>2</sup>. Y se ubican los siguientes edificios: c/ Paloma, nº 2 y nº 4 y c/ Fátima, nº 1 y nº3. Y el edificio objeto de señalar las nuevas alineaciones de la edificación.

**Parcela objeto de la modificación de alineaciones de la edificación.**

En la Manzana anteriormente definida, concretamente la parcela en la que se pretende modificar los retranqueos es la correspondiente al Edificio Sol ubicado en la Ptda. Paraiso, nº 7.

**Datos catastrales: Referencia Catastral nº 0051409YH4605S.**

**Datos Registrales: Registro de la Propiedad Nº 2 de la Vila Joiosa.**

Que al folio 50 del libro 24 de Villajoyosa, tomo 66 del archivo, así como a los folios 19 y 20 del libro 57 de Villajoyosa, tomo 183 del archivo, aparecen los asientos que integran el historial de la finca registral nº 5.017 de la Vila Joiosa, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO número 03016000249568.

Finca Registral que fue objeto de División Horizontal.

**Lindes:**

Norte: Espacio de retranqueo a bloque de la Calle Paloma/Fátima.

Sur: Bulevar Comarcal, calle Cervantes.

Este: Calle Fátima

Oeste: Calle Paloma.

**Contenido de las Alternativas.**

Las edificaciones de la Manzana están ya consolidadas, siendo construcciones anteriores a la aprobación del P.G.O.U.

Dada su configuración únicamente es posible ubicar el nuevo ascensor en el linde Este de la parcela, en el espacio del actual retranqueo perteneciente a la comunidad de propietarios.

## **6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ED.**

---

Desde la aprobación del Plan General en el año 1.999, la parcelas objeto del Estudio de Detalle tienen la misma calificación y las mismas infraestructuras, siendo necesario tramitar un ED por la propiedad del inmueble representada por la Comunidad de Propietarios. Así como el Proyecto de las obras para la ubicación del ascensor.

La aprobación del Estudio de Detalla requiere de su previa evaluación ambiental y territorial estratégica, que se podrá realizar por el procedimiento simplificado, dado que no afecta a la ordenación estructural del Plan General.



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.

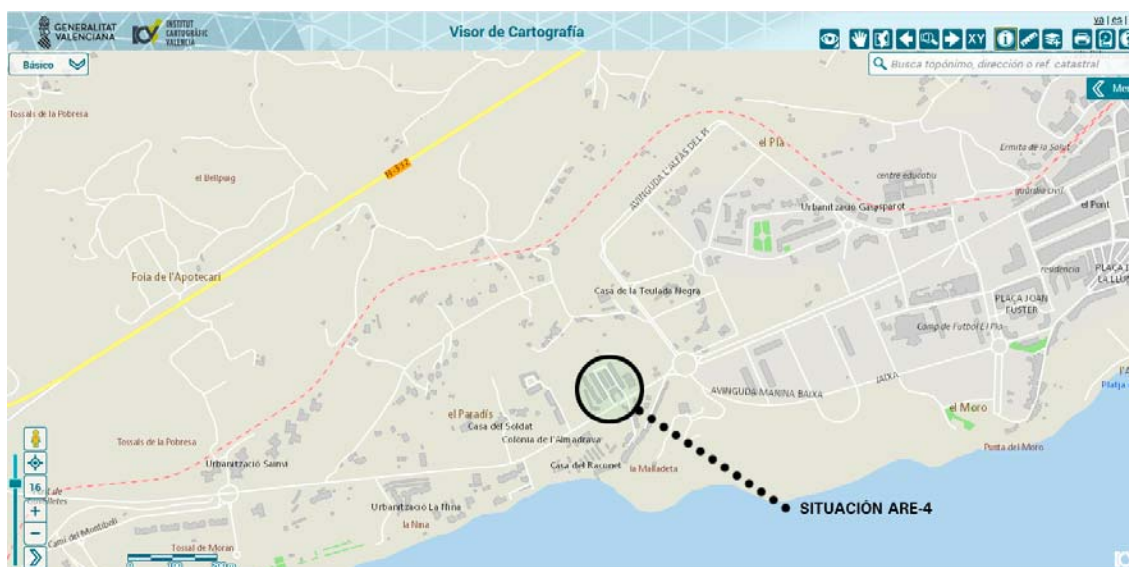
PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA

## 7. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

### 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 la manzana con las edificaciones consolidadas con una superficie de 1.609 m<sup>2</sup>. Donde se ubican los edificios de: la calle Paloma, nº 2 y nº 4 y la calle Fátima, nº 1 y nº3. Y el edificio objeto de señalar las nuevas alineaciones de la edificación. Área clasificada como Suelo Urbano del PGOU, siendo el linde sur el bulevar de acceso a todo el núcleo ARE-4 .



