

2007121

PLAN DE REFORMA INTERIOR

SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"
LA VILA JOIOSA



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

OCTUBRE 2007

Área de URBANISMO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 2555
DE
FECHA: 30-10-07

ALBERTO AGUILERA ZAMORA
I.C.C.P. Municipal.



JUAN PEDRO CARRIÓN RIBERA
Abogado Urbanista Municipal

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA





AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

**A) DOCUMENTO SIN EFICACIA
NORMATIVA**

a) DOCUMENTO DE INFORMACION: MEMORIA Y PLANOS



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes y Justificación Administrativa.
- 1.2. Objeto. Fundamento legal de la propuesta.
- 1.3. Condiciones Geográficas. Ámbito de la actuación. Características naturales del territorio
- 1.4. Condiciones Institucionales

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-02 TOPOGRAFÍA Y USOS EXISTENTES
- I-03 CATASTRAL
- I-04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE
- I-05 AFECCIONES

b) MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Ponderación y selección de la alternativa de ordenación pormenorizada. Su integración en el entorno. Estudio de su incidencia sobre la población afectada. Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones.
- 2.- Adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.
- 3.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de las magnitudes del Sector.
- 4.- Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.
- 5.- Delimitación de las Unidades de Ejecución y justificación que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.
- 6.- Posibilidad de ordenación mediante Estudios de Detalle.
- 7.- Síntesis estadística.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

**B) DOCUMENTO CON EFICACIA
NORMATIVA**

1.- NORMAS URBANISTICAS

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

0-01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

0-02 RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

0-03 UNIDADES DE EJECUCIÓN

**3.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS O JUSTIFICACION DE SU
INNECESARIEDAD**



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

a) DOCUMENTO DE INFORMACION: MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION ADMINISTRATIVA



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el 7 de Abril de 1999, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

Dicho instrumento de Planeamiento General delimita el ámbito denominado TS-2, "Montiboli", incluyéndolo dentro del Suelo clasificado como **Urbano**, quedando regulados los parámetros edificatorios aplicables a dicho ámbito en el art. 59 en relación con el art. 22 del P.G.O.U de Villajoyosa.

En relación con el sector "Montiboli TS-2" del P.G.O.U de Villajoyosa podemos señalar los siguientes antecedentes administrativos relevantes al objeto de justificar la necesidad de elaborar el presente Instrumento de Planeamiento:

- a) Acuerdo de programación de fecha 11 de julio de 1996, designando Agente Urbanizador a la mercantil Entorno Inmobiliario S.L.
- b) Acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 1996, en virtud del cual se acepta la solicitud de subrogación en la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Rancallosa S.L.
- c) No aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación presentados por la mercantil Rancallosa S.L. en virtud de los diversos informes técnicos y jurídicos emitidos en el expediente del Sector.
- d) Acuerdo plenario de fecha 15 de abril de 2004, acordando la firma del Convenio propuesto por la mercantil Rancallosa S.L en fecha 2 de abril de 2004, resolviendo de mutuo acuerdo el convenio de fecha 16 de diciembre de 1996, asumiendo el Ayuntamiento de Villajoyosa la gestión directa del sector.
- e) Firma del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y la mercantil Rancallosa S.L. en fecha 26 de mayo de 2004, consistente en la resolución por mutuo acuerdo y la asunción por parte del Ayuntamiento de la gestión Directa del Sector.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PUBLICA MEDIANTE
DECRETO 4
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



- f) Aprobación del Proyecto de Urbanización mediante Decreto nº 3420/05 de fecha 24 de octubre de 2005
- g) Publicación del Proyecto de Reparcelación del sector en el D.O.G.V. número 5428 de fecha 15 de enero de 2007.

La ejecución material de las obras de urbanización del sector "Montiboli TS-2" de conformidad con el diseño viario previsto en el P.G.O.U. ha manifestado la necesidad de adaptar el planeamiento general a la realidad física existente en el ámbito señalado a los efectos de la mejor ejecución de las correspondientes obras de urbanización que permitan dotar de un óptimo servicio a los residentes de la zona.

Igualmente se consigue, a consecuencia del ajuste previsto del trazado viario, la materialización de aquellos derechos edificatorios que en la actualidad, al no gozar determinadas parcelas de la condición urbanística de solar, ven imposibilitado su lógica ejecución, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana cuyo tenor literal establece:

"1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

En este sentido, el presente Plan de Reforma Interior, viene a prestar cobertura al cumplimiento de los indicados fines, todo ello en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa en sesión de fecha 15 de Abril de 2.004, y al amparo de la fundamentación legal que se describe en el apartado siguiente.

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
SECRETARÍA

APROBADO por
17 de Mayo 2008
PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 6
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



1.2.- OBJETO. FUNDAMENTO LEGAL DE LA PROPUESTA

El objeto del presente documento denominado "*Plan de Reforma Interior Montiboli*" viene constituido por la parcial modificación de la ordenación pormenorizada prevista por el Planeamiento General, para el ámbito que constituye su objeto, a fin de adecuar a la realidad física existente en el ámbito señalado las condiciones y parámetros urbanísticos recogidos por el P.G.O.U de Villajoyosa, fundamentalmente referido al viario existente en el Planeamiento y su concreción física sobre el territorio.

Desde el punto de vista legal, la presente propuesta de planeamiento encuentra su fundamento en lo dispuesto en los arts. 163 y ss del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana aprobado mediante Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, en desarrollo de los art. 69 y ss de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana que a continuación se reproducen:

Artículo 69. Plan de Reforma Interior.

El Plan de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.

Artículo 70. Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior.

1. *El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.*

2. *Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.*

3. *Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 de esta Ley para los Planes Parciales.*

Artículo 71. Documentación del Plan de Reforma Interior.

La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- a) *Estudio de su incidencia sobre la población afectada.*



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas cuando lo hubiere.

c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.

d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Artículo 163. Clases de Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 y 72 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Planes de Reforma Interior pueden ser:

- a) Planes de Reforma Interior de desarrollo del Plan General
- b) Planes de Reforma Interior modificativos

Artículo 164. Función general de los Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 de la Ley Urbanística Valenciana).

En las zonas de suelo urbano en las que el Plan General no haya establecido la ordenación pormenorizada, los Planes de Reforma Interior tienen, por regla general, la función de establecer la ordenación pormenorizada en los sectores delimitados a este fin, pudiendo corresponder a alguna o algunas de estas circunstancias:

- a) Las áreas vacantes de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, y cuya ordenación pormenorizada requiere de un análisis detallado posterior a la redacción de un Plan General
- b) El cambio de uso de áreas consolidadas o semiconsolidadas, en las que la implantación de los nuevos usos requiere un análisis y diseño preciso de la nueva trama urbana y las condiciones de reurbanización
- c) Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación, convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración de un Plan General

Artículo 165. Ámbito de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. El ámbito de ordenación de un Plan de Reforma Interior es el sector, que se delimitará de acuerdo con los criterios establecidos en este Reglamento, con las siguientes especialidades:

- a) Los límites del sector podrá formarse con elementos de la red secundaria como viales, plazas, zonas verdes etc
- b) Excepcionalmente y para áreas semiconsolidadas, podrá abarcar la parte vacante de una manzana, en el caso de que exista una parte consolidada conforme a alineaciones del plan.

2. La propuesta del Plan de Reforma Interior deberá incorporar un plano que contenga un análisis conjunto del sector y de su entorno inmediato. A fin de mostrar la coherencia de sus determinaciones con las áreas consolidadas que rodean al

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

17 ENE. 2008
PLENO

SOMENY
INFORMACIÓ
PÚBLICA MEDIANTE
8
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 20-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

sector, debe incluir un perímetro de, al menos, dos manzanas completas del entorno.

Artículo 166. Determinaciones de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas, en su caso, a las características de una ordenación que puedan tener incidencia sobre áreas consolidadas

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.

3. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior estarán sujetos a las condiciones derivadas de los límites a la potestad de planeamiento determinados en el artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

4. En las áreas residenciales semiconsolidadas por la edificación, los estándares exigibles para Planes Parciales se aplicarán sólo a la superficie sujeta a una Actuación Integrada, y se computarán con arreglo a lo establecido en este Reglamento.

5. Se cumplirán los estándares mínimos de suelo dotacional público de forma global, pudiéndose optar por asignar las calificaciones concretas de uso (zona verde, equipamiento, etc.) en función de las necesidades del área y de las condiciones geométricas de la trama urbana.

6. En sectores delimitados en el interior de núcleos históricos, las reservas de suelo con destino dotacional público pueden reducirse en la medida en que sea necesario para lograr una adecuada ordenación de la trama histórica. Cuando se trate de edificios protegidos total o parcialmente, se podrán computar las dotaciones públicas por su techo edificado y no por su suelo. Asimismo, e independientemente de su superficie, podrán computar como dotación pública los subsuelos destinados a aparcamiento de vehículos, de carácter público.

Artículo 167. Documentación de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 71 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

a) El estudio de su incidencia sobre la población afectada, cuando se trate de Planes de Reforma Interior del tipo contemplado en este Reglamento. Su memoria justificativa deberá acompañar un estudio sobre la incidencia del Plan en la edificación residencial existente y, especialmente, en la que deba desaparecer o ser demolida por ser incompatible con las determinaciones del nuevo plan, analizando



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



las opciones de realojo y detallando, en su caso, las operaciones de vivienda sujeta a protección pública previstas.

b) El Plan de Reforma Interior debe fijar con detalle el régimen aplicable a las construcciones existentes, indicando cuáles se consideran fuera de ordenación, y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa.

c) La documentación gráfica refundida que refleje el resultado del plan dentro de la ordenación de su entorno, de acuerdo con lo exigido en este Reglamento.

2. La documentación del Plan de Reforma Interior incorporará un Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación, cuando se trate de elementos no contemplados en el Catálogo del Plan General, salvo que se justifique su innecesariedad.

APROBADO por

17/ENE/2008
PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 16
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



1.3 CONDICIONES GEOGRAFICAS. AMBITO DE LA ACTUACION. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.3.1.- Identificación del Sector

El Sector objeto de este expediente, se encuentra situado en el extremo Oeste del término municipal del municipio de Villajoyosa, siendo su superficie bruta de 320.233 m², constituyendo una unidad urbanística integrada del P.G.O.U.

Su delimitación es la siguiente:

- Norte: A-7 y Suelo No Urbanizable
- Sur: TS-1
- Este: Suelo No Urbanizable
- Oeste: Suelo No Urbanizable

 **APROBADO** por

17 ENE 2003

PLENO

1.3.2.- Características Naturales del Territorio; Edificaciones e Infraestructuras Existentes.

1.- Clima

El clima existente en la zona responde a las características propias del clima mediterráneo, tanto en lo que respecta a su régimen pluviométrico, como también a la humedad relativa y vientos, propio de las zonas próximas al mar.

La temperatura media anual es de 20°C, respondiendo las precipitaciones medias a las siguientes características:

- máxima media anual: 40 mm/mes
- mínima media anual 33 mm/ mes
- humedad relativa media anual: 65
- horas de sol reales anuales: 2780

2. Geología y Litología

El Sector está conformado principalmente por los materiales propios de la estribación oriental del sistema Bético Peninsular, siendo básicamente los siguientes:

- Margas cretácicas.
- Calizas
- Depósitos Detríticos Cuaternarios (principalmente limos, lutitas, arenas y cantos en proporciones variables)

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 11
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07


AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria



El modelado geomorfológico del área de estudio es, por una parte, el típico de las zonas áridas y semiáridas del sudeste peninsular, aunque por otra, debido a factores climáticos peculiares en los macizos montañosos próximos (Puig Campana, Sierra Aitana, etc.), está dotado de unas singularidades locales (morfológicas cantil-talud, solifluxión, etc.).

Las características geotécnicas propias de los elementos integrantes de la zona son básicamente las siguientes:

- Margas con afloramientos de calizas
- Permeabilidad media, siendo el drenaje óptimo
- Morfología de pendiente suave y fuerte
- Capacidad de carga media-alta, sin asientos con posibles abarrancamientos locales

No se ha detectado, por otra parte, ningún Enclave Geológico de Interés Patrimonial que afecte a nuestro ámbito de actuación y su entorno.

3. El Medio Biótico. Flora y Fauna

3.1 Vegetación

Tras el estudio evaluativo no se encuentra un interés general de conservación del conjunto de la vegetación encontrada en las parcelas que constituyen el sector, dado el nivel de consolidación existente y de la ejecución de la parte correspondiente al movimiento de tierras (con la consiguiente modificación del medio) de las obras de urbanización.

3.2 Fauna

No obstante lo señalado en el apartado anterior, se incluye una relación de las especies comunes de la generalidad de la zona.

Anfibios:

A continuación se describen las principales especies de anfibios que pueden encontrarse en el término municipal de Villajoyosa:

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
BUFONIDAE	Bufo bufo	Sapo común
	<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor
DISCOGLOSSIDAE	<i>Alytes obstetricans</i>	Sapo partero común
PELOBATIDAE	<i>Pelodytes punctatus</i>	Sapillo moteado
RANIDAE	<i>Rana perezi</i>	Rana común

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30.10.07

Reptiles:

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
GEKKONIDAE (ORDEN SAURIA)	<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común
	<i>Hemidactylus turcicus</i>	Salamanquesa verrugosa
LACERTIDAE (ORDEN SAURIA)	<i>Lacerta lepida</i>	Lagarto ocelado (fardatxo)
	<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija común
	<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga
	<i>P. hispanicus</i>	
COLUBRIDAE (ORDEN OPHIDIA)	<i>Coluber hispanicus</i>	Culebra de herradura
	<i>Elaphe scalaris</i>	Culebra de escalera
	<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda
	<i>Natrix natrix</i>	Culebra de collar
	<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina
VIPERIDAE (ORDEN OPHIDIA)	<i>Vipera latasti</i>	Víbora hocicuda

APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

Aves:

Inventario de especies de aves asociadas a zonas de MATORRAL

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Galerida cristata</i>	Cojugada común
<i>Saxicola torquata</i>	Tarabilla común
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga

Mamíferos:

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo común
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña común
<i>Suncus etruscus</i>	Musaraña
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Murciélago común
<i>Oryctolagus</i>	Conejo

SOMETIDO A
 INFORMACIÓN
 PÚBLICA MEDIANTE
 DECRETO
 NÚMERO: 3555
 DE
 FECHA: 30-10-07



<i>cuniculus</i>	
<i>Lepus europaeus</i>	Liebre
<i>Elyomis quercinus</i>	Lirón careto
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero
<i>M. spretus</i>	Ratón mediterr.
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra
<i>R. norvergicus</i>	Rata común
<i>Microtus doudecimcostatus</i>	Topillo común
<i>Sus scrofa</i>	Jabalí
<i>Vulpes culpes</i>	Zorro
<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja

APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

4. El Medio Patrimonial y Cultural.

4.1 Patrimonio

Según los datos obrantes de la Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià, en el ámbito de estudio no se detecta la presencia de ningún yacimiento arqueológico.

4.2 Vías Pecuarias

Habiendo consultado la Clasificación de Vías Pecuarias vigente para el municipio de Villajoyosa de conformidad con el P.G.O.U, se evidencia que a través del sector objeto del Plan de Reforma Interior no discurren vías pecuarias.

5. Edificaciones e infraestructuras existentes.

El sector "Montiboli TS-2" del P.G.O.U de Villajoyosa se encuentra en situación semiconsolidada por las edificaciones, fundamentalmente por la existencia de parcelas inscritas registralmente procedentes de un parcelario de la década de los años sesenta que ha motivado el otorgamiento de licencias de obras de conformidad con los parámetros edificatorios previstos en el Planeamiento General.

En cuanto a infraestructuras, discurren varios viales parcialmente ejecutados en el sector, habiendo sido aprobado mediante Decreto número 3420/05 de 24 de octubre de 2005 el Proyecto de Urbanización del Sector Montiboli en el cual quedan definidos aquellos servicios necesarios y pendientes de ejecutar al objeto de que las parcelas adquieran la condición de solar y posibiliten su edificación y ocupación, Proyecto de Urbanización que, para el supuesto de ser necesario, deberá ser modificado al objeto de adaptar el mismo a las directrices previstas en el presente Instrumento de Planeamiento.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 14
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



Por otra parte, conforme establece el art. 28.3 y 4 de la Ley 16/2006, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana, así como el art. 240 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana aprobado mediante Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, deberá determinarse en el Proyecto de Reparcelación aquellas obras que se hubieran ejecutadas por particulares siendo descontadas, en su caso, del total de cargas a satisfacer por los propietarios proporcionalmente.

