

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA ARE-4

PTDA. PARAISO, N°7. LA VILA JOIOSA

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

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

PÁGINA EN BLANCO

ÍNDICE RELACIÓN DE DOCUMENTOS

PARTE I. MEMORIAS

1. MEMORIA INFORMATIVA.
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

PARTE II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I_01 Situación referida al Planeamiento estructural.
- I_02 Situación referida al Planeamiento pormenorizado.
- I_03 Estructura de la Propiedad.
- I_04 Parámetros Urbanísticos Planeamiento vigente.
- I_05 Justificación alternativa. Planta Baja.
- I_06 Justificación alternativa. Planta Piso.

PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.

- P_01 Análisis integración. Comparación volumetrías.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O_01 Normativa gráfica.

PARTE I. MEMORIAS

1. MEMORIA INFORMATIVA

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 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana,- LOTUP-, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat.

- Definir o remodelar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

- 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 la Manzana ubicada en el Suelo Urbano ARE-4 del P.G.O.U., comprendida entre las calles Cervantes hoy Bulevar, c/ Paloma, c/ Posterior Fátima y c/ Fátima, tiene como objeto una nueva definición de los retranqueos de la edificación ya consolidada del edificio residencial denominado "Edificio El Sol", con el objeto de poder disponer de un ascensor en la actual zona exterior, propiedad de la Comunidad de Propietarios.

1.2 Promotor

El promotor del presente 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 Dª Mª Magdalena García Sánchez, provista de DNI Nº: 73.989.213-F.

Que encarga la redacción del Estudio de Detalle a JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B-54386560, representada por el arquitecto D. Joan Aragonés Llinars, 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 el presente Estudio de Detalle, corresponde con 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 Edificio El Sol.

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.

La referida Manzana comprende una superficie de 1.609 m². 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:

Inscrita en el 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.

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

Zona de ordenación.

Como se ha manifestado anteriormente, la Manzana objeto del Estudio de Detalle está ubicada en el Suelo Urbano ARE-4 - Reequilibrio del Medio Urbano del P.G.O.U., con las siguientes normas específicas según el artículo 57 de las Normas Urbanísticas.

Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación CERRADA y ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Parcela mínima.

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

Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se grafía en caracteres romanos en los planos de la ordenación pormenorizada.

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

Ocupación máxima de parcela.

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

MEMORIA

Tipología edificatoria.

La parcela en la que se propone la modificación de retranqueos, corresponde con la Tipología de Edificación Abierta 2b. Y de acuerdo con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas contiene los siguientes parámetros:

GRADO	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	RETRANQUEOS (m)		
				CALLE	LINDE	ENTRE EDF.
2	1 m ² c/ m ²	600	V	4	4	8

Usos.

A la edificación de la referida Manzana le corresponde el nivel b de compatibilidad de usos.

NIVEL b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas

Si bien se trata de una edificación ya consolidada constituida anteriormente a la aprobación del P.G.O.U..

1.4.1 Propuesta de ajuste de retranqueos a los lindes de la propiedad.

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:

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.

Con la finalidad de poder ubicar un ascensor es 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.

2 . MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación del ámbito territorial

Como anteriormente se manifiesta la Unidad Urbana del presente Estudio de Detalle es la Manzana comprendida entre las calles paloma, Fátima, Posterior y Cervantes Bulevar 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 de la LOTUP.

".....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 definir las alineaciones de la edificación de la parcela en la que se pretende ubicar el ascensor, con la finalidad de establecer la solución más acorde para garantizar la accesibilidad de sus ocupantes y su integración en el paisaje urbano.

2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano

2.3.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.

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

2.3.2 Análisis de las distintas alternativas.

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

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

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.

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

MEMORIA

2.3.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.

Dada la escasa entidad, ocupación de 4 m², los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, son predecibles.

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 Plan.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, -LOTUP-, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat. Así como a las previsiones de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa. Y de accesibilidad en los edificios.

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 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.

5. Valoración de la propuesta en relación con las edificaciones cercanas.

La ubicación del ascensor en la parcela no genera perjuicios sobre el resto de las edificaciones, dado que se realiza sobre suelo propiedad de la comunidad.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1 Normativa.