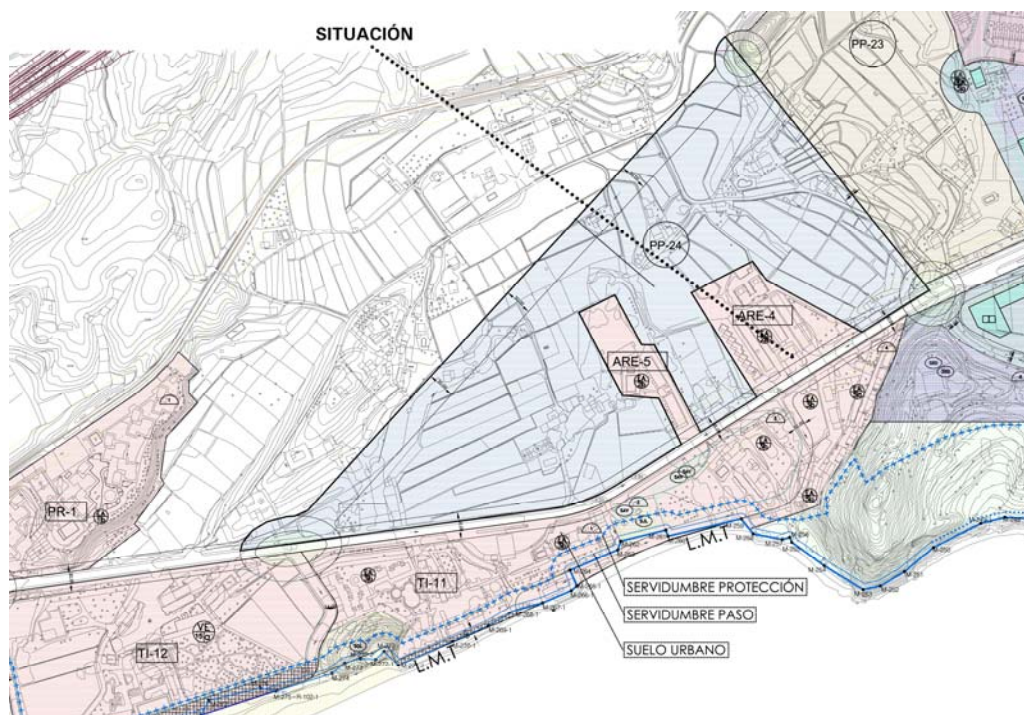
*Situación en el municipio.*

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.

PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA



*Ordenación estructural en el PGOU de la Vila Joiosa.*

#### Usos y aprovechamientos actuales.

El suelo incluido en la delimitación del Estudio de Detalle corresponde a edificaciones residenciales.

#### Costa.

El Área ARE-4 no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección.

#### Hidrología.

##### Cauces.

En el entorno de la actuación no se localiza ningún cauce.

##### Peligrosidad de Inundación.

No hay riesgo de inundación de acuerdo con el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

#### Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

El Área ARE-4 no linda con el Bien de Relevancia Local (BRL) identificado como "Casa rural y ermita de Sant Blai". Por lo que no se prevé ninguna intervención.

#### Infraestructura Verde.

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

**ESTUDIO DE DETALLE**

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.

PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA

**Vegetación, flora y fauna.**

El suelo incluido en la delimitación del Estudio de Detalle corresponde a edificaciones residenciales ya consolidadas, por lo que no existe afección.

**Paisaje.**

Actualmente no existe en el municipio ningún instrumento de Planeamiento vigente sobre Paisaje.

La actuación que se pretende solo afecta al espacio exterior de la edificación de la parcela, no afectando al resto de la Manzana.

Dada la configuración del edificio objeto de la instalación del ascensor, no existe otra solución que la propuesta en este Estudio de Detalle.

Del análisis de la actuación propuesta podemos deducir su integración en el paisaje urbano.

No produciendo efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Favoreciendo la implantación de la accesibilidad de la edificación.

**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 emplazamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de los tratamientos exteriores.