 **APROBADO** por

17 ENE. 2008

PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 15
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



1.4. CONDICIONES INSTITUCIONALES

De conformidad con lo dispuesto en el art. 157.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, aplicable a los Planes de Reforma Interior por remisión del art. 71 de la Ley Urbanística Valenciana las condiciones institucionales que deben ser desarrolladas y analizadas en la memoria informativa son las siguientes:

1.4.1.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana en relación al sector o sectores objeto del Plan de Reforma Interior.

Los terrenos incluidos en el ámbito vienen clasificados por el P.G.O.U. de Villajoyosa como Suelo Urbano "TS-2 Montiboli".

El P.G.O.U. de Villajoyosa de 1999 establece respecto del desarrollo urbanístico de los diversos sectores que lo constituyen, como criterios de evolución urbana y objetivos territoriales prioritarios de la ordenación para todo el término municipal los siguientes principios generales:

1. Equilibrar los desarrollos urbanísticos entre el Norte y el Sur del Término Municipal
2. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el modelo lineal de crecimiento.
3. Suavizar la presión centripeta de los asentamientos humanos sobre la franja costera, con la creación de una serie de parques litorales públicos.
4. Recuperar la fachada marítima
5. Preservar la mayor parte del territorio del proceso urbanizador.
6. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante en los suelos ordenados.
7. Potenciar los usos agrícolas para cerrar el ciclo hidráulico, liberando caudales para el consumo humano.
8. Incentivar los usos terciarios y turísticos, como respuesta natural al desarrollo comarcal, en el contexto de las tendencias futuras del Arco Mediterráneo, con vistas al siglo XXI.
9. Jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural incardinando un esquema en malla, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales, (Autopista/Variante/FGV), dotando al Plan de un viario de máximo rango (Vía Parque), que junto a la reconversión en vial urbano de la CN-332, dotará al territorio de un complementario esquema ramificado.
10. Potenciar el ferrocarril como medio de transporte alternativo.
11. Planificar de forma integral las infraestructuras.
12. Conservar el Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico, ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
13. Prever los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo para hacer viable el modelo de desarrollo propuesto, inserto en el contexto comarcal, provincial, autonómico, nacional y europeo al que pertenecemos, en una

SOMEROS A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria



economía cada vez más globalizada, por lo que se medirá y parametrizará todo el Plan de tal manera que la actividad urbanizadora sea factible.

14. Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

En cuanto a los objetivos en relación con los usos residenciales el P.G.O.U de Villajoyosa de 1999 establece:

1. Disminuir la tendencia histórica de densificación de la trama urbana.
2. Mejorar la calidad del espacio urbano en zonas degradadas, principalmente en las zonas inmediatas al ferrocarril y zonas de borde del río Amadorio.
3. Mejorar las condiciones de tráfico y aparcamiento.
4. Conseguir la plena conexión funcional entre ambos márgenes del río Amadorio mediante la conexión de la trama viaria a través de nuevos puentes.
5. Recuperar el cauce del río Amadorio como parque urbano.
6. Gestionar las dotaciones y equipamiento que se mantienen del planeamiento vigente.
7. Limitar al máximo los asentamientos urbanos periféricos.

1.4.2 Obras Programadas y políticas de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

No existe en la actualidad programación alguna respecto a la ejecución de obras públicas en el sector cuyo desarrollo se pretende que puedan afectar al desarrollo del presente Plan de Reforma Interior del Sector "Montiboli TS-2"

1.4.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

El sector objeto de la ordenación prevista en el presente Instrumento de Planeamiento cuenta con las siguientes afecciones sectoriales que inciden en el mismo:

- A) Carretera nacional 332: afecta al sector la línea límite de edificación así como la zona de servidumbre y afección, tanto de la antigua carretera nacional como de la nueva circunvalación según plano I-05
- B) FGV: afecta al sector las zonas de servidumbre y protección de la línea de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana Alicante-Denia, según definición de las mismas del P.G.O.U
- C) Costas: el sector se encuentra parcialmente dentro del área de influencia del dominio público marítimo terrestre.

La ordenación pormenorizada propuesta en el presente Instrumento de Planeamiento no altera las previsiones en cuanto a afecciones sectoriales ya previstas en el P.G.O.U vigente, así como su incidencia en la edificabilidad residencial a materializar en las distintas parcelas.

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

b) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PONDERACION Y SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACION PORMENORIZADA. SU INTEGRACION EN EL ENTORNO. ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.



APROBADO por

El presente Plan de Reforma Interior desarrolla las determinaciones para el sector previstas en el propio Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villajoyosa de 1999. Dicho planeamiento general clasifica el presente sector como suelo urbano, siendo el objeto del presente documento la parcial modificación de la ordenación pormenorizada prevista por el Planeamiento General, para el ámbito que constituye su objeto, a fin de adecuar a la realidad física existente en el ámbito señalado las condiciones y parámetros urbanísticos recogidos por el P.G.O.U de Villajoyosa, fundamentalmente referido al viario existente en el Planeamiento y su concreción física sobre el territorio.

17 FNE 2008

PLENO

La modificación de la ordenación pormenorizada que acomete el presente documento consiste en adaptar el viario público definido en el Plan General de Ordenación Urbana al parcelario existente en el Sector así como a las obras de urbanización parcialmente ejecutadas en el mismo, es decir, corrige las alineaciones definidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para que éstas se adapten al suelo definido como público en la parcelación existente de forma que se eliminen las afecciones a parcelas residenciales privadas que la ejecución de los viales definidos en el Plan general de Ordenación Urbana de forma estricta conllevaría. Se definen también nuevos viales públicos no clasificados como tales en el vigente Plan General cuya ejecución es necesaria para dotar de condición de solar a manzanas y parcelas residenciales.

El ajuste que efectúa el presente instrumento de planeamiento al propio Plan General de Ordenación Urbana de 1999 de Villajoyosa para el suelo urbano, en cuanto a los parámetros relativos a usos globales, edificabilidad, infraestructuras y servicios implica, respecto al establecimiento de la ordenación pormenorizada, reducir las alternativas de ordenación que a tal respecto puedan formularse, pues tal y como ha quedado reflejado, únicamente se modifica el trazado de determinados viales al objeto de dotar a las parcelas existentes de la condición de solar.

La ordenación proyectada consiste, básicamente, en el trazado de la red viaria, respetando las características topográficas de suelo. En este sentido, el viario proyectado se adapta en su práctica totalidad a la topografía propia de las parcelas, estando la mayor parte del mismo ejecutado en cuanto a trazado y explanación.

Por tanto, la ordenación propuesta a través del presente Instrumento de Planeamiento, pretende desarrollar y alcanzar suelo apto para el desarrollo de usos de carácter residencial, básicamente suburbano de baja densidad, integrador con el

SOMETIDO A
INFORMACION
PUBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

conjunto de suelos y sectores colindantes al mismo, constituyendo una secuencia lógica y uniforme desde un punto de vista geográfico, proporcionándole, al mismo tiempo, una estructura urbanística general garantizadora de la ejecución de aquellos servicios comunes que implican un funcionamiento autónomo.

La conexión física del sector con las áreas colindantes ofrece una respuesta que se adapta a las condiciones topográficas del mismo, ofreciendo una solución lógica, funcional y viable.

Así, los objetivos sobre los que deben girar las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del indicado Sector, que inciden de forma altamente positiva en la población afectada, pueden resumirse de la siguiente manera:

- 1.- Respeto a la topografía existente al objeto de reducir el impacto en el paisaje, economizando las infraestructuras urbanas
- 2.- Posibilitar el óptimo desarrollo edificatorio residencial propiciando una coherente y homogénea continuidad a los suelos consolidados del entorno, que garantice la identidad tipológica con los mismos.
- 3.- Conseguir la operatividad de la ordenación de forma que sea viable dentro de la realidad del mercado de suelo residencial, respondiendo adecuadamente a la demanda de este tipo de suelo en el municipio de Villajoyosa.
- 4.- Evitar que en el caso de edificaciones existentes, alguna quede en situación de fuera de ordenación.

Para la consecución de dichos objetivos se han fijado los siguientes criterios de ordenación:

- a) Máximo aprovechamiento de los recursos ofrecidos por la topografía, infraestructuras y servicios existentes.
- b) Adaptación de las redes de comunicación y accesos a la topografía existente y a los condicionantes impuestos por las conexiones con los sectores colindantes.
- c) Protección de las condiciones naturales del territorio, con el mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente
- d) Diseño de una red viaria que, de acuerdo con el punto anterior, sea respetuosa con el medio y permita su ejecución con el menor coste ambiental posible y sin modificación del parcelario vigente.




AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

2.- ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

La ordenación pormenorizada establecida en el presente Instrumento de Planeamiento parcial se acomoda, en todos sus extremos a las determinaciones de carácter estructural establecidas en P.G.O.U. de Villajoyosa que constituye su objeto de desarrollo y mejora.

 **APROBADO** por

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LAS MAGNITUDES DEL SECTOR

PLENO

La ordenación pormenorizada propuesta supone, como se ha visto anteriormente, una ligera modificación de la ordenación pormenorizada vigente. Esta modificación se resume en los siguientes puntos:

1.- Modificación del trazado y ancho de la mayor parte de los viales públicos del sector respecto a su definición en el Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlos a la parcelación existente. Es decir, el Plan General de Ordenación Urbana establece una ordenación pormenorizada cuya materialización estricta supone importantes afecciones a parcelas privadas e incluso a edificaciones consolidadas y deja sin condición de solar varias parcelas potencialmente edificables ya definidas en la reparcelación aprobada en su día. Recordando que el sector TS-2 Montiboli es de carácter URBANO este hecho supone en la práctica la imposibilidad de ejecución de dicho viario salvo que se abordase mediante expropiaciones o una reparcelación de muy extensa y complicada tramitación. Es por tanto más adecuado modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General de forma que esta se adapte a los viales públicos ya existentes, más aún cuando se constata que éstos son más adecuados y se encuentran parcialmente ejecutados.

2.- La modificación de viario supone el aumento de la superficie destinada a viario público y la consiguiente reducción de la superficie destinada a parcelas edificables residenciales. Podría deducirse de este hecho que se está afectando a determinados propietarios privados reclasificando su suelo de parcela residencial a viario público. Esto no es así ya que el aumento de superficie viaria se hace a costa de clasificar como vial público el suelo clasificado como manzana residencial en el vigente PGOU que ya aparece como vial público en la parcelación del sector. Es decir, se recupera clasificando como viario público el suelo de dominio público clasificado como manzana residencial en el vigente PGOU cuya titularidad corresponde, según datos del Catastro y la parcelación vigente, al Ayuntamiento de la Vila Joiosa.

3.- La ordenación pormenorizada propuesta no modifica las zonas verdes definidas en el vigente PGOU para el Sector.

4.- La ordenación pormenorizada propuesta no modifica la edificabilidad de las parcelas ni cualquier otro parámetro edificatorio.



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



De lo expuesto se deduce que la única finalidad de este documento es posibilitar la adecuada ejecución del viario público adaptando la ordenación del PGOU a la parcelación existente.

Las magnitudes del sector según la ordenación pormenorizada propuesta quedan establecidas del siguiente modo:

 **APROBADO** por

17 ENE. 2008

PLENO

CUADRO DE SUPERFICIES

RESIDENCIAL	217.056 m2	67,78%
PARQUES	61.478 m2	19,20%
VIARIO	41.699 m2	13,02%
TOTAL	320.233 m2	100%



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 21
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO

4.- DEFINICIÓN, COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA

El presente Instrumento de Planeamiento parcial se ajusta a los estándares legales y elementos de Red Secundaria previstos en el P.G.O.U. de Villajoyosa, incrementándose la red secundaria viaria en detrimento de la superficie destinada a manzana lucrativa.



APROBADO por

No obstante, al margen del estricto cumplimiento de los estándares propios del Planeamiento General por el presente Plan de Reforma Interior, cabe citar los siguientes artículos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana en relación con dicha cuestión:

17-ENE-2008
PLENO

Artículo 63.Límites a la potestad de planeamiento:

2. La potestad del planeamiento estará sujeta al resto de limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables. Cuando ordenen el suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

c) En las zonas de nueva urbanización o remodelación global por reforma interior, observará los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la presente Ley, pero podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquéllas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

Artículo 70.Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior.

2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 22
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

La presente propuesta de planeamiento de desarrollo prevé que la ejecución de sus determinaciones se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito del Sector. La modificación de sus límites, en su caso, deberá efectuarse a través del correspondiente Programa, (art. 58 L.U.V. y art. 122 del Reglamento):

- 17 ENE. 2008
PLENO
- a) La Unidad de Ejecución es una única Actuación Integrada autónoma.
 - b) La Unidad de Ejecución no excluye de su perímetro restos de parcela privada o pública, que queden inedificables.
 - c) La Unidad de Ejecución incluye las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.
 - d) Dentro del Área de Reparto se delimita una única Unidad de Ejecución.
 - e) La delimitación de la Unidad de Ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación de acuerdo con las condiciones de integración y conexión.

Con ello, se acredita el cumplimiento de lo establecido en los Artículos 122 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y 58 de la L.U.V. en cuanto a los requisitos exigidos para las Unidades de Ejecución.



SECRETARIA

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 23
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

6.- POSIBILIDAD DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán redactar Estudios de Detalle en cualquiera de las manzanas integrantes del sector "TS-2 Montiboli", al objeto de cumplir las finalidades previstas en la legislación aplicable para este tipo de Instrumentos de Planeamiento, así como en los supuestos concretos previstos en el art. 7 del P.G.O.U de Villajoyosa.

 **APROBADO** por

17 ENE 2008

PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

7.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA

Debido a la naturaleza de la modificación introducida se considera suficiente indicar las superficies totales afectas a los distintos usos establecidos en la ordenación pormenorizada, tanto vigente como propuesta:

 **APROBADO** por

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

17 ENE. 2008

CUADRO DE SUPERFICIES

PLENO

RESIDENCIAL	222.877 m2	69,60%
PARQUES	61.471 m2	19,20%
VIARIO	35.885 m2	11,20%
TOTAL	320.233 m2	100%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

CUADRO DE SUPERFICIES

RESIDENCIAL	217.056 m2	67,78%
PARQUES	61.478 m2	19,20%
VIARIO	41.699 m2	13,02%
TOTAL	320.233 m2	100%



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 25
NÚMERO: 3565
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
URBANISMO



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

D) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 26
NÚMERO: 3565
DE
FECHA: 30-10-07

1.- NORMAS URBANISTICAS (TS-2 "MONTIBOLI").

1.- Ámbito.

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



EMISSO por

17 ENE. 2008

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan General.

PLENO


3.- Parcela mínima.

La parcela mínima en el presente sector será de 800 m2

4.- Alineaciones y rasantes.

Son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada disponiéndose libremente la edificación en la parcela cumpliendo el resto de parámetros.

5.- Disposición de la edificación en la parcela.

En la tipología Edificación abierta, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo a vía pública y linderos de 5 m.

6.- Altura máxima edificable.

De conformidad con el art. 22 del P.G.O.U de Villajoyosa el número máximo de plantas será de dos (II)

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en el artículo 22 del P.G.O.U (1,50 metros).

Como altura mínima se establece una menos de la máxima.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

7.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 25% de la superficie del solar de conformidad con el art. 22 del P.G.O.U de Villajoyosa



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

8.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 22 del P.G.O.U.

17 ENE. 2003

PLENO

9.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en los artículo 22 y donde sea de aplicación el artículo 23.

**APROBADO** por

10.- Usos.

17 ENE. 2008

Los usos globales característicos son el residencial y el turístico en los NIVELES a y c.