Artículo 1. Parámetros de la edificación.

1.1 Retranqueos:

Con el objeto de que sea viable la instalación de un ascensor en fachada, se modifican los retranqueos a linde de parcela en la esquina norte de la edificación, según plano de Normativa Gráfica O.01.

La Vila Joiosa, junio de 2020

Joan Aragonés Llinares. Arquitecto
Colegiado nº 12.383 COACV

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

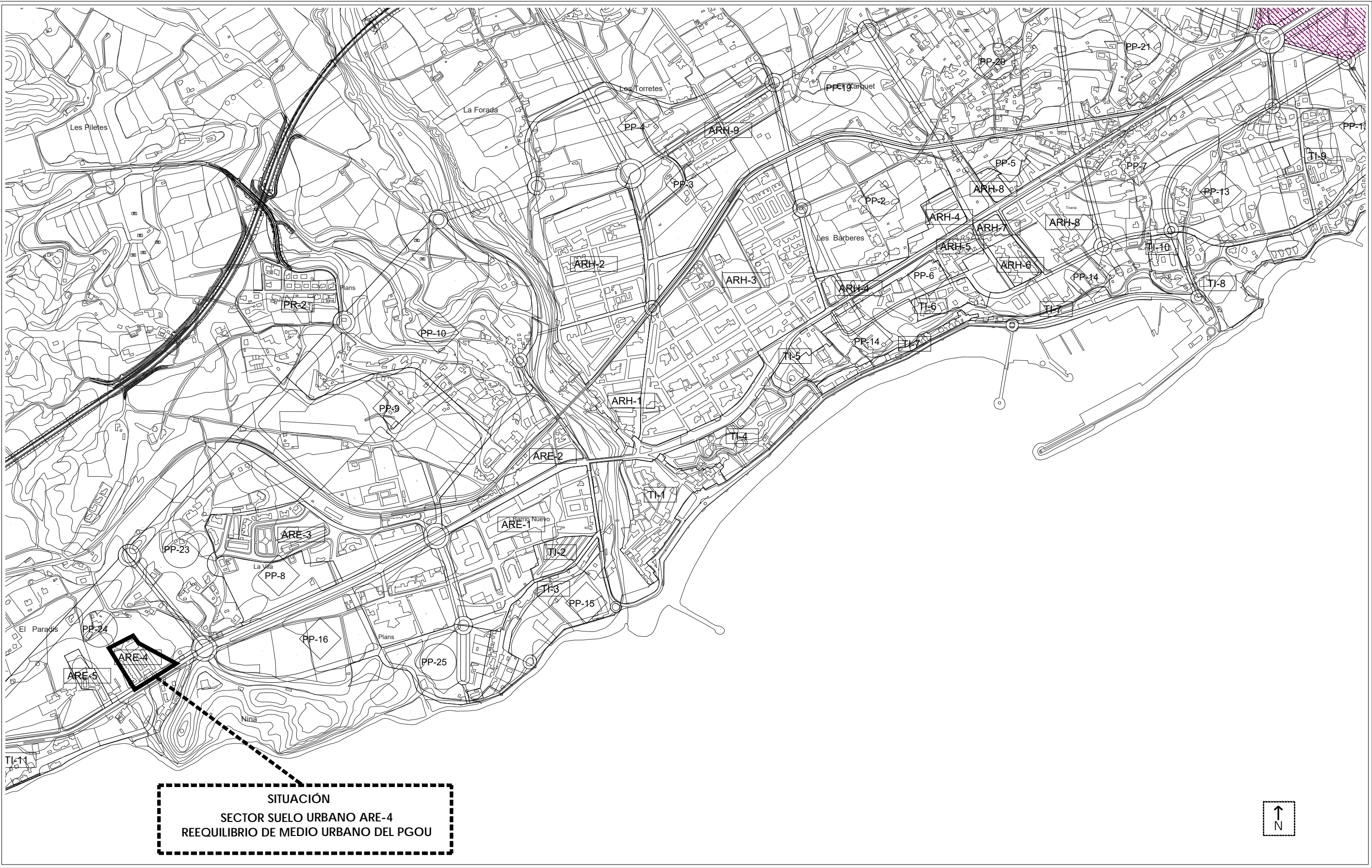
PARTE II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