## **8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

---

### **8.1 Cambios microclimáticos.**

La actuación propuesta, dada su escasa entidad e inserta en suelo urbano consolidado no producirá prácticamente efectos sobre el cambio climático.

### **8.2 Efectos sobre elementos estratégicos del territorio.**

La actuación propuesta 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.

### **8.3 Efectos sobre la calidad del aire.**

El uso predominante del Area es el Residencial, no siendo compatible el emplazamiento de actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera, la ordenación propuesta no altera los usos establecidos.

### **8. 4 Efectos sobre el suelo y la vegetación.**

La actuación propuesta, dada su escasa entidad e inserta en suelo urbano consolidado no tiene incidencia sobre la vegetación.

### **8.5 Efectos en la hidrología.**

La actuación propuesta, dada su escasa entidad e inserta en suelo urbano consolidado no tiene incidencia sobre las aguas residuales, que son 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 marítimo-terrestre.

La actuación no genera un incremento de la demanda para el consumo doméstico. Manteniendo la actual conexión a la red municipal.

### **8.6 Efectos sobre la Infraestructura Verde.**

La actuación propuesta no afecta ni supone afección al trazado actual de la Vía Pecuaria Colada de la Costa.

### **8.7 Efectos sobre el Paisaje.**

La actuación propuesta respeta los Recursos Paisajísticos existentes, tanto ambientales como visuales o históricos.

### **8.8 Efectos socioeconómicos.**

La actuación propuesta persigue la mejora y bienestar de los residentes de la referida comunidad de propietarios.

### **8.9 Efectos sobre la perspectiva de género.**

La propuesta se enmarca en la no discriminación por razón de género.

## **9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

### **9.1 Objetivos y acciones de la ETCV en el área funcional.**

La actuación propuesta, dada su escasa entidad e inserta en suelo urbano consolidado no interfiere en los objetivos estratégicos estipulados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para la Vila Joiosa, y contribuye a la mejora de la accesibilidad y de ocupación racional y sostenible del suelo para los usos residenciales.

### **9.2 Incidencia en el PATRICOVA.**

En el ámbito la actuación no existe una envolvente de peligrosidad por inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

### **9.3 Incidencia en el PATFOR o en espacios protegidos.**

El ámbito la actuación 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.

### **9.4 Incidencia en el PATIVEL.**

Los terrenos incluidos en ámbito de la actuación, se regirá por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, clasificado como Suelo Urbano, de acuerdo con el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde.

### **9.5 Plan de Residuos de la Marina Baixa.**

La actuación se adapta a las determinaciones del Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.

### **9.6 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.

## 10. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

---

De conformidad con el Artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, ya que el ED define la Ordenación Pormenorizada de los usos previamente establecidos en el Plan General, por lo que siguiendo el Artículo 50.2 de la LOTUP se incluye en el Documento Inicial Estratégico la siguiente documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

### 10.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Se considera, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP, que se debe aplicar al ED el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el ámbito no afecta a suelos de la Red Ecológica Europea Natura 2000 y solo establece un marco para el posterior desarrollo del Proyecto para la instalación de un ascensor.

La propuesta se adapta a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en relación al modelo territorial, no genera riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no supone un incremento de población respecto al municipio, no influye en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

### 10.2 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La alternativa propuesta tiene la finalidad de poder ubicar un ascensor siendo necesario disponer de una parte del espacio exterior propiedad de la Comunidad que provoca la modificación de los actuales retranqueos. Ocupando el espacio mínimo necesario para que sea viable su instalación.

Todo ello de acuerdo con el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre:



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA -ARE-4 - DEL P.G.O.U.

PTDA. PARAISO, Nº7. LA VILA JOIOSA

*Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizan la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.*

**10.3 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

Dada la escasa entidad, ocupación de 4 m<sup>2</sup>, los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, son predecibles. No produciendo efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio. Las medidas de integración paisajística se incorporarán al proyecto de construcción como parte del mismo.

**10.4 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas, en especial las derivadas de la ejecución de las obras para la instalación del ascensor.