PLENO

11.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

VER PLANOS 0-01, 0-02 Y 0-03

3.- JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DEL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El sector TS-2 "Montiboli" del P.G.O.U del municipio de Villajoyosa carece de bienes y espacios que deban ser objeto de protección mediante la redacción del Instrumento de Planeamiento específico previsto en los diversos textos legales de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 de la LUV

En La Vila Joiosa, a 22 de octubre de 2.007

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Abogado Urbanista Municipal


Alberto Aguilera Zamora


Juan Pedro Carrión Ribera



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

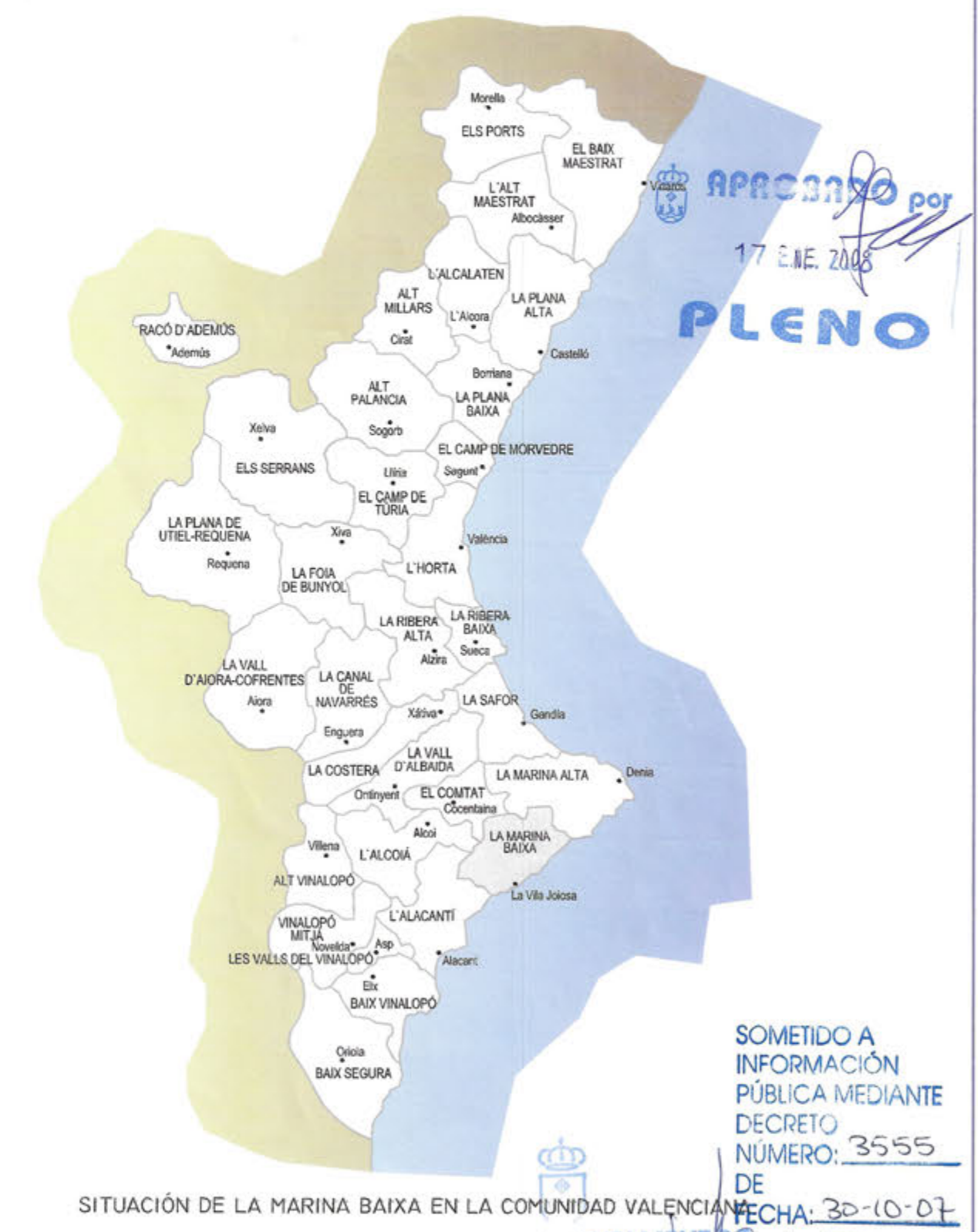
SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



EMPLAZAMIENTO



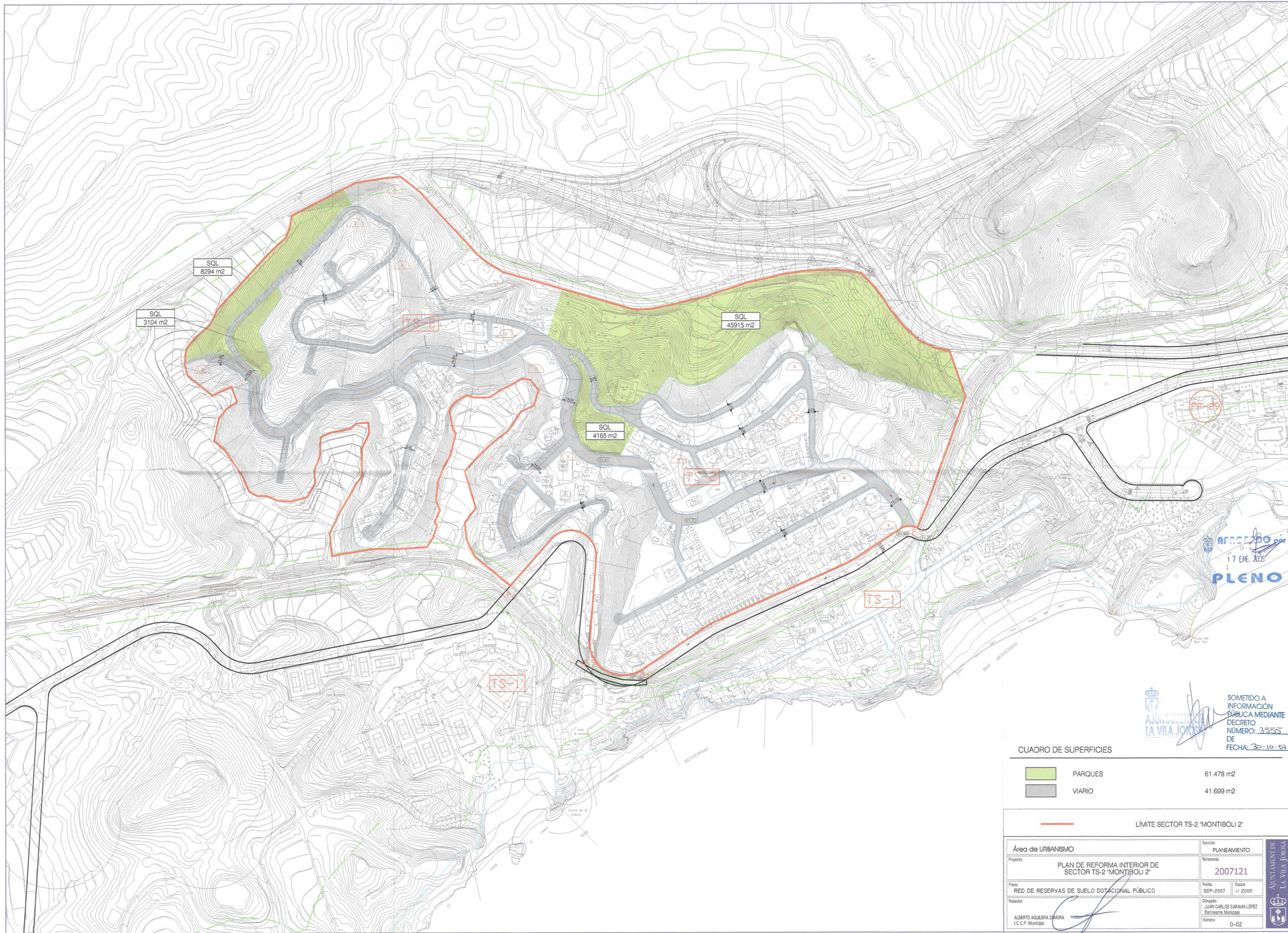
SITUACIÓN DE LA VILA JOIOSA EN LA MARINA BAIXA



SITUACIÓN DE LA MARINA BAIXA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Área de URBANISMO Proyecto: PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"		Sección: PLANEAMIENTO Referencia: 2007121	
Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		Fecha: SEP-2007	Escala: 1/ 40000
Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA I.C.P. Municipal		Dibujado: JUAN CARLOS SARAVIA LÓPEZ Delineante Municipal Número: 1-01	





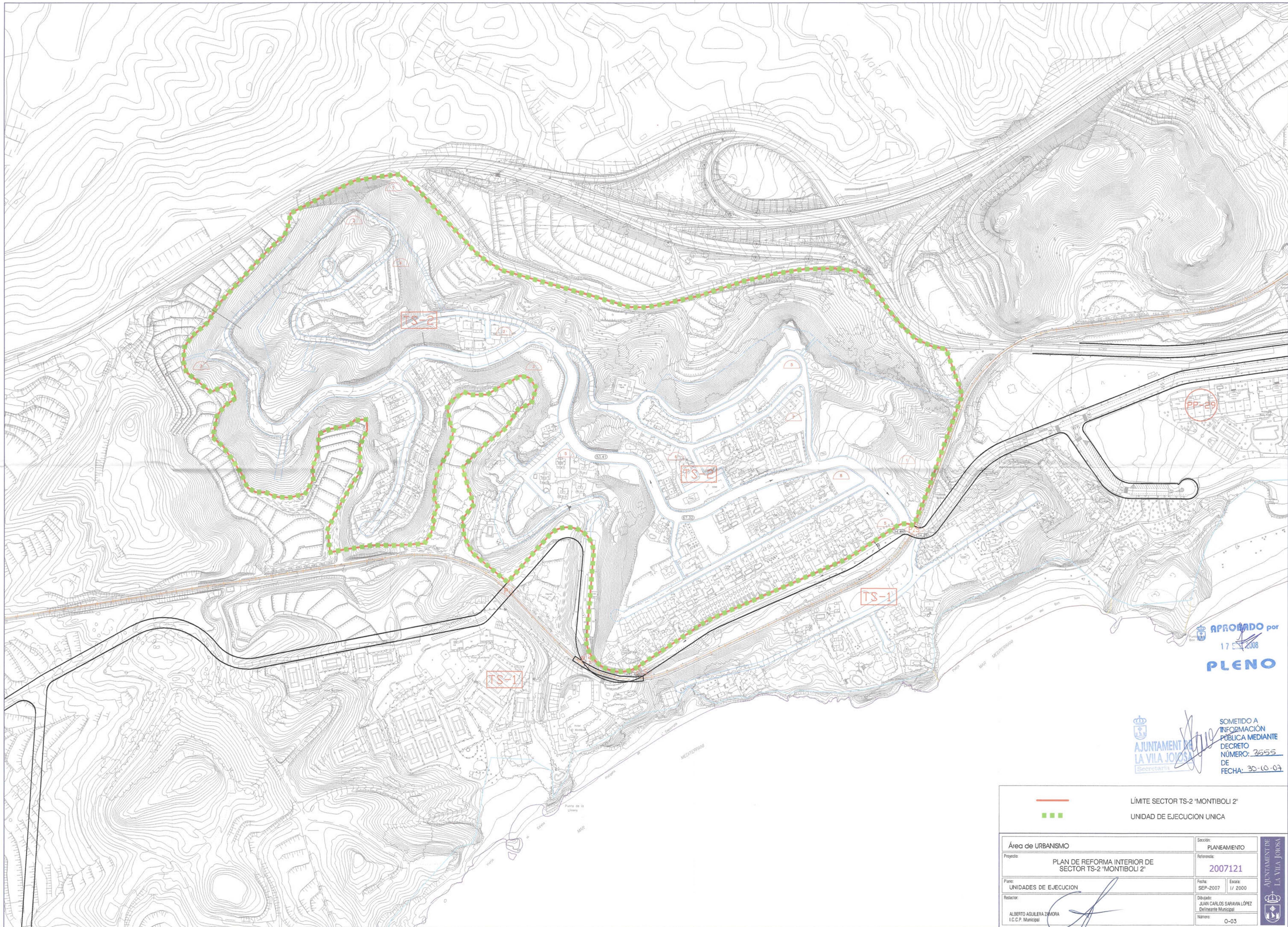
CUADRO DE SUPERFICIES

	PARQUES	61.478 m2
	VIARIO	41.699 m2

LÍMITE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Área de URBANISMO		Sección: PLANEAMIENTO	
Proyecto: PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"		Referencia: 2007121	
Plano: RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		Fecha: SEP-2007	Escala: 1/ 2000
Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA I.C.P. Municipal		Dibujado: JUAN CARLOS SARAVIA LÓPEZ Delineante Municipal	
		Número: 0-02	

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por
17 SEP 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



— LÍMITE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"
■■■ UNIDAD DE EJECUCION UNICA

Área de URBANISMO		Sección: PLANEAMIENTO	
Proyecto:	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"	Referencia:	2007121
Plan:	UNIDADES DE EJECUCION	Fecha: SEP-2007	Escala: 1/ 2000
Redactor:	Dibujado: JUAN CARLOS SARAVIA LÓPEZ Delineante Municipal		
ALBERTO AGUILERA ZAMORA I.C.C.P. Municipal		Número:	0-03

AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA



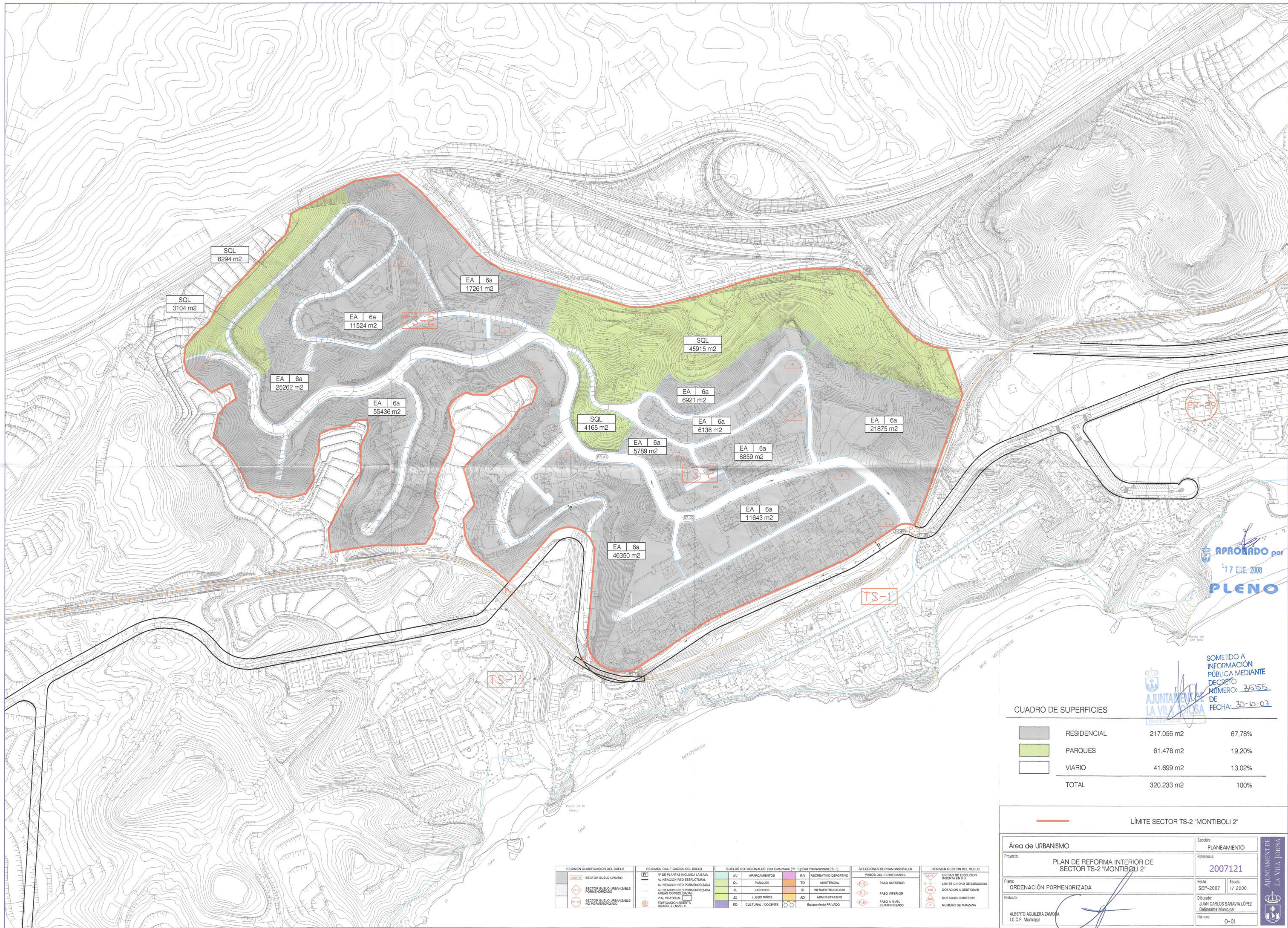




 **AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

<p>Área de URBANISMO</p>		<p>Sección: PLANEAMIENTO</p>	
<p>Proyecto: PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"</p>		<p>Referencia: 2007121</p>	
<p>Plano: CATASTRAL</p>		<p>Fecha: SEP-2007</p>	<p>Escala: 1/ 2000</p>
<p>Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA I.C.C.P. Municipal</p>		<p>Dibujado: JUAN CARLOS SARAYIA LÓPEZ Delineante Municipal</p>	
		<p>Número: I-03</p>	