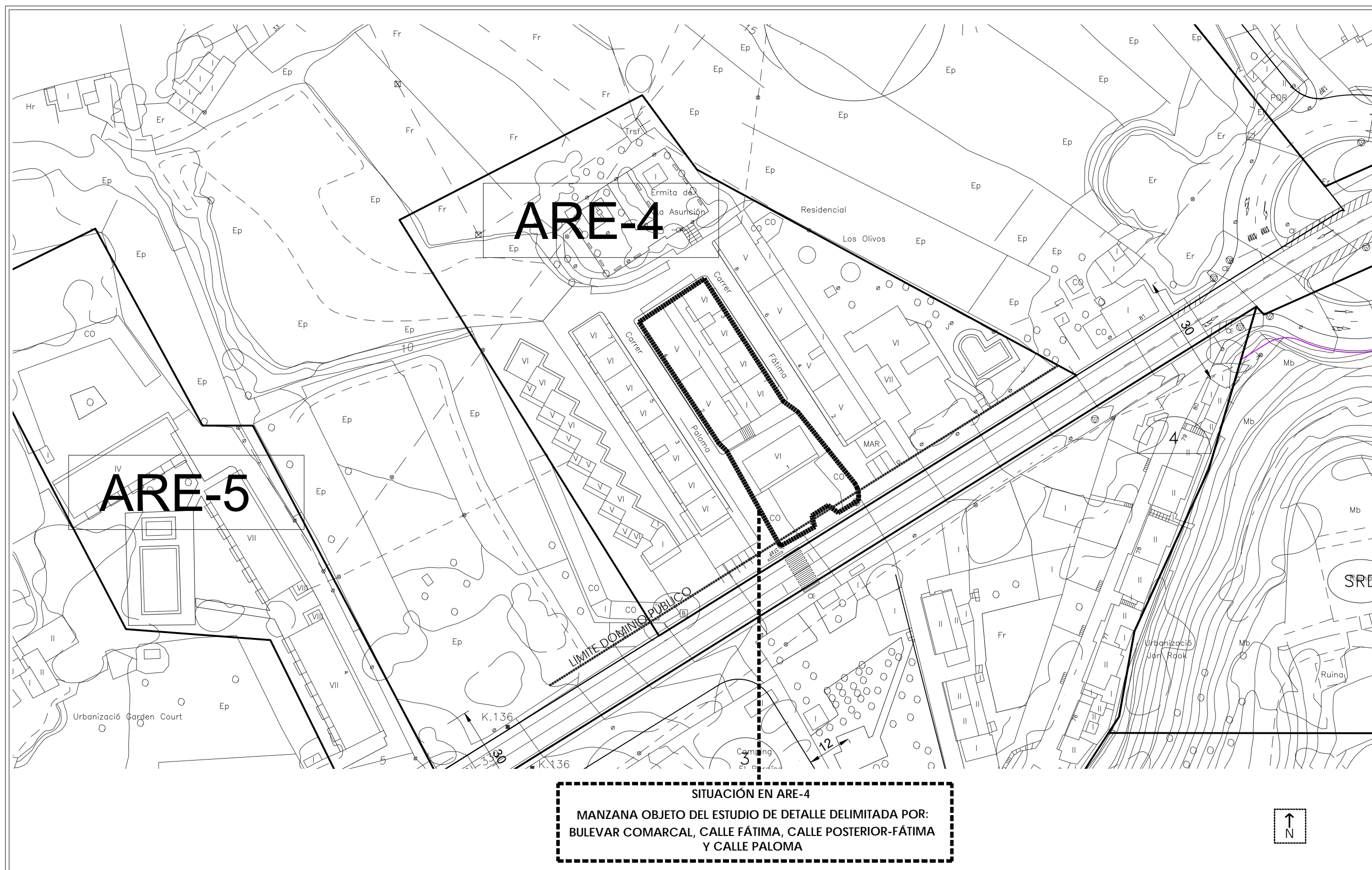
PLANOS DE INFORMACIÓN, PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO Y PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:10.000	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL	PLANO Nº 1.01