## 11. CONCLUSIONES

---

A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido en la Legislación vigente sobre la Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat procede la solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

La Vila Joiosa, julio de 2020

Joan Aragonés Llinares. Arquitecto

Colegiado nº 12.383 COACV



# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA ARE-4**

**PTDA. PARAISO, N°7. LA VILA JOIOSA**

---

Promotor

**COM. PROP. APARTAMENTOS EL SOL**

**PLANOS**

---

**Joan Aragonés Llinares.**

Arquitecto. 12.383 COACV

---



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

**arquitectes**  
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

## **ÍNDICE DE PLANOS**

---

- 01. SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL**
- 02. SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO**
- 03. AFECCIONES PATRICOVA**
- 04. AFECCIONES PATIVEL**
- 05. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA. PLANTA BAJA**
- 06. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA. PLANTA PISO**
- 07. ANÁLISIS INTEGRACIÓN. COMPARACIÓN VOLUMETRÍAS.**

jarsarquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

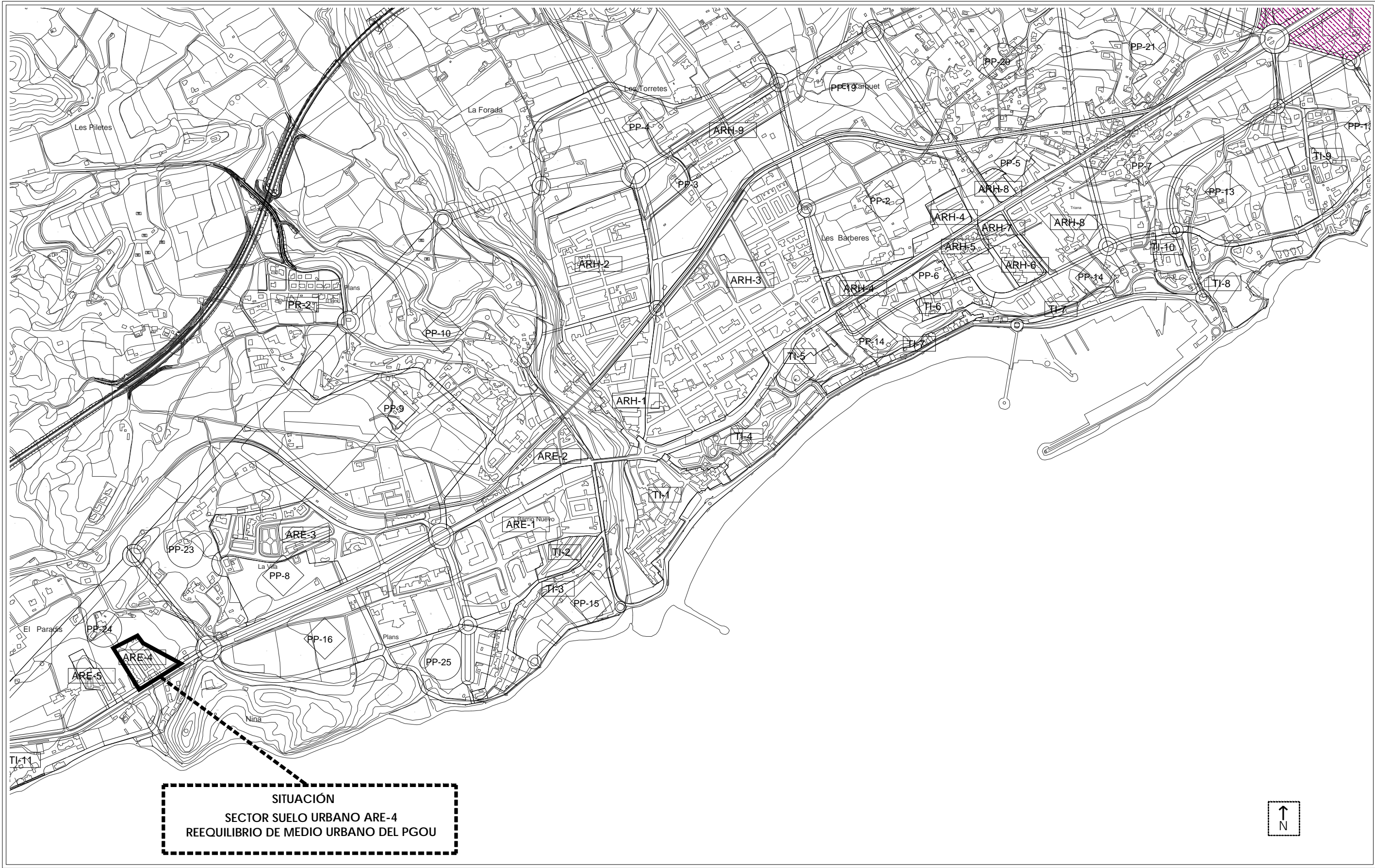
JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:  Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:10.000	SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL	PLANO Nº 01
	JUL 2020	ISO DIN-A3		





jarsarquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

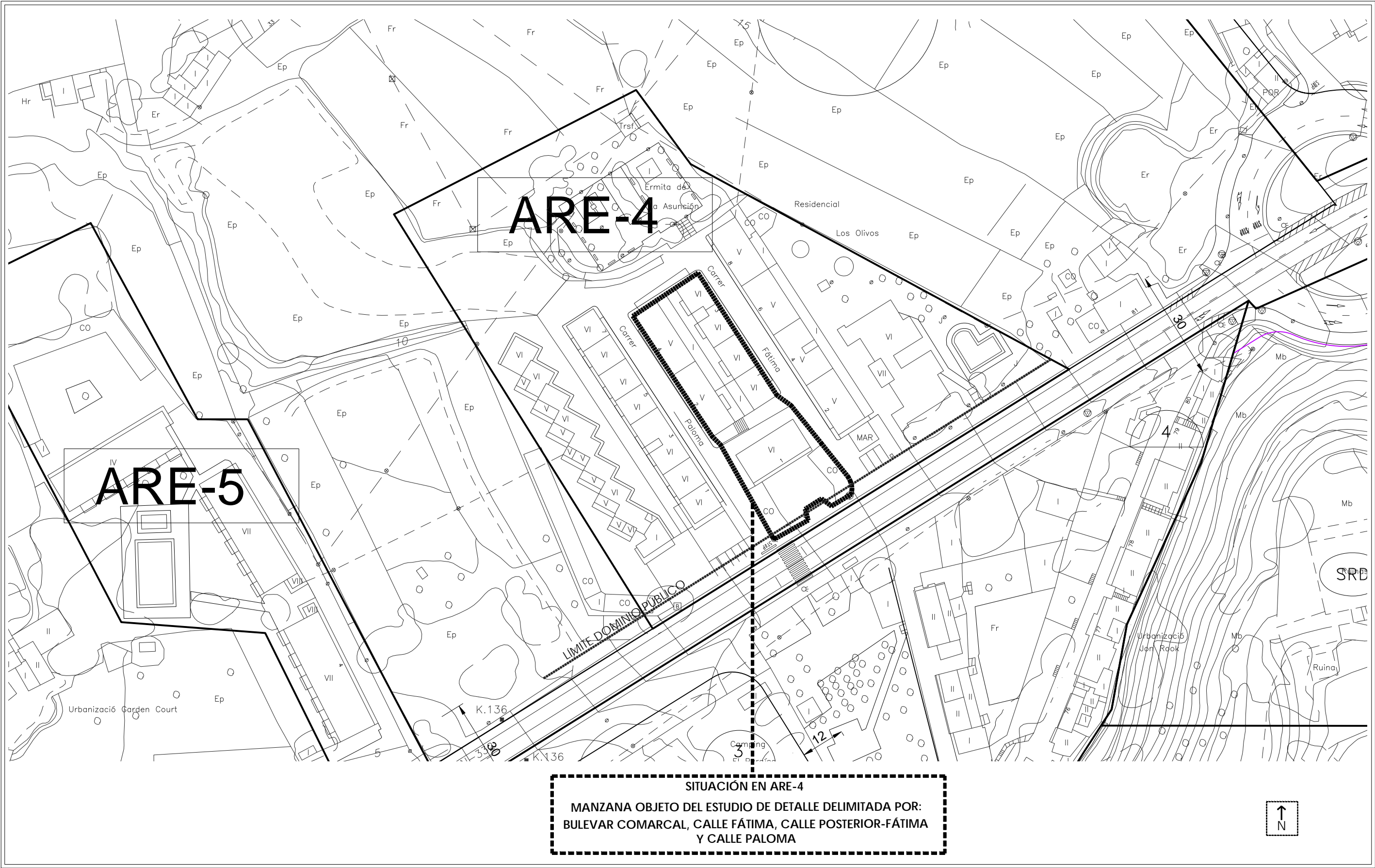
JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