CUADRO DE SUPERFICIES			
	RESIDENCIAL	217.056 m2	67,78%
	PARQUES	61.478 m2	19,20%
	VIARIO	41.699 m2	13,02%
	TOTAL	320.233 m2	100%

LÍMITE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Área de URBANISMO

Proyecto:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Redactor:

ALBERTO AGUILERA ZAMORA
I.C.C.P. Municipal

Sección:

PLANEAMIENTO

Referencia:

2007121

Fecha:

SEP-2007

Escala:

1/ 2000

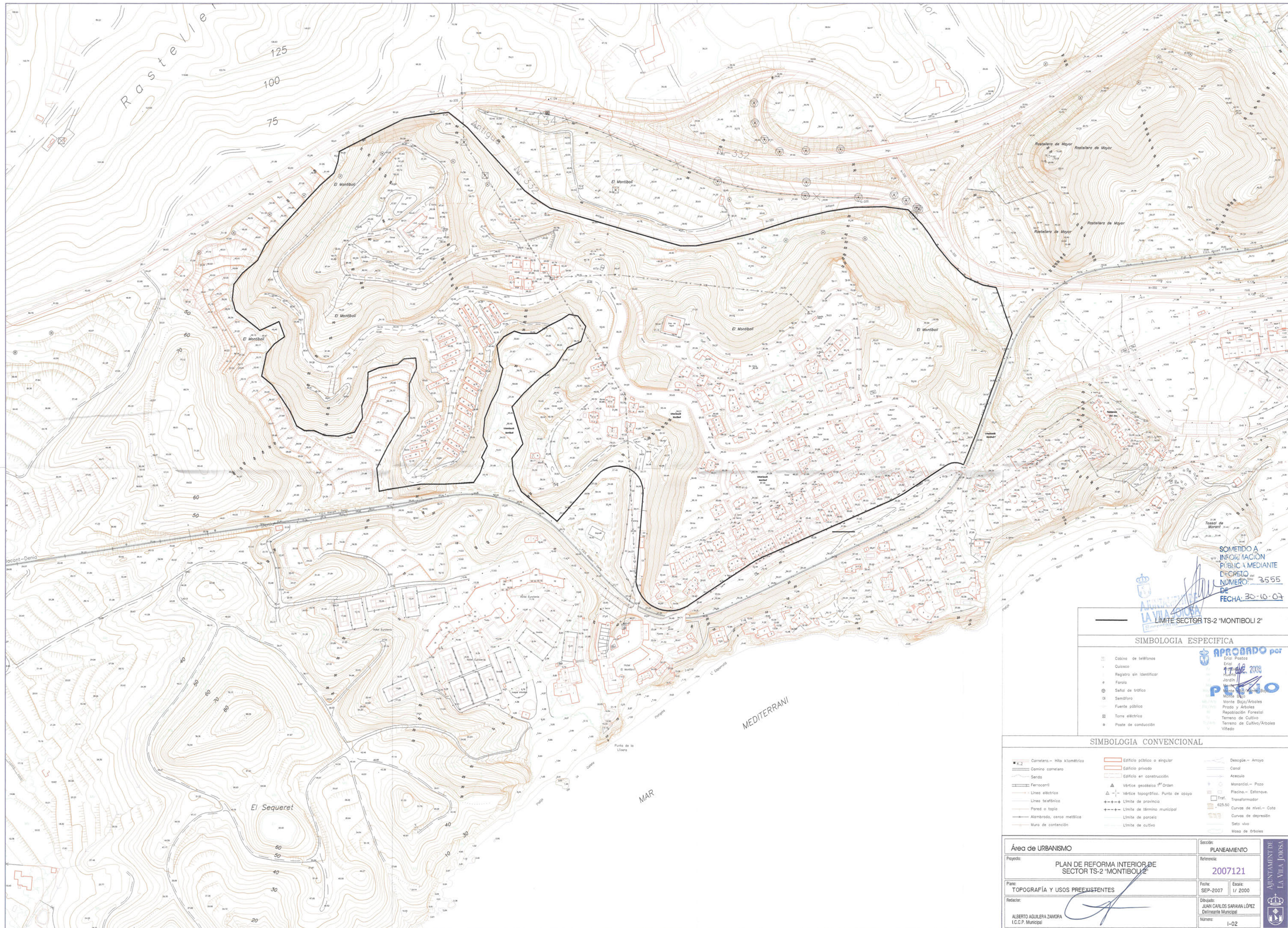
Dibujado:

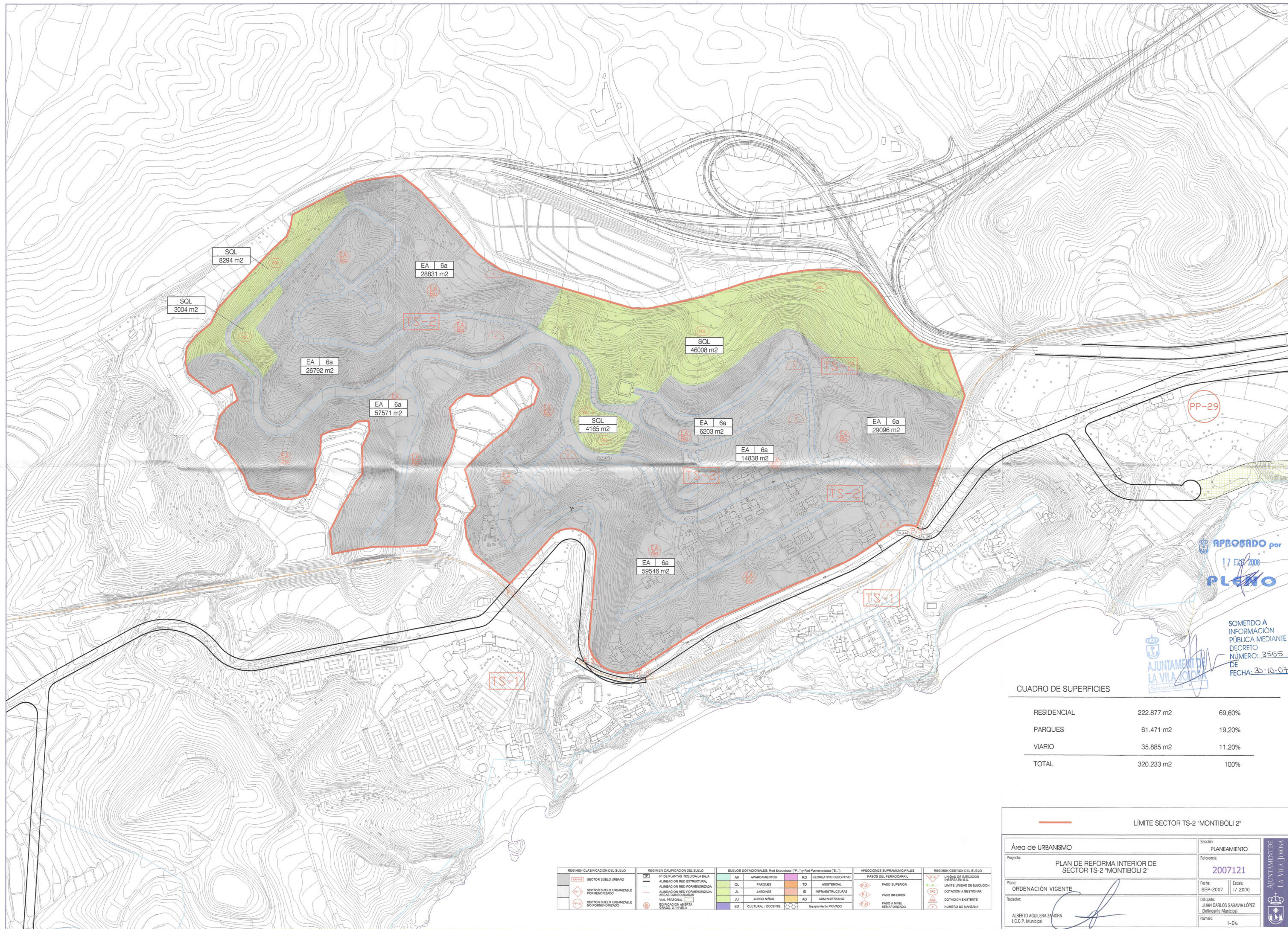
JUAN CARLOS SARAYÁ LÓPEZ
Delineante Municipal

Nombre:

0-01

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO	REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO	SUELOS DOTACIONALES: Red Estructural ("P") y Red Perimetral ("S")	AFILIACIONES SUPRAMUNICIPALES	REGIMEN GESTION DEL SUELO
SECTOR SUELO URBANO	Rº DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	AV APARCAMIENTOS	PASOS DEL FERROCARRIL	UNIDAD DE EJECUCION
SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	ALINEACION RED ESTRUCTURAL	CL PARQUES	PASO SUPERIOR	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCION
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA	JL JARDINES	PASO INFERIOR	DOTACION A GESTIONAR
	ALINEACION RED PORMENORIZADA AREAS CONDOMINIO	JU JUEGO NIÑOS	PASO A NIVEL BEMAFORZADO	DOTACION EXISTENTE
	VIAL PEATONAL	ED CULTURAL / DOCENTE		NUMERO DE MANZANA
	ESPECIFICACION ABERTA GRADO 2 NIVEL 3			





PP-29

APROBADO por
17 ENE 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

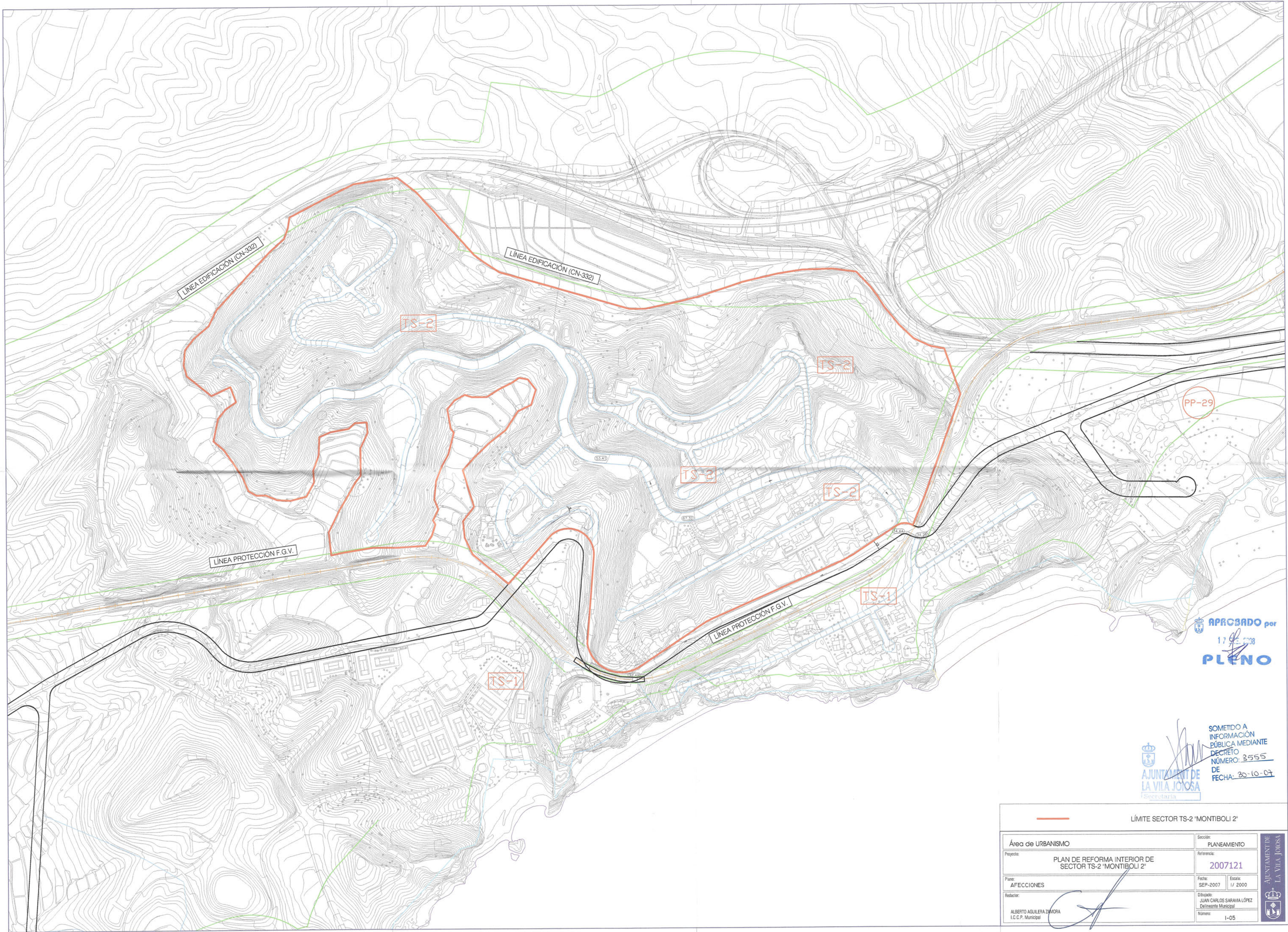
CUADRO DE SUPERFICIES

RESIDENCIAL	222.877 m ²	69,60%
PARQUES	61.471 m ²	19,20%
VIARIO	35.885 m ²	11,20%
TOTAL	320.233 m ²	100%

LÍMITE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Área de URBANISMO	Sección:	PLANEAMIENTO
Proyecto:	Referencia:	2007121
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"	Fecha:	SEP-2007
Ordenación VIGENTE	Escala:	1/2000
Redactor:	Dibujado:	JUAN CARLOS SARAVIA LÓPEZ
ALBERTO AGUILERA ZAMORA	Delimitante Municipal	Número:
I.C.C.P. Municipal		1-04

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO	REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO	SUELOS DOTACIONALES: Red Estructural ("P") y Red Pormenorizada ("S")	AFECTACIONES SUPRAMUNICIPALES	REGIMEN GESTION DEL SUELO
AB-1 SECTOR SUELO URBANO	1º DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA ALINEACION RED ESTRUCTURAL	AV APARCAMENTOS	PASOS DEL FERROCARRIL	UNIDAD DE EJECUCION
AB-2 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA	OL PARQUES	PASO SUPERIOR	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCION
AB-3 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	VAL PEATONAL	JL JARDINES	PASO INFERIOR	DOTACION A GESTIONAR
	EDIFICACION ABIERTA	JU JUEGO NIÑOS	PASO A NIVEL SEMAÑORIZADO	NÚMERO DE MANZANA
	EDIFICACION ABERTA	ED CULTURAL / DOCENTE		
		Equipamiento PRIVADO		



APROBADO por
17 de 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

LÍMITE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"		
Área de URBANISMO	Sección: PLANEAMIENTO	
Proyecto: PLAN DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"	Referencia: 2007121	
Plano: AFECCIONES	Fecha: SEP-2007	Escala: 1/ 2000
Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA I.C.C.P. Municipal	Dibujado: JUAN CARLOS SARAYIA LÓPEZ Delimitante Municipal	
	Número: I-05	

AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA





**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
"SECTOR MONTÍBOLI"**



APROBADO por

1 / JUNE. 2008

PLENO



ARQUITECTO

Marta Oliete Llopis

Septiembre 2007



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO

NÚMERO: 3555

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOSYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3558

Documentación informativa

Secretaría

DE

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- OBJETIVOS	7
3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	10
4.- ÁMBITO DE ESTUDIO	12
4.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO	12
4.2.- CLIMA	13
4.3.- GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA	13
4.4.- HIDROLOGIA	15
4.5.- EL MEDIO BIÓTICO. FLORA Y FAUNA	16
4.5.1.- Vegetación	16
4.5.2.- Fauna	17
4.6.- MEDIO SOCIOECONÓMICO	20
4.6.1.- Estructura de la población	20
4.6.2.- Actividad económica	21
4.7.- EL MEDIO PATRIMONIAL Y CULTURAL	21
4.7.1.- Patrimonio	21
4.7.2.- Vías Pecuarias	21
4.7.3.- Edificaciones e infraestructuras existentes	22
4.8.- RIESGOS NATURALES	23
4.8.1.- Riesgo de inundación	23
4.8.2.- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos	23
4.8.3.- Accesibilidad a los recursos hídricos	24
4.8.4.- Riesgo de erosión	24
4.8.5.- Riesgo de subsidencia y colapso	25



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008 25

PLENO 26

4.8.6.- Riesgo de deslizamiento	25
5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.....	26
5.1.- PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.....	26
5.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLAJOYOSA	26
6.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	30
6.1.- UNIDADES DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	34
6.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	43
6.2.1.- Recursos Paisajísticos de interés ambiental.....	44
6.2.2.- Recursos Paisajísticos de interés cultural	45
6.2.3.- Recursos Paisajísticos de interés visual.....	46
7.- NORMATIVA.....	47
7.1.- NORMAS QUE AFECTAN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	47
7.2.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....	48
7.3.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	49
7.3.1.- Normas de integración en la normativa y vegetación.....	50
7.3.2.- Normas de visualización y acceso al paisaje	52
7.3.3.- Normas del Paisaje Urbano.....	54



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



1.- INTRODUCCIÓN

El término paisaje ha sido empleado a lo largo de la historia con muy diversos significados. Por paisaje se entiende naturaleza, territorio, área geográfica, medio ambiente, sistema de sistemas, recurso natural, hábitat escenario, ambiente cotidiano, entorno de un punto, pero ante todo y en todos los casos el paisaje es manifestación externa, imagen, indicador o clave de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya correspondan al ámbito natural o al humano. Y como fuente de información, el paisaje se hace objeto de interpretación: el hombre establece su relación con el paisaje como receptor de información y lo analiza científicamente o lo experimenta emocionalmente.