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN





jarsarquitectes

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

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

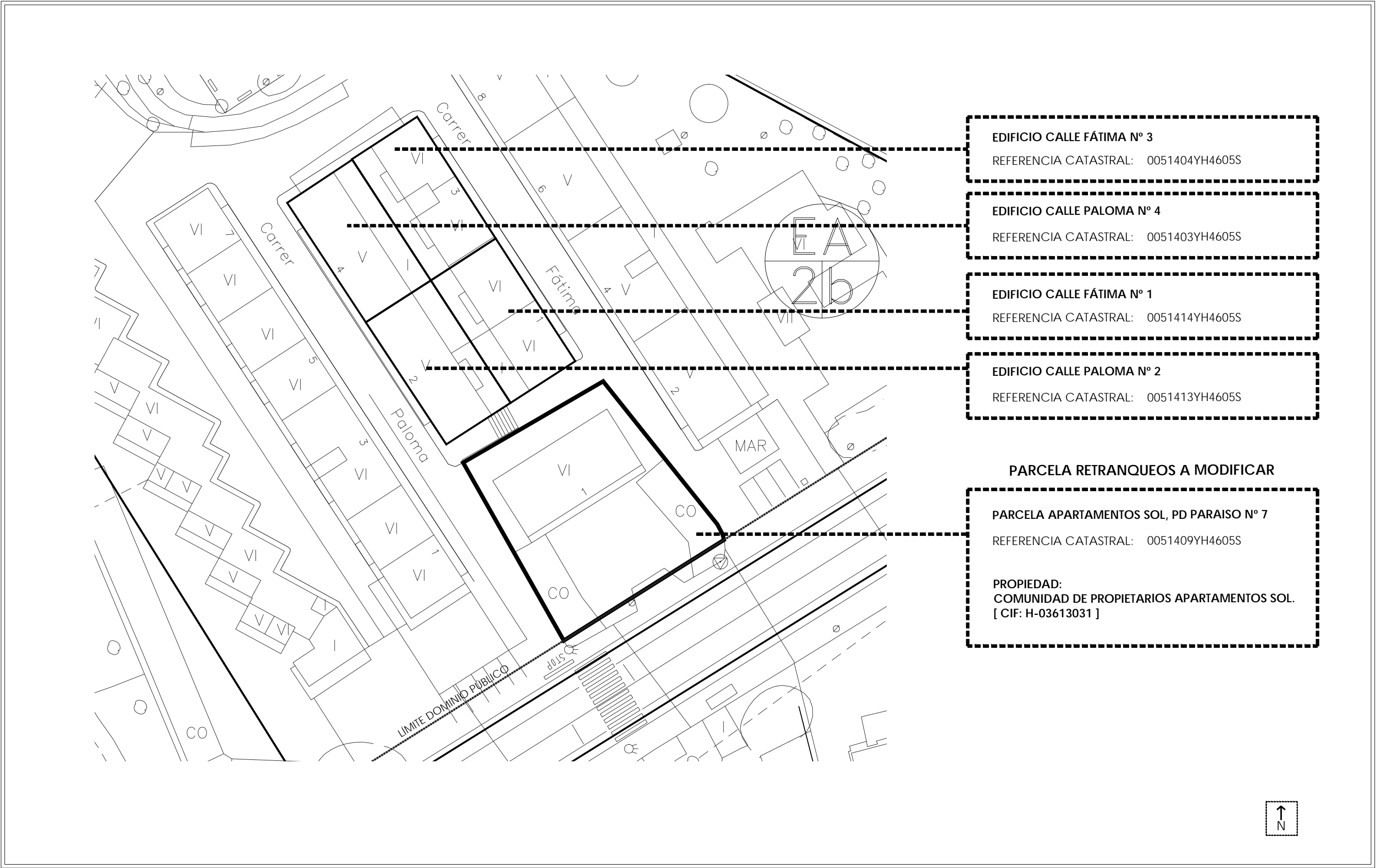
Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:500	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	PLANO Nº 1.03