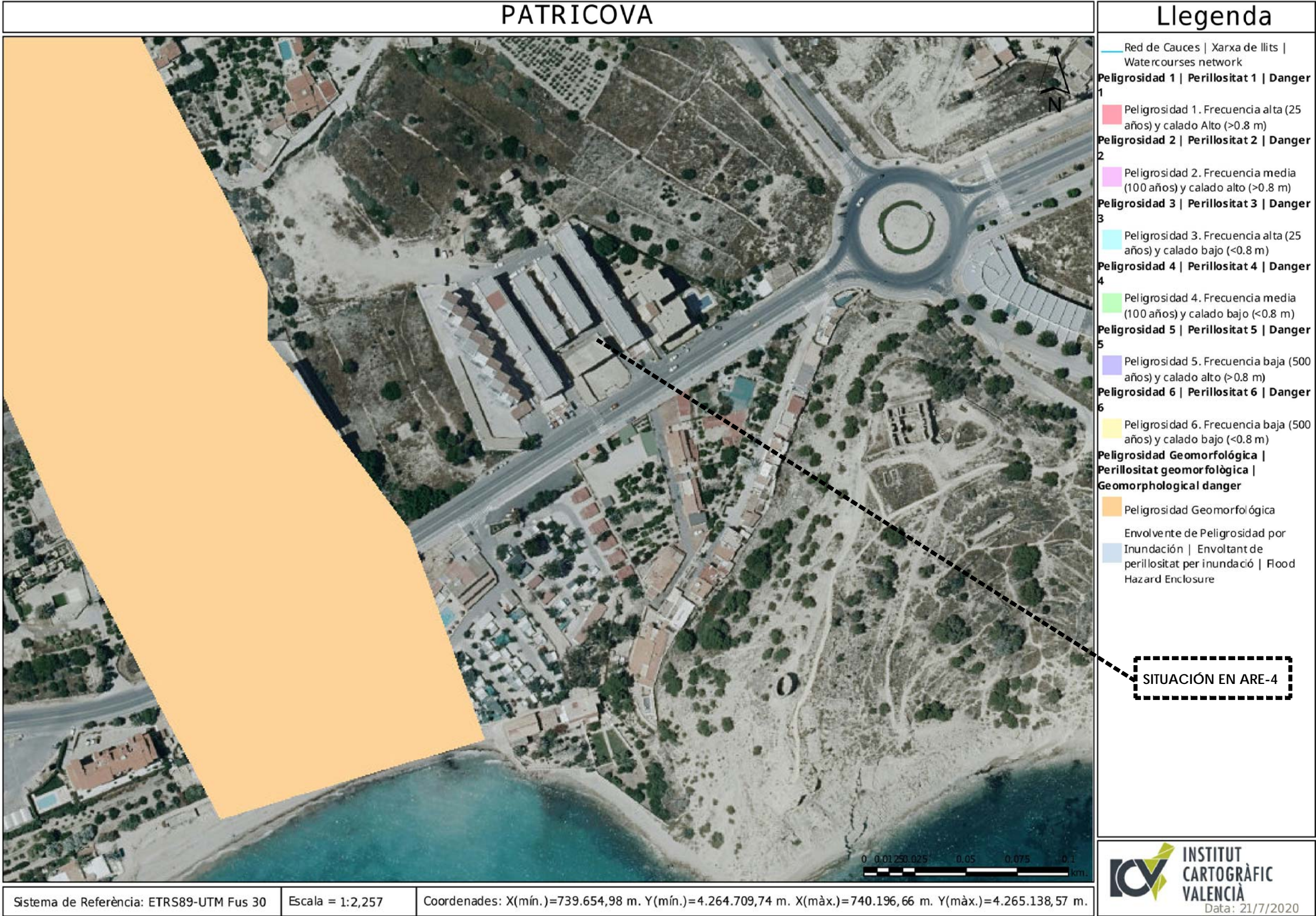
JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:  Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:1.000	SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO	
	JUL 2020	ISO DIN-A3		
				PLANO Nº 02











jarsarquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:  Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200		
	JUL 2020	ISO DIN-A3	JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA PLANTA BAJA	PLANO Nº 05





jars

arquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@jbaragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:  Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200		
	JUL 2020	ISO DIN-A3	JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA PLANTAS PISO	PLANO Nº 06

ESTADO ACTUAL

ALTERNATIVA

ÚNICAMENTE ES VIABLE EL EMPLAZAMIENTO DEL ASCENSOR EN LA ALTERNATIVA REPRESENTADA, PARA QUE SEA ACCESIBLE DESDE LAS ZONAS COMUNES DE PLANTA BAJA Y PLANTAS PISO.

↑  
N



jarsarquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@jbaragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:  Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	ISO DIN-A3		
	JUL 2020		ANÁLISIS INTEGRACIÓN COMPARACIÓN VOLUMETRÍAS	PLANO Nº 07