Los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones persistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos. En este sentido, los Estudios de Integración Paisajística deben dar respuesta a problemas prácticos de la gestión del territorio. Las necesidades varían desde la valoración del paisaje como recurso para la conservación y protección de las áreas naturales, hasta otras en las que es necesario considerarlo en combinación con otros factores del medio para planificar los usos de un territorio o el diseño adecuado de las actividades, como es este caso, o incluso para restaurar zonas alteradas.

Hay dos grandes aspectos en los estudios de integración paisajística: uno es lo que podría llamarse paisaje total que identificaría el paisaje con el medio, y el otro es el paisaje visual, cuya consideración corresponde más al enfoque de la estética o de la percepción. El enlace entre ambos no es evidente ni mucho menos: en los dos casos el paisaje surge como manifestación externa del territorio pero es interpretada de forma diferente. Mientras que en el primero el interés se centra en la importancia del paisaje como indicador o fuente de



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

información sintética del territorio, en el segundo se concreta en lo que el observador es capaz de percibir de ese territorio.

En este sentido, el presente Estudio de Integración Paisajística incluye la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce la actuación sobre el paisaje. La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico. Por otra parte, la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

La delimitación del paisaje es por tanto distinta según el enfoque de estudio. En el primer caso la diferenciación entre paisajes está determinada por las características de los componentes territoriales y su distribución espacial. En el segundo caso hay que añadir una nueva fuente de delimitación que viene determinada por el territorio que rodea y es apreciable por el observador cuando se sitúa en un punto del mismo o se mueve por él. De una forma simple se podría decir que el paisaje total abarca todo el conjunto del territorio, visto desde arriba y desde fuera de él, y el paisaje visual abarca solo la superficie observable al situarse dentro del propio territorio.

Los objetivos del estudio son también diferentes, lo que determina que en la mayoría de los casos los dos análisis sean igualmente necesarios. El estudio de integración paisajística que nos ocupa se realiza considerando estas dos perspectivas. El enfoque total se utiliza para realizar una delimitación adecuada de las unidades de paisaje que comprende el ámbito de estudio, mientras que el visual describe la percepción que se tiene de estas unidades desde su interior en cuanto a la unidad en sí, su entorno y la escena en la que se sitúa.

El paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y elemento fundamental de su calidad de vida. En este contexto, la legislación relativa al medio ambiente y a la ordenación del



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

territorio ha actuado como motor en el desarrollo del estudio del paisaje como fuente de información para conseguir una adecuada gestión del medio y de la conservación de los espacios naturales.

En este sentido la Comunidad Valenciana, a través del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, pretende, desarrollar la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la cuál aborda el concepto de paisaje desde la concepción que emana del Convenio Europeo sobre la protección del Paisaje, estableciéndose medidas para el control de la repercusión que tiene sobre el mismo cualquier actividad con incidencia territorial, exigiendo estudios de paisaje en los instrumentos de ordenación y planificación urbanística, como elementos independientes o formando parte de los Estudios de Impacto Ambiental de estos instrumentos, como en este caso. Asimismo, dicho Reglamento no sólo pretende desarrollar la Ley 4/2004, sino también, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia, en cuanto que las mismas, en sus respectivos ámbitos de aplicación, contienen también elementos directamente relacionados con la política de paisaje.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555 6

DE

FECHA: 30-10-07

 **APROBADO** por
17 ENE. 2008
PLENO

2.- OBJETIVOS

El Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana tiene por objetivos:

1. Regular las acciones de protección, gestión y ordenación de los paisajes valencianos por medio de los instrumentos de paisaje.
2. Integrar y preservar los valores paisajísticos de forma que sean compatibles con su utilización cotidiana, con la creatividad y con la mejora de sus condiciones.
3. Organizar la cooperación entre órganos de la administración y entre las distintas administraciones territoriales de la Comunidad Valenciana.

Los Estudios de Integración Paisajística establecen los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la catalogación, valoración y protección del paisaje en su ámbito de aplicación.

De conformidad con el Art. 48 del Reglamento de Paisaje de la CV, los Estudios de Integración Paisajística se elaborarán en los casos previstos en el Art. 11.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Consecuentemente, deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística; los planeamientos urbanísticos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Acción Integrada, etc.), las solicitudes de licencias urbanísticas dentro de los conjuntos y sus entornos declarados Bienes de Interés Cultural y dentro de los Espacios Naturales Protegidos, las solicitudes de Declaraciones de Interés Comunitario, las autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable no



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

incluidas en los ámbitos anteriores, y los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental al amparo de los dispuesto en la Ley 2/1989, de 3 de marzo y de su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto de 162/1990, de 15 de octubre.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

Los estudios de paisaje de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística tienen como objetivos:

- LOTPP Art 32.1.a) Definir y delimitar las unidades paisajísticas que estructuran su ámbito a partir de las cuencas visuales más importantes para la percepción del territorio, determinadas por la diversidad morfológica y funcional, así como por los aspectos visuales y perceptivos.
- LOTPP Art 32.1.b) Delimitar áreas que han de ser objeto de atención prioritaria por la calidad, fragilidad o aptitud de su paisaje, y proponer acciones ordenadoras destinadas a garantizar su protección o puesta en valor.
- LOTPP Art 32.1.c) Establecer un régimen jurídico de protección para las unidades de paisaje de alto valor y de sus elementos singulares, con la finalidad de evitar su posible ocultación por la interposición de barreras visuales.
- LOTPP Art 32.1.d) Delimitar zonas para la protección de las vistas, siluetas y fachadas urbanas de los núcleos, consideradas de elevado valor.
- LOTPP Art 32.1.e) Proponer medidas para la mejora paisajística de los ámbitos degradados, especialmente los existentes en las periferias de los núcleos y en las conurbaciones propias de las grandes aglomeraciones urbanas.
- LOTPP Art 32.1.a) Proponer medidas de restauración o rehabilitación paisajística en ámbitos con un elevado grado de deterioro o con una alta incidencia en la percepción del territorio.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente documento denominado Estudio de Integración Paisajística acompaña al Plan de Reforma Interior del Sector TS-2 Montíboli, el cuál viene constituido por la parcial modificación de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general, para el ámbito que constituye su objeto, a fin de adecuar la realidad física existente en el ámbito señalado a las condiciones y parámetros urbanísticos recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Villajoyosa, aprobado en 1999, fundamentalmente en lo que se refiere al viario existente en el Planeamiento y su concreción física sobre el territorio.

La zona de actuación se encuentra situada en el término municipal de la Villajoyosa (Alicante), junto a las playas la "Caleta", y la playa "Paraíso", y los Hoteles "El Montíboli" y "EuroTenis", y ocupa una superficie de 320.233 m².

La zona delimita con:

- Al Norte por la carretera N-332
- Al Sur por la vía del TRAM
- Al Oeste por el pie del barranco y unos bancales

Los accesos a la zona objeto del presente Estudio de Integración Paisajística, son por la N-332 desde el núcleo urbano de la Villajoyosa tomando la dirección hacia El Campello, y en concreto, siguiendo las indicaciones hacia el Hotel Montíboli, donde se localiza el sector.

La zona objeto de actuación, como su nombre indica, se encuentra en el monte denominado "El Montíboli"; elevación topográfica cuya cota más alta alcanza los 95 metros, en la zona noroeste del sector.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SEMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

De las informaciones recibidas de los diferentes concesionarios de servicios y tras una visita de inspección a la zona, se han localizado las siguientes instalaciones en el ámbito de la actuación:

- Existencia de red de suministro de agua potable
- Existencia de red de alcantarillado
- Existencia de viarios asfaltados y sin asfaltar
- Existencia de alumbrado público en algunos viarios
- Existencia de zonas de viviendas consolidadas



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07

11



4.- ÁMBITO DE ESTUDIO

4.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO

Villajoyosa es un municipio de 29.263 habitantes (INE 2006), situado en la costa de la provincia de Alicante, en la comarca de La Marina Baja, siendo los términos municipales limítrofes Aguas de Busot, Campello, Finestrat, y Orcheta.

La posición geográfica responde a las siguientes coordenadas:

Latitud 38° 30' 19 "N y Longitud 00° 13' 58" W.

La superficie del término de la Villajoyosa es de 59,25 Km², siendo la densidad de población de 493,89 hab/km², y encontrándose a una altitud de 27 m.s.n.m.

El término municipal cuenta con 15 Km. de costa, siendo su casco urbano atravesado por el río Amadorio, procedente del pantano de Relleu. Desde Alicante, se accede a la localidad de Villajoyosa por la AP-7 o también la N-332. Además, el TRAM Metropolitano de Alicante (antiguo tren de la Marina de FGV) que comunica Alicante hasta Denia, tiene en la Villajoyosa una parada facultativa y de cruce de trenes, contando la estación con 4 vías.

Cabe mencionar, que con 29.263 habitantes según el censo del 1 de enero de 2006, Villajoyosa es el 13er municipio de la provincia de Alicante por población. Según el censo de 2005, el 15,11% de la población del municipio era de nacionalidad extranjera (de la que un 42% era de otras nacionalidades de la Unión Europea).



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

4.2.- CLIMA

El clima existente en la zona responde a las características propias del clima mediterráneo, tanto en lo que respecta a su régimen pluviométrico, como también a la humedad relativa y vientos, propio de las zonas próximas al mar.

Las precipitaciones se concentran a finales de verano, principio de otoño, existiendo un máximo relativo en los meses de primavera. El mínimo de precipitaciones ocurre durante los meses de verano.

Las temperaturas son suaves a lo largo de todo el año. Debido al efecto termorregulador del mar mediterráneo. Las temperaturas mínimas ocurren en los meses de Diciembre, Enero y Febrero, alcanzándose rara vez temperatura por debajo de los 0°C, con lo que el riesgo de heladas es muy bajo. Las temperaturas más altas se registran los meses de Julio y Agosto.

La temperatura media anual es de 20°C, respondiendo las precipitaciones medias a las siguientes características:

- máxima media anual: 40 mm/mes
- mínima media anual: 33 mm/ mes
- humedad relativa media anual: 65%
- horas de sol reales anuales: 2.780 h.

Los vientos dominantes son del primer y cuarto cuadrante, de baja intensidad, pero casi continuos a lo largo de todo el año.

4.3.- GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Conforme el plano de litología consultado de la Cartografía Temática de Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se obtiene que el Sector está conformado principalmente por



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO
NÚMERO: 3555

FECHA 20-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2003

PLENO

los materiales propios de la estribación oriental del sistema Bético Peninsular, siendo básicamente los siguientes:

- Margas cretácicas.
- Calizas
- Depósitos Detríticos Cuaternarios (principalmente limos, lutitas, arenas y cantos en proporciones variables)

En concreto, predominan las calcarenitas y margas en prácticamente todo el sector objeto de estudio, exceptuando la zona norte donde predomina el sustrato de cantos, gravas, arenas y limos. En este sentido, la imagen siguiente y el Plano número 2 del Anejo de Planos muestran los diferentes sustratos litológicos existentes en el ámbito de actuación.



LEYENDA

CONSOLIDADAS

■ CALCARENITAS Y MARGAS

NO CONSOLIDADAS

■ CANTOS, GRAVAS, ARENAS Y LIMOS

--- SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

El modelado geomorfológico del área de estudio es, por una parte, el típico de las zonas áridas y semiáridas del sudeste peninsular, aunque por otra, debido a factores climáticos peculiares en los macizos montañosos próximos (Puig Campana, Sierra Aitana, etc.), está dotado

Documentación informativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NUMERO: 3655

DE

FECHA: 30-10-07

14



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

de unas singularidades locales (morfologías cantil-talud, solifluxión, etc.).

Las características geotécnicas propias de los elementos integrantes de la zona son básicamente las siguientes:

- Margas con afloramientos de calizas
- Permeabilidad media, siendo el drenaje óptimo
- Morfología de pendiente suave y fuerte
- Capacidad de carga media-alta, sin asientos con posibles abarrancamientos locales

No se ha detectado, por otra parte, ningún Enclave Geológico de Interés Patrimonial que afecte a nuestro ámbito de actuación y su entorno.

4.4.- HIDROLOGIA

El término municipal de Villajoyosa se enmarca desde el punto de vista hidrogeológico, según el Instituto Tecnológico Geominero de España, en el sistema acuífero nº 50.1, denominado "Zona Norte: Prebético de Valencia-Alicante".

El sistema nº 50.1 está formado por las alineaciones montañosas y valles del Prebético externo nororiental y una pequeña parte de alineaciones de directriz ibérica (subsistema Sierra de las Agujas), que ocupa una superficie aproximada de 2600Km², además de otros 400Km² correspondientes a los subsistemas Sierra Aitana-Serrella - Aixorta y anticlinales de Orcheta-Peña Alhama.

Los principales acuíferos son de naturaleza carbonatada y corresponden fundamentalmente a materiales cretácicos y jurásicos; también constituyen acuíferos otros tramos de calizas y rocas calcodetríticas, y los materiales detríticos cuaternarios.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

En la partida de Montíboli existen dos zonas que recogen las aguas de escorrentía de las laderas del Monte Rastellerá.

Una de ellas es la Foia Major que en caso de desagüe natural (conocido como refoio) las aguas pueden cortar temporalmente la Ctra. N-332 a nivel de la Costera Mior y en su camino hacia el mar siempre rompe el camino de acceso a Urbanización Montíboli, Aparthotel Eurotenis y Hotel Montíboli,

La otra desembocadura al mar a través de La Caleta, y encuentran las aguas en el camino al Hotel Montíboli y al Aparthotel Eurotenis, por lo que se producen inundaciones en sótanos e instalaciones. Estos flujos de agua se encuentran en su recorrido con la línea férrea Alicante-Denia, que cruzan a través de aliviaderos.

4.5.- EL MEDIO BIÓTICO. FLORA Y FAUNA

El término municipal de Villajoyosa se encuentra situado corológicamente en la provincia Murciano-Almeriense, y dentro de ella en el sector Alicantino, mientras que desde el punto bioclimático se localiza en el piso termomediterráneo de ombroclima semiárido.

4.5.1.- Vegetación

La vegetación más abundante de la zona estudiada se trata de vegetación nitrófila, aunque también podemos encontrar zonas relictas de matorral parcialmente arbolado.