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



jarsarquitectbes

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

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

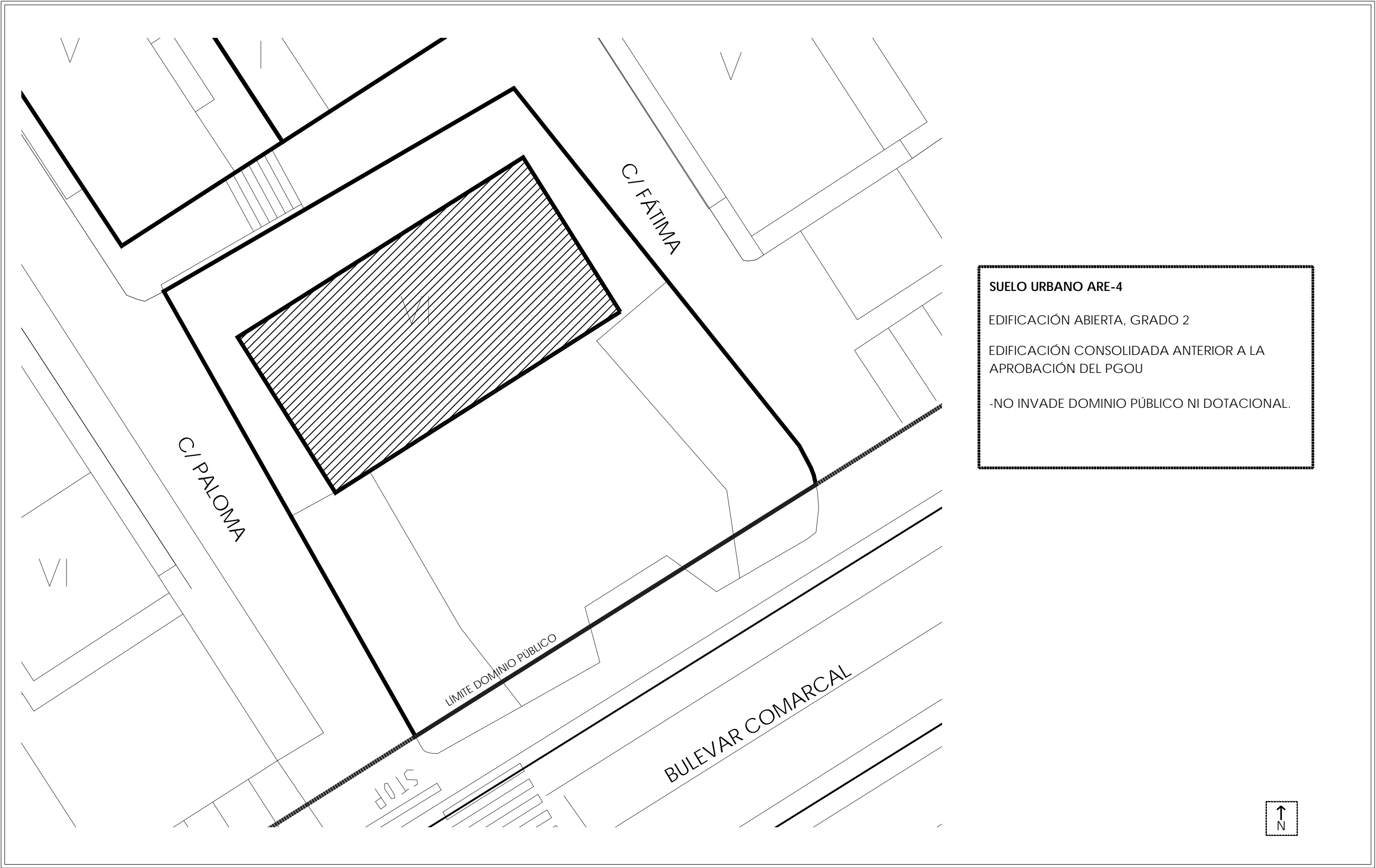
Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANO Nº 1.04

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



jarsarquitectbes

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	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA PLANTA BAJA	PLANO Nº 1.05

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



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	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA PLANTAS PISO	PLANO Nº 1.06