Tras el estudio evaluativo no se encuentra un interés general de conservación del conjunto de la vegetación encontrada en la parcela que constituye el sector.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

4.5.2.- Fauna

ANFIBIOS:

A continuación se describen las principales especies de anfibios que pueden encontrarse en el término municipal de Villajoyosa:

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
BUFONIDAE	<i>Bufo bufo</i>	Sapo común
	<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor
DISCOGLOSSIDAE	<i>Alytes obstetricans</i>	Sapo partero común
PELOBATIDAE	<i>Pelodytes punctatus</i>	Sapillo moteado
RANIDAE	<i>Rana perezi</i>	Rana común

Fuente: INVESMED

REPTILES:

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
GEKKONIDAE (ORDEN SAURIA)	<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común
	<i>Hemidactylus turcicus</i>	Salamanquesa verrugosa
LACERTIDAE (ORDEN SAURIA)	<i>Lacerta lepida</i>	Lagarto ocelado (fardatxo)
	<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija común
	<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga
	<i>P. hispanicus</i>	
COLUBRIDAE (ORDEN OPHIDIA)	<i>Coluber hispanicus</i>	Culebra de herradura
	<i>Elaphe scalaris</i>	Culebra de escalera
	<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda
	<i>Natrix natrix</i>	Culebra de collar
	<i>Natrix maura</i>	Culebra viperina
VIPERIDAE (ORDEN OPHIDIA)	<i>Vipera latasti</i>	Víbora hocicuda

Fuente: INVESMED



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

AVES:

Inventario de especies de aves asociadas a CULTIVOS de secano

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo
<i>Carduelis carduelos</i>	Jilguero
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera
<i>Otus scops</i>	Autillo*
<i>Parus major</i>	Carbonero común
<i>Pica pica</i>	Urraca
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común
<i>Tyto alba</i>	Lechuza común
<i>Upupa epops</i>	Abubilla
<i>Lanius senador</i>	Alcaudón común
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor
<i>Muscicapa striata</i>	Papamoscas gris
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo
<i>Motacilla cinerea</i>	Lavandera cascadeña
<i>Phylloscopus collybita</i>	Mosquitero común
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada
<i>Turdus philomelos</i>	Zorzal común

Fuente: INVESMED



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

Inventario de especies de aves asociadas a zonas de MATORRAL

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Galerida cristata</i>	Cojugada común
<i>Saxicola torquata</i>	Tarabilla común
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga

Fuente: INVESMED

Inventario de especies de aves asociadas a PINARES

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Accipiter nissus</i>	Gavilán
<i>Bubo bubo</i>	Búho real
<i>Buteo buteo</i>	Águila ratonera
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo común
<i>Parus cristatus</i>	Herrerillo capuchino
<i>Strix aluco</i>	Cárabo
<i>Turdus viscivorus</i>	Zorzal charlo
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco
<i>Oriolus oriolus</i>	Oropéndola

Fuente: INVESMED

MAMÍFEROS:

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo común
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña común
<i>Suncus etruscus</i>	Musarañita
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Murciélago común
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo
<i>Lepus europaeus</i>	Liebre
<i>Elyomys quercinus</i>	Lirón careto



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

<i>Mus musculus</i>	Ratón casero
<i>M. spretus</i>	Ratón mediterr.
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra
<i>R. norvegicus</i>	Rata común
<i>Microtus doudecimcostatus</i>	Topillo común
<i>Sus scrofa</i>	Jabalí
<i>Vulpes culpes</i>	Zorro
<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja

Fuente: INVESMED

4.6.- MEDIO SOCIOECONÓMICO

Como caracterización general de la evolución de la población cabe apuntar que ésta ha permanecido estable en los primeros sesenta años del siglo para, en la década de los sesenta y setenta, crecer de forma muy importante y estancarse, de nuevo, en el decenio de los ochenta.

4.6.1.- Estructura de la población

El perfil general de la pirámide de edades de Villajoyosa se corresponde básicamente con el del conjunto nacional, si bien en este último caso, la conformación de la pirámide presenta una evolución más uniforme, menos acusada que la de La Vila, que tiene un desarrollo más clásico.

En conjunto, la coincidencia de comportamientos en ambos sexos permiten una caracterización muy sencilla: la población de hombres está mejor representada en las edades más jóvenes, lo que lleva consigo un bajo tenor porcentual en los mayores de edad. Es decir, la población masculina es más joven que la española en márgenes muy apreciables.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

4.6.2.- Actividad económica

La distribución sectorial responde a una distribución previsible, que se define por los siguientes elementos característicos:

1. Pervivencia de la agricultura y ganadería (las tierras de cultivo representaban menos del 50% se ha pasado a una cifra entorno al 25%)
2. Importante presencia del sector secundario
3. Gran importancia de la construcción
4. Fuerte terciarización (turismo)

4.7.- EL MEDIO PATRIMONIAL Y CULTURAL.

4.7.1.- Patrimonio

Según los datos obrantes de la "Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià", en el ámbito de estudio no se detecta la presencia de ningún yacimiento arqueológico.

4.7.2.- Vías Pecuarias

Habiendo consultado la Clasificación de Vías Pecuarias vigente para el municipio de Villajoyosa, se evidencia que a través del sector objeto de estudio no discurren vías pecuarias.



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555

DE
FECHA: 30-10-07 21



17 ENE. 2008

PLENO

4.7.3.- Edificaciones e infraestructuras existentes.

El sector Montíboli TS-2 del P.G.O.U de Villajoyosa se encuentra en situación semiconsolidada, fundamentalmente por la existencia de parcelas inscritas registralmente procedentes de un parcelario de los años sesenta que ha motivado el otorgamiento de licencias de obras de conformidad con los parámetros edificatorios previstos en el planeamiento general.

En cuanto a infraestructuras, discurren varios viales parcialmente ejecutados en el sector, habiendo sido aprobado mediante Decreto número 3420/05 de 24 de octubre de 2005 el Proyecto de Urbanización del Sector Montíboli en el cual quedan definidos aquellos servicios necesarios y pendientes de ejecutar al objeto de que las parcelas adquieran la condición de solar y posibiliten su edificación y ocupación, Proyecto de Urbanización que, para el supuesto de ser necesario, deberá ser modificado al objeto de adaptar el mismo a las directrices previstas en el Instrumento de Planeamiento, al que acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística.

Por otra parte, conforme establece el art. 28.3 y 4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana, así como el art. 240 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana aprobado mediante Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, deberá determinarse en el Proyecto de Reparcelación aquellas obras que se hubieran ejecutadas por particulares siendo descontadas, en su caso, del total de cargas a satisfacer por los propietarios proporcionalmente.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE

FECHA: 30-10-07 22



APROBADO por

17 ENERO 2008

PLENO

4.8.- RIESGOS NATURALES

4.8.1.- Riesgo de inundación

Según la Cartografía Temática consultada de Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo, Agua y Vivienda, así como el Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana, el riesgo de inundación en la zona de estudio es nulo.

4.8.2.- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

De acuerdo con la Cartografía temática consultada de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y vivienda, la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas es baja en prácticamente todo el ámbito del sector. Consecuentemente son compatibles los usos residenciales.

No obstante, en la zona norte del sector la vulnerabilidad a la contaminación es media, lo cuál no comporta riesgos por la actuación ya que el desarrollo pormenorizado que establece el Plan de Reforma interior del Sector Montíboli clasifica la zona como parques.



Documentación informativa



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

23



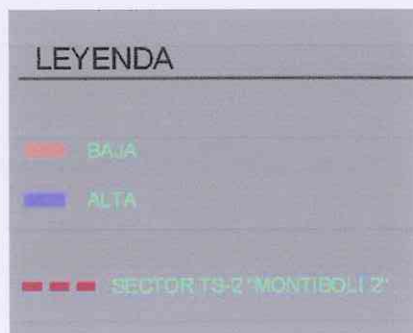
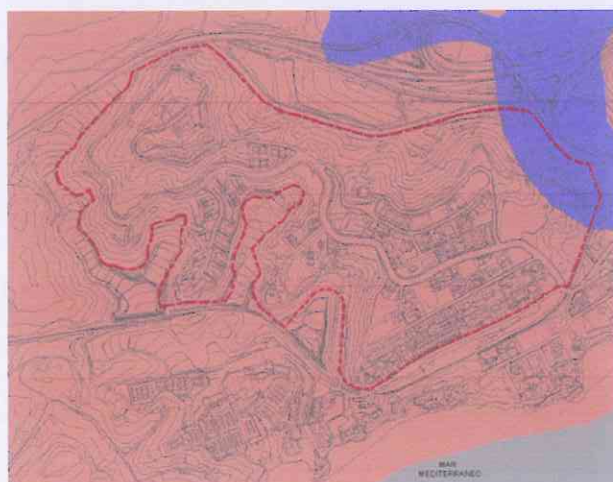
APROBADO per

17 ENZ 2008

PLENO

4.8.3.- Accesibilidad a los recursos hídricos

De acuerdo con la cartografía temática consultada de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en la mayor parte del sector de actuación la accesibilidad a los recursos hídricos es baja, tal y como se observa en la imagen siguiente y en el Plano 5 del Anejo de Planos. No obstante en el norte del sector, existe una pequeña zona donde la accesibilidad a los recursos hídricos es alta, y que ha sido clasificada por la ordenación pormenorizada del PRI Sector TS-2 Montíboli como zona verde (parques).



4.8.4.- Riesgo de erosión

Conforme la Cartografía temática consultada de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y vivienda, no existe riesgo de erosión, tanto actual como potencial, en el ámbito de estudio.

Documentación informativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

4.8.5.- Riesgo de subsidencia y colapso

Conforme la Cartografía temática consultada de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y vivienda, no existe riesgo de subsidencia y colapso en el ámbito de estudio.

4.8.6.- Riesgo de deslizamiento

Conforme la Cartografía temática consultada de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y vivienda de la Comunidad Valenciana, el riesgo de deslizamiento es bajo, con lo cuál son compatibles los usos residenciales en el sector.



LEYENDA

RIESGO DESLIZAMIENTO BAJO

TERMINO MUNICIPAL

Documentación informativa



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN

PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

5.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN

5.1.- PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Los planes de acción territorial actualmente aprobados en la Comunidad Valenciana, no afectan a la zona de estudio.

5.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLAJOYOSA

Villajoyosa cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, de aprobación definitiva en el año 1.999, y en cuya documentación justificativa, establece respecto del desarrollo turístico singular que "se clasifica las zonas ya en desarrollo (Montíboli) como Suelo Urbano, sujetos a actuaciones aisladas respetándose las intensidades de aprovechamiento actuales". En concreto, los terrenos incluidos en el ámbito vienen clasificados por el P.G.O.U. de Villajoyosa como **Suelo Urbano TS-2 "Montíboli"**.

El Sector objeto del presente estudio, se encuentra situado en el extremo Oeste del término municipal del municipio de Villajoyosa, siendo su superficie bruta de 320.233 m², y constituyendo una unidad urbanística integrada del P.G.O.U.

La delimitación del sector que establece el Planeamiento urbanístico es la siguiente:

Norte: A-7 y Suelo No Urbanizable

Sur: TS-1

Este: Suelo No Urbanizable



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

Oeste: Suelo No Urbanizable

Así mismo, el P.G.O.U. de Villajoyosa de 1.999 establece respecto del desarrollo urbanístico de los diversos sectores que lo constituyen, como criterios de evolución urbana y objetivos territoriales prioritarios de la ordenación para todo el término municipal los siguientes principios generales:

1. Equilibrar los desarrollos urbanísticos entre el Norte y el Sur del Término Municipal
2. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el modelo lineal de crecimiento.
3. Suavizar la presión centrípeta de los asentamientos humanos sobre la franja costera, con la creación de una serie de parques litorales públicos.
4. Recuperar la fachada marítima
5. Preservar la mayor parte del territorio del proceso urbanizador.
6. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante en los suelos ordenados.
7. Potenciar los usos agrícolas para cerrar el ciclo hidráulico, liberando caudales para el consumo humano.
8. Incentivar los usos terciarios y turísticos, como respuesta natural al desarrollo comarcal, en el contexto de las tendencias futuras del Arco Mediterráneo, con vistas al siglo XXI.
9. Jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural incardinando un esquema en malla, soporte de



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555 27

DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales, (Autopista/Variante/FGV), dotando al Plan de un viario de máximo rango (Vía Parque), que junto a la reconversión en vial urbano de la CN-332, dotará al territorio de un complementario esquema ramificado.

10. Potenciar el ferrocarril como medio de transporte alternativo.
11. Planificar de forma integral las infraestructuras.
12. Conservar el Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico, ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
13. Prever los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo para hacer viable el modelo de desarrollo propuesto, inserto en el contexto comarcal, provincial, autonómico, nacional y europeo al que pertenecemos, en una economía cada vez más globalizada, por lo que se medirá y parametrizará todo el Plan de tal manera que la actividad urbanizadora sea factible.
14. Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555 28

DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

En cuanto a los objetivos en relación con los usos residenciales, el P.G.O.U de Villajoyosa de 1999 establece lo siguiente:

1. Disminuir la tendencia histórica de densificación de la trama urbana.
2. Mejorar la calidad del espacio urbano en zonas degradadas, principalmente en las zonas inmediatas al ferrocarril y zonas de borde del río Amadorio.
3. Mejorar las condiciones de tráfico y aparcamiento.
4. Conseguir la plena conexión funcional entre ambos márgenes del río Amadorio mediante la conexión de la trama viaria a través de nuevos puentes.
5. Recuperar el cauce del río Amadorio como parque urbano.
6. Gestionar las dotaciones y equipamiento que se mantienen del planeamiento vigente.
7. Limitar al máximo los asentamientos urbanos periféricos.

En relación a lo anterior, cabe mencionar que el Plan de Reforma Interior del Sector TS-2 Montíboli pretende conseguir la mejora de la calidad del espacio en zonas parcialmente degradadas en este caso, como establece el objetivo 2, y además localizadas inmediatas al ferrocarril y próximas al río Amadorio.

En relación a la documentación relativa al paisaje que acompaña el Planeamiento urbanístico de la Villajoyosa, este cuenta con un Estudio de Impacto Ambiental conforme exige la Ley 2/1989 de la Generalitat Valenciana. Sin embargo, el planeamiento carece de Estudio de Paisaje, puesto que la aprobación es anterior a la aprobación por el Consell de la Generalitat Valenciana, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (Decreto 120/2006, aprobado por el Consell con fecha del 11 de agosto de 2006).



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

6.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El análisis y el tratamiento del paisaje exigen, a efectos instrumentales, la delimitación de las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos, incluidos en el ámbito de actuación.

En este sentido, se entiende por caracterización del paisaje, la descripción, clasificación y delimitación cartográfica de las Unidades de Paisaje de un territorio determinado y de los Recursos Paisajísticos que las singularizan.

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

El estudio de integración paisajística desde el punto de vista ecológico o total entiende el paisaje como una superficie de terreno heterogénea compuesta por un conjunto de ecosistemas en interacción que se repite de forma similar en ella. Se reconoce, por tanto, la heterogeneidad o variación dentro del paisaje y se presta una atención capital a la funcionalidad de cada una de las partes y del conjunto del paisaje. Estos se consideran, para su estudio, compuestos de unidades distintas agrupadas en configuraciones reconocibles que se concretan en un mosaico de usos de suelo, tipos de relieve, distribución superficial del agua, etc., que cubren la superficie del territorio.

La extensión de los paisajes considerados puede ser variable, desde unas pocas decenas hasta cientos o incluso miles de Km², ajustando las escalas de trabajo a las que se hacen posible una

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

consideración global del conjunto del paisaje. La fotografía aérea resulta de gran utilidad como herramienta de análisis, si bien los procesos que tienen lugar en el paisaje se desarrollan a escalas espaciales muy diversas que deben considerarse. Por ello es preciso también tener en cuenta el punto de vista visual para completar el análisis del paisaje de un territorio, completándose con el trabajo de campo correspondiente.

El paisaje visual o percibido puede definirse como el espacio que rodea al observador o el entorno visual del punto de observación, por tanto, cada punto del territorio tendrá asignado un "paisaje" que se concreta en la superficie del territorio vista desde el punto y que se conoce como cuenca visual. En la composición de la cuenca visual pueden entrar elementos muy diversos, incluso de unidades ambientales y paisajísticas distintas. Este análisis visual del entorno de un punto concreto del territorio se plantee de forma aplicada en el análisis de una actuación proyectada sobre el territorio para ayudar al ajuste de su emplazamiento y diseño.

Cualquier análisis del paisaje requiere la definición y desarrollo de algunos conceptos previos, los cuales se describen seguidamente para ubicar de forma adecuada la descripción de las unidades de paisaje.

Los COMPONENTES DEL PAISAJE son los aspectos del territorio diferenciables a simple vista y que lo configuran. Estos componentes pueden agruparse en tres grandes bloques:

1. Componentes Físicos: formas del terreno, superficie del suelo, rocas, cursos de agua, etc.
2. Componentes Bióticos: vegetación (espontánea y cultivada) y fauna.
3. Actuaciones humanas, ya sean puntuales extensivas o lineales.

El *relieve* ejerce una fuerte influencia sobre la percepción del paisaje. Este componente constituye la base sobre la que se asientan y desarrollan los demás componentes y condiciona la mayoría de los



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

procesos que tiene lugar en él, lo que lo hace indispensable para llegar a entender el funcionamiento de ese paisaje. En terreno llano, como es el caso de la actuación objeto de estudio, el relieve establece una homogeneidad que solo es rota a través de otros componentes del paisaje, como la vegetación o las actuaciones humanas.

La *vegetación* asume a su vez una gran parte de responsabilidad en la caracterización del paisaje visible, ya que constituye por lo general la cubierta del suelo. La vegetación en terreno llano puede establecer a su vez el control de las vistas, permitiendo la visión hasta el horizonte o bloqueándola a corta distancia del observador.

La *actuación humana* en el paisaje tiene lugar a través del desarrollo de múltiples acciones de muy diversa significación paisajística: actividades agrícolas y ganaderas; las obras públicas; la industria y la minería; urbanización y edificaciones; actividades turísticas, etc. La importancia de la intervención es enorme, hasta el punto de que existen pocos paisajes en la actualidad que puedan considerarse estrictamente naturales. La actuación humana no tiene por que asociarse necesariamente con los aspectos negativos del paisaje, ya que en algunas ocasiones constituyen un enriquecimiento de este.

Las CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS, son el conjunto de rasgos que caracterizan visualmente a los componentes del paisaje. Estas características son: el color, la forma, la línea, la textura, la dimensión y escala y el carácter espacial. Mediante la descripción de estas características y de los componentes del paisaje a los que pertenecen se logra realizar un análisis preciso de la cuenca visual de un punto determinado configurando las unidades de paisaje y la configuración escénica de estos.

Es por ello que para realizar una descripción precisa del paisaje que caracteriza el ámbito de estudio, se deben analizar los componentes y características de estos que más destacan en ella, sin perder de vista el entorno visual y la configuración escénica donde se encuentra la actuación propuesta en la Villajoyosa.

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07 32



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

El *Anejo 2*; Fichas de caracterización de las Unidades Paisajísticas y Recursos Paisajísticos, recoge el carácter, ubicación, y breve descripción de éstas. Así mismo, el *Anejo 4* de Planos, muestra la delimitación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos en el ámbito de actuación.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555 33

DE

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

6.1.- UNIDADES DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En el caso particular del Estudio de Integración Paisajística que se redacta, se utiliza la fotografía aérea ORTOFOTO, así como análisis *in situ* de la zona de estudio, para delimitar las unidades paisajísticas del ámbito de actuación, realizando un análisis global del paisaje sobre el que se actúa. Conforme el Art. 33, *Delimitación del Ámbito*, del Reglamento de Paisaje, se incluirán las Unidades de Paisaje completas, con total independencia de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, tales como líneas de término municipal, lindes de propiedad, límites de sectores o cualquier otro proveniente de planes urbanísticos y similares.



Límite del sector objeto de actuación: Sector Montíboli

Desde la perspectiva "total" del análisis del paisaje se constata que el ámbito de actuación no constituye una singularidad evidente en el paisaje del entorno donde se sitúa, pudiéndose afirmar que la zona en estudio se asemeja, paisajísticamente, a cualquier área urbanizada de aquéllas desarrolladas en el litoral y alrededores. Hacia el oeste del ámbito de actuación se localizan cultivos agrícolas abancalados. En

Documentación informativa



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE 34
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



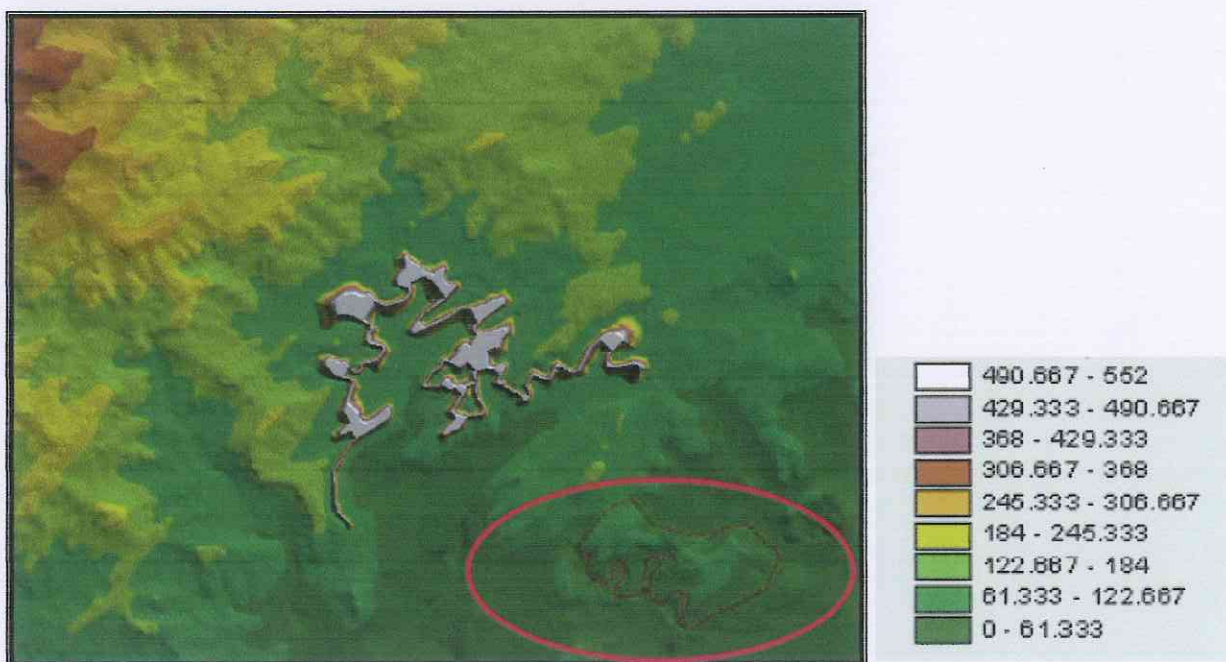
17 ENE 2008

PLENO

cualquier caso, se trata de terrenos situados colindantes a zonas ya desarrolladas en el área periurbana de la Villajoyosa.

La zona objeto de actuación es una zona de monte muy antropizada dado que su uso es actualmente ya residencial, contando incluso con red de alcantarillado.

La orografía del terreno del presenta cambios de cota muy bruscos, con barrancos, y donde se encuentran viarios sin asfaltar, por lo que muchos de los servicios están inhabilitados por los sedimentos que arrastran las lluvias. Los bordillos y las aceras son prácticamente inexistentes en la zona del sector todavía en desarrollo.



Representación del relieve del Sector Montíboli, y del entorno inmediato



Documentación informativa

**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

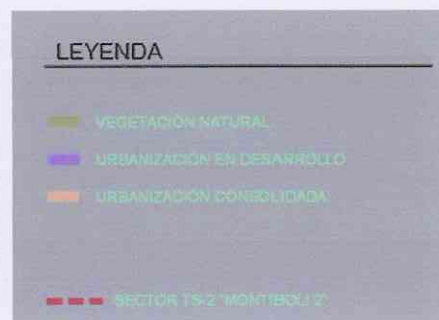
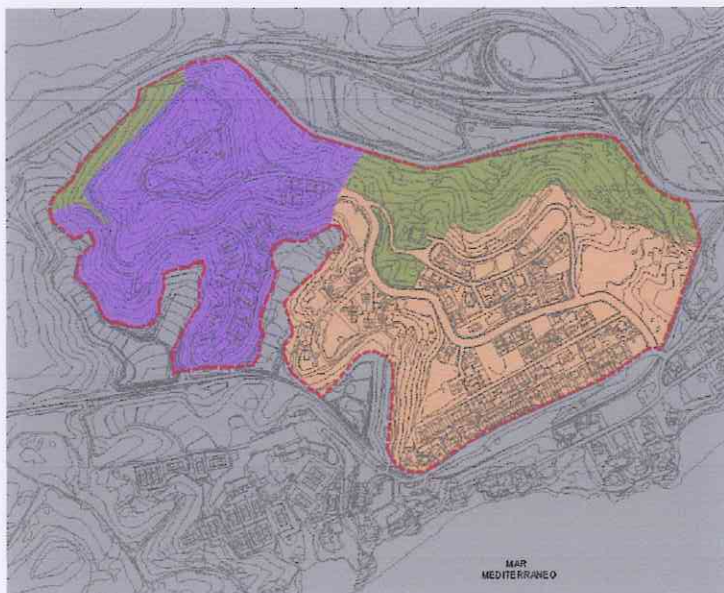
35



17 ENE. 2008

PLENO

Las unidades delimitadas en el ámbito de actuación son tres: VEGETACIÓN NATURAL, URBANIZACIÓN CONSOLIDADA y URBANIZACIÓN EN DESARROLLO. En la imagen siguiente se muestra la demarcación de las mismas sobre la topografía:



Unidad de Paisaje 1: Vegetación natural

La presente unidad comprende las zonas de carácter forestal del sector objeto de actuación, y que se localizan sobre zonas muy abruptas. Estas se localizan en el noroeste y suroeste del ámbito, y suman un total de 61.478 m², representando aproximadamente el 20% de la superficie del sector.

La vegetación que ocupa la presente unidad está enmarcada generalmente dentro de la vegetación valenciano-catalano-provenzal, perteneciente al piso Mesomediterráneo y puntualmente al Termomediterráneo, donde se encuentra el estrato arbóreo de *Pinus halepensis* acompañado por un subestrato dominante de matorral mediterráneo formado por la coscoja (*Quercus coccifera*), tomillo (*Thymus vulgaris*), etc.





APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

En la unidad, destacan pequeñas formaciones forestales intersticiales pertenecientes al estrato arbóreo de *Pinus halepensis*, y que por lo tanto, han sido considerados como una subunidad de paisaje diferente.

Aunque se trata de una zona muy alterada, la presente unidad presenta cierta uniformidad desde el punto de vista de la vegetación. En este sentido, cabe mencionar que la zona ubicada al suroeste del término presenta claros de vegetación entre el matorral existente no encontrándose por lo tanto masas densas vegetales.

Subunidad de Paisaje 1.1: Arbolado

Se trata de pequeños reductos de vegetación perteneciente al estrato arbóreo, y que se localizan al oeste de la actuación. Al tratarse de especies cuyo estado de desarrollo es mejor que el subestrato de matorral mediterráneo existente en el resto de la unidad, se ha considerado tratarlas como una subunidad diferente.



Foto 1. Subunidad de paisaje en mejor estado de desarrollo por la existencia de reductos de arbolado natural

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3565
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO**Unidad de Paisaje 2: Urbanización consolidada**

Esta es la unidad paisajística dominante en la actuación, ocupando, prácticamente la totalidad de la misma. Como se ha mencionado anteriormente, el relieve de esta unidad, así como prácticamente el de todo el sector, se caracteriza por ser abrupto, con pronunciadas pendientes en algunos casos.

Paralelamente a los desarrollos que se establecen en el propio núcleo del municipio, una creciente demanda de vivienda residencial ha deparado un proceso urbanizador en las zonas más próximas al casco urbano, como es el Sector Montíboli.

Se trata de un proceso edificatorio que puede que en un principio empezara de un modo disperso, generando así una pérdida de naturalidad, pero que hoy comprende un conjunto de edificaciones perfectamente consolidado, existiendo una red de viarios asfaltados, aceras, alumbrado público y red de alcantarillado.

Los procesos edificatorios dispersos vienen siendo evidentes desde los años 60, generando así una pérdida de naturalidad en el terreno. Estas viviendas constituyen en este ámbito un elemento de presión antrópica y de alteración de la calidad paisajística importante. No obstante, hay que tener en cuenta que éstas urbanizaciones vienen desarrollándose desde hace años, con lo que se hace necesario normalizar de alguna manera la situación existente mediante el Plan de Reforma Interior del sector al que acompaña el presente Estudio de Integración paisajística.

Documentación informativa

**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE 38
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO



Foto 2. Vista aérea de la urbanización consolidada



Documentación informativa

**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

Detalles del estado de los viarios pertenecientes a la urbanización consolidada



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Documentación informativa

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

Unidad de Paisaje 3: Urbanización en desarrollo

PLENO

Tras la visita *in situ* a la zona de actuación, se comprueba que una parte importante del sector se encuentra todavía en fase de construcción y desarrollo. De hecho, se están realizando obras en la misma, estando por lo tanto ocupada por maquinaria y operarios.

La presente unidad de paisaje ocupa aproximadamente un 30% de la superficie total del sector (Superficie total = 320.233 m²), y se localiza al suroeste del mismo, entre las dos zonas de vegetación natural, y la unidad correspondiente a la urbanización consolidada.

A efectos visuales, puede decirse que la unidad de paisaje 3 genera fuertes impactos ambientales y visuales, dado que presenta todavía terrenos a falta de nivelar topográficamente, debiéndose realizar tareas de desmonte y terraplenado, así como acondicionamiento de la zona.

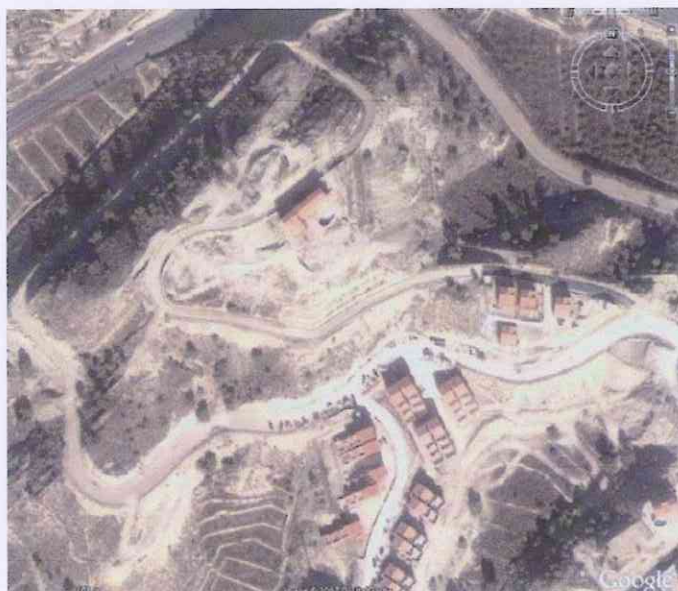


Foto 3. Vista aérea de la urbanización en desarrollo

Documentación informativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

41

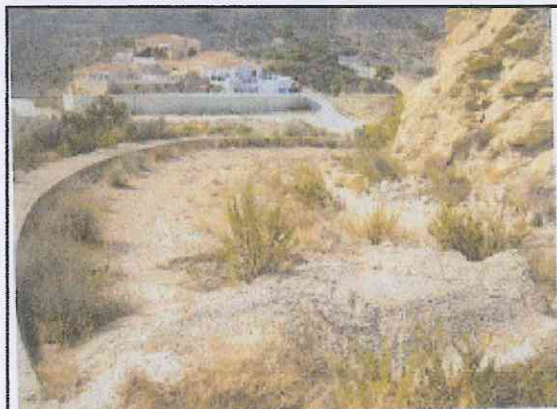


APROBADO por

17 ENE. 2008

PLANO

Detalles del estado de los viarios pertenecientes a la urbanización en desarrollo



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

6.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural e/o histórico.

El Inventario de Recursos Paisajísticos en el ámbito de actuación, comprende las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual:

- a) Por su interés ambiental, las áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional; el dominio público fluvial; así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Las áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.
- b) Por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.
- c) Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje. Se definirá a partir del análisis visual definido en la memoria justificativa del presente estudio, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
 - a. Los elementos topográficos y formales que definen la estructura espacial que hace singular un lugar, tales como hitos topográficos, laderas, crestas de las montañas, línea de horizontes y similares.



17 ENE 2008

PLENO

- b. Los elementos y áreas significativas o características no estructurantes que conforman un paisaje tanto derivadas de su configuración natural como por la acción del hombre: perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares.
- c. Las principales vistas y perspectivas hacia los elementos identificados en los apartados anteriores y de los inventariados por causas medioambientales o culturales.
- d. Los puntos de observación y los recorridos paisajísticos de especial relevancia por su alta frecuencia de observación, o la calidad de sus vistas.
- e. Las cuencas visuales que permitan observar la imagen exterior de los núcleos urbanos a los que se haya reconocido un extraordinario valor y su inserción en el territorio, su escena urbana interior y las vistas desde ellos del entorno que los circunda.
- f. Las áreas de afección visual desde las carreteras.