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

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

jarsarquitectbes

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

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

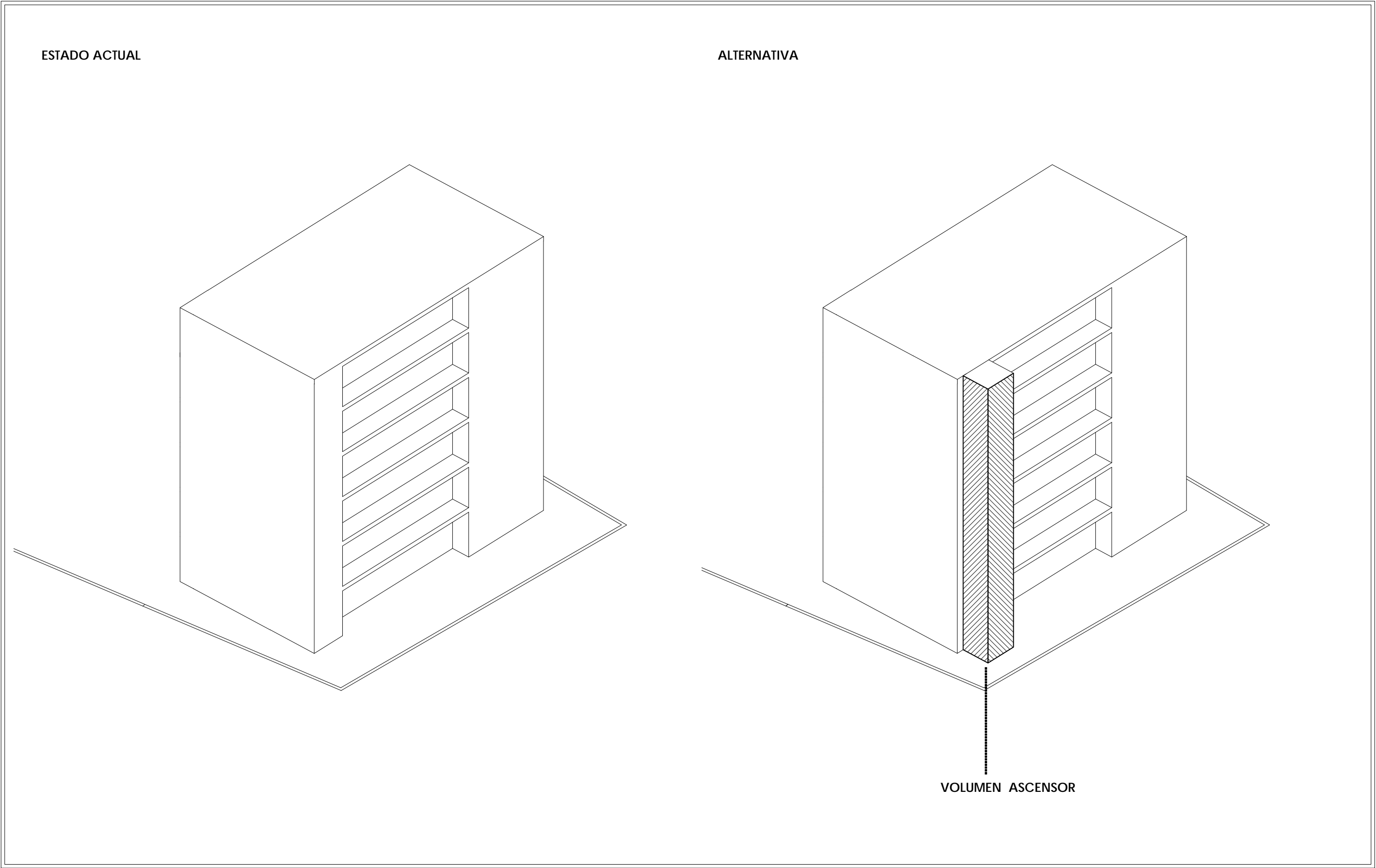
Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios Apartamentos El Sol	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200	PLANOS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	ANÁLISIS INTEGRACIÓN COMPARACIÓN VOLUMETRÍAS	PLANO Nº P.01

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



jarsarquitectbes

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	ESTUDIO DE DETALLE		MANZANA -ARE-4- PTDA. PARAISO, Nº 7 DEL PGOU LA VILA JOIOSA	
	ref: 778	esc: 1:200	PLANOS NORMATIVOS DE ORDENACIÓN	
	MAY 2020	ISO DIN-A3	NORMATIVA GRÁFICA	PLANO Nº O.01

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