Conforme las definiciones anteriores, los recursos paisajísticos inventariados en el ámbito de actuación se describen a continuación:

6.2.1.- Recursos Paisajísticos de interés ambiental

No existen en el ámbito de actuación, puesto que los reductos de vegetación existentes pertenecientes al estrato arbóreo se han considerado como subunidad de paisaje de la Unidad de paisaje 1: Vegetación natural.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

6.2.2.- Recursos Paisajísticos de interés cultural

PLENO

No se encuentran en el área de estudio recursos de este tipo. No se han localizado recursos de tipo etnológico catalogados por la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia, así como tampoco yacimientos arqueológicos, ni se han inventariado elementos sin catalogar.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

6.2.3.- Recursos Paisajísticos de interés visual

No se encuentran recursos visuales dentro de la zona de actuación. Sin embargo, en las proximidades de la zona de actuación, existen puntos cuyo número potencial de observadores puede ser elevado, así como el tiempo de duración de la exposición, con lo que se ha considerado oportuno realizar el análisis visual desde los mismos.

Los puntos de observación son los siguientes:

- Carretera N-332
- Línea de ferrocarril de la Generalitat Valenciana (FGV) por la que transcurre el TRAM dirección Alicante-Dénia.
- Autopista AP-7

Dado que la línea de ferrocarril TRAM (FGV), y la carretera N-332 transcurren colindantes al límite del sector objeto de actuación, y pese a no encontrarse incluidos en el propio sector, se han tomado como Recursos Paisajísticos de tipo visual, cuyas fichas descriptivas vienen recogidas en el *Anejo 1* de las Fichas de caracterización de los Recursos Paisajísticos Visuales que contiene el ámbito de estudio.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

7.- NORMATIVA

7.1.- NORMAS QUE AFECTAN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La clasificación del suelo urbanizable y no urbanizable en el ámbito de actuación debe acometerse de acuerdo a:

- la Ley estatal 6/98, sobre régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98) y su modificación del RD 4/20000
- la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)
- la Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP)
- la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU-10/2004)

Atendiendo, ante todo, en base el Art. 13 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y el Art. 20 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, la operación en el sector debe favorecer el desarrollo sostenible y el respeto el medio ambiente, en cuanto a que el modelo de ocupación del suelo evite aquellos espacios de mayor valoración ambiental.

En cuanto al patrimonio cultural y yacimientos arqueológicos existentes, la actuación debe cumplir con lo recogido en el *Art. 21* de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de *Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural*.

En este sentido, "El planeamiento territorial y urbanístico tendrá como objetivo la conservación y promoción del patrimonio cultural y deberá ajustarse a las previsiones contenidas en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano. A tal efecto *incorporará*, al menos, las determinaciones necesarias para que se favorezca la conservación y



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO
NÚMERO: 3555

DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales..."

7.2.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Conforme el Artículo 18, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, las Normas de aplicación directa, son:

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cuál se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:
 - a. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
 - b. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.





17 ENR. 2008

PLENO

4. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:
 - a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.
 - b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
 - c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

7.3.- NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con el Artículo 19 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, respecto al alcance de las Normas de Integración Paisajística:

1. Las normas de integración paisajística se concretarán para cada unidad de paisaje a través de los instrumentos de paisaje, constituyendo los criterios a los que los planes y proyectos



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

deberán ajustarse salvo que existan motivos de interés público generales o derivados de la estructural del paisaje en dicha unidad que justifiquen su excepción, lo que deberá motivarse expresamente en el planeamiento o acto de ejecución que las excepciones.

2. El presente Estudio de Integración Paisajística se ajustará a estas normas y las desarrollará con carácter específico para cada ámbito de estudio debiendo justificar su adecuado cumplimiento mediante las acciones de protección, gestión y ordenación definidas para el ámbito de estudio.

7.3.1.- Normas de integración en la normativa y vegetación

Conforme el Artículo 20 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, las normas de integración paisajística en cuanto a la topografía y vegetación son:

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaran afectados por la ejecución de cualquier obra.
4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - c. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.
6. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la



AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA

Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

7.3.2.- Normas de visualización y acceso al paisaje

Conforme el Artículo 21 del Reglamento de Paisaje, dichas normas son:

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos, (entendiendo por recorridos escénicos aquellas vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, o segmentos de ellas que tienen un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor natural, histórico y/o visual), no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otra de análoga naturaleza, manteniendo la visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aún cuando en su entorno sólo haya uno con esas características. Los Estudios de Paisaje identificarán



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

tales inmuebles en el inventario de recursos paisajísticos y delimitarán los entornos afectados.

4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

7.3.3.- Normas del Paisaje Urbano

Conforme el Artículo 22 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el planeamiento municipal a partir de los Estudios de Paisaje, y Estudios de Integración Paisajística para la actuación objeto de estudio:

1. Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

Septiembre, 2007

Fdo: Marta Oliete Llopis

Arquitecto
SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

ÍNDICE

1.- ALCANCE DEL ESTUDIO.....	3
2.- CONTENIDO DEL ESTUDIO.....	5
3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA.....	6
3.1.- ADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL Y DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	6
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL ESTUDIO DE PAISAJE DEL PGOU DEL TM DE VILLAJOYOSA	8
3.2.1.- Adecuación al Estudio de Impacto Ambiental del P.G.O.U. de Villajoyosa.....	9
4.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO Y SU EMPLAZAMIENTO.....	12
5.- FUENTES DE IMPACTO PAISAJÍSTICO Y VISUAL.....	17
6.- VALORACIÓN DEL PAISAJE	19
6.1.- VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE	22
6.1.1.- Calidad del paisaje.....	22
6.1.2.- Fragilidad del paisaje.....	28
6.2.- EFECTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL PAISAJE.....	30
6.3.- MEDIDAS CORRECTORAS QUE MINIMICEN EL IMPACTO SOBRE EL PAISAJE	33
7.- ANÁLISIS VISUAL	35
7.1.- DEFINICIÓN DE LAS CUENCAS VISUALES	35
7.1.1.- Cuencas Visuales.....	35
7.2.- DEFINICIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	37
8.- NECESIDAD DE LA CIUDADANÍA.....	40
9.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DEL PAISAJE	41
ANEXOS.....	43



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

1.- ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Integración Paisajística abarca, para la actuación correspondiente en el "Sector Montíboli" de Villajoyosa, las Unidades de Paisaje completas afectadas por las cuencas visuales de la actuación tanto en su fase de construcción como de explotación.

A estos efectos, se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje.

Conforme lo establecido en el Artículo 53 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, la descripción de la actuación objeto del presente Estudio de Integración Paisajística, reflejará los siguientes contenidos:

1. Antecedentes del plan o proyecto. Beneficios sociales, económicos y medioambientales del proyecto y las consecuencias que se producirían en caso de no realizarse. Conclusiones de posibles procesos de participación realizados.
2. Descripción del plan o proyecto, que incluirá como mínimo:
 - a. Localización de la actuación y delimitación del área del estudio en planos a escala 1/20.000. Descripción de todos los elementos que componen la actuación y que pueden afectar al paisaje, incluyendo accesos, infraestructuras, etc.
 - b. Identificación de cada una de las fases de la actuación, incluyendo la fase de construcción.
 - c. Plantas, alzados y secciones de la actuación.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NUMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

- d. Detalles de todos los elementos y estructuras que afectan su apariencia externa, así como los materiales, acabados, colores y texturas.
- e. El texto descriptivo, será breve y conciso limitándose a explicar y a apoyar el material ilustrativo.

Así mismo, la descripción del proyecto y de todos sus elementos, tanto permanentes como temporales, se realizará tanto para la fase de construcción como para la fase de explotación o producción.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3565
DE
FECHA: 30-10-07 4



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

2.- CONTENIDO DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Integración Paisajística se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, conforme establece el Artículo 52 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. El contenido del presente estudio incluye:

1. Descripción y definición del alcance de la actuación
2. Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
3. Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
4. Valoración de la Integración Paisajística o justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación, y en especial del Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje, que acompañe el Planeamiento urbanístico del término municipal, en su caso.
5. La Valoración de la Integración Visual a partir de un Análisis Visual del ámbito desarrollado conforme el Artículo 36 del Reglamento de Paisaje.
6. La identificación de los Impactos Paisajísticos y Visuales y la previsión de su importancia y magnitud.
7. Las medidas de integración y mitigación de impactos y programa de implementación.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555 5
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Se justifica el cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de Paisaje que le sean de aplicación y, en especial del Estudio de Paisaje de Planeamiento Urbanístico del municipio.

3.1.- ADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL Y DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos incluidos en el ámbito vienen clasificados por el P.G.O.U. de Villajoyosa como Suelo Urbano TS-2 "Montiboli".

El P.G.O.U. de Villajoyosa de 1999, en su documentación justificativa, establece respecto del desarrollo turístico singular "se clasifica las zonas ya en desarrollo (Montiboli) como Suelo Urbano, sujetos a actuaciones aisladas respetándose las intensidades de aprovechamiento actuales"

Así mismo, el P.G.O.U. de Villajoyosa de 1999 establece respecto del desarrollo urbanístico de los diversos sectores que lo constituyen, como criterios de evolución urbana y objetivos territoriales prioritarios de la ordenación para todo el término municipal los siguientes principios generales:

1. Equilibrar los desarrollos urbanísticos entre el Norte y el Sur del Término Municipal
2. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el modelo lineal de crecimiento.
3. Suavizar la presión centrípeta de los asentamientos humanos sobre la franja costera, con la creación de una serie de parques litorales públicos.
4. Recuperar la fachada marítima
5. Preservar la mayor parte del territorio del proceso urbanizador.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

6. Permitir el desarrollo de cualquier sector económico, excepto la industria pesada o contaminante en los suelos ordenados.

7. Potenciar los usos agrícolas para cerrar el ciclo hidráulico, liberando caudales para el consumo humano.

8. Incentivar los usos terciarios y turísticos, como respuesta natural al desarrollo comarcal, en el contexto de las tendencias futuras del Arco Mediterráneo, con vistas al siglo XXI.

9. Jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural incardinando un esquema en malla, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales, (Autopista/Variante/FGV), dotando al Plan de un viario de máximo rango (Vía Parque), que junto a la reconversión en vial urbano de la CN-332, dotará al territorio de un complementario esquema ramificado.

10. Potenciar el ferrocarril como medio de transporte alternativo.

11. Planificar de forma integral las infraestructuras.

12. Conservar el Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico, ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.

13. Prever los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo para hacer viable el modelo de desarrollo propuesto, inserto en el contexto comarcal, provincial, autonómico, nacional y europeo al que pertenecemos, en una economía cada vez más globalizada, por lo que se medirá y parametrizará todo el Plan de tal manera que la actividad urbanizadora sea factible.

14. Simplificar la carga normativa, y por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMENIA
PRESERVACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

En cuanto a los objetivos en relación con los usos residenciales el P.G.O.U de Villajoyosa de 1999 establece:

1. Disminuir la tendencia histórica de densificación de la trama urbana.
2. Mejorar la calidad del espacio urbano en zonas degradadas, principalmente en las zonas inmediatas al ferrocarril y zonas de borde del río Amadorio.
3. Mejorar las condiciones de tráfico y aparcamiento.
4. Conseguir la plena conexión funcional entre ambos márgenes del río Amadorio mediante la conexión de la trama viaria a través de nuevos puentes.
5. Recuperar el cauce del río Amadorio como parque urbano.
6. Gestionar las dotaciones y equipamiento que se mantienen del planeamiento vigente.
7. Limitar al máximo los asentamientos urbanos periféricos.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL ESTUDIO DE PAISAJE DEL PGOU DEL TM DE VILLAJOYOSA

Villajoyosa cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, de aprobación definitiva con fecha de Julio de 1999.

Este Planeamiento Urbanístico no cuenta con un Estudio de Paisaje como tal, dado que es anterior a la aprobación por el Consell de la Generalitat Valenciana, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (Decreto 120/2006, aprobado el 11 de Agosto de 2006).

En este sentido, no puede justificarse la propuesta que se plantea desde el punto de vista del paisaje con un planeamiento de carácter municipal, aunque desde el punto de vista de la calificación urbanística queda totalmente justificada la propuesta.





17 ENE 2008

APROBADO por

3.2.1.- Adecuación al Estudio de Impacto Ambiental del P.G.O.U. de Villajoyosa

No obstante, conforme la Ley de la Generalitat Valenciana 2/1989 de 3 de marzo, de Impacto Ambiental, de aplicación exclusiva en la Comunidad Valenciana, el Planeamiento Urbanístico de Villajoyosa cuenta con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, el cuál si establece unas unidades ambientales, y que se han tenido en cuenta a la hora de realizar el presente Estudio de Integración Paisajística.

En este sentido, las unidades ambientales delimitadas en el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña el P.G.O.U. de Villajoyosa, son las siguientes:

- Sistema litoral
 - Acantilados del Norte del río Torres
 - Playa de la desembocadura del río Torres
 - Acantilados del Triana
 - Playa de Villajoyosa
 - Playa sur del Amatorio
 - Acantilados de Almandraba
 - Playa de Paradis
 - Acantilado de la Punta de Bonnon
 - Playa de la cala del Charco
 - Acantilado del Tosal del Mar

- Sistema aluvial
 - Río Torres
 - Río Amadorio



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



- Relieves intermedios
 - Relieves de Castilla
 - Relieve del Hospital
 - Relieve del Secant
 - Relieve Norte de la Autopista
 - Relieves de Valadoret-Olivonet
 - Relieves de Foia Ampla-Alfondons
 - Racó de Albardat
 - Valle de Roblles
 - Casos de Roblles
- Llanura central
 - "Llanura de Almiserans"
 - "Llanura de Villajoyosa"
 - "Llanura de Piletes"

La actuación objeto del presente Estudio de Integración Paisajística correspondería a la unidad R-18; Relieves de Foia Ampla-Alfondons, dentro de la Unidad Relieves Intermedios. Se trata de un sistema caracterizado por relieves de escasa altura y formas redondeadas que rodean la llanura central menos por la zona abierta al mar.

Los materiales aflorantes son calizas, margas y calcarenitas del cretácico-terciario y materiales detríticos del cuaternario sobre los que se desarrollan suelos de escasa evolución y muy erosionados debidos a las fuertes pendientes y la acción antrópica.



APROBADO por

17 ENE 2008

La vegetación está constituida por cultivos de secano, y matorral-tomillar en las áreas de mayor pendiente y menor capacidad de uso agrario del suelo.

La calidad ambiental otorgada a la presente unidad, de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental del P.G.O.U. de Villajoyosa es Medio, y la actuación que planteaba el Planeamiento Urbanístico (Sector PP-29) en la misma tenía un impacto ambiental bajo.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

4.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO Y SU EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento denominado "Plan de Reforma Interior Montíboli" viene constituido por la parcial modificación de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general, para el ámbito que constituye su objeto, a fin de adecuar la realidad física existente en el ámbito señalado a las condiciones y parámetros urbanísticos recogidos por el P.G.O.U de Villajoyosa, fundamentalmente referido al viario existente en el Planeamiento y su concreción física sobre el territorio.

Desde el punto de vista legal, la presente propuesta de planeamiento encuentra su fundamento en lo dispuesto en los *Artículos 163 y ss* del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana aprobado mediante Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, en desarrollo de los *Art. 69 y ss* de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana, y que a continuación se reproducen:

Artículo 69. Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.

Artículo 70. Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior.

1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.

2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE

DECRETO
NÚMERO: 3555

DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

3. Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 de esta Ley para los Planes Parciales.

Artículo 71. Documentación del Plan de Reforma Interior

La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada.
- b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.
- c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Artículo 163. Clases de Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 y 72 de la ley urbanística valenciana).

Los Planes de Reforma Interior pueden ser:

- 1. Planes de Reforma Interior de desarrollo del Plan General
- 2. Planes de Reforma Interior modificativos



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

Documentación justificativa

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 EN 2008

PLENO

Artículo 164. Función general de los Planes de Reforma Interior (en referencia a los artículos 69 de la ley urbanística valenciana).

En las zonas de suelo urbano en las que el Plan General no haya establecido la ordenación pormenorizada, los Planes de Reforma Interior tienen, por regla general, la función de establecer la ordenación pormenorizada en los sectores delimitados a este fin, pudiendo corresponder a alguna o algunas de estas circunstancias:

a) Las áreas vacantes de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, y cuya ordenación pormenorizada requiere de un análisis detallado posterior a la redacción de un Plan General

b) El cambio de uso de áreas consolidadas o semiconsolidadas, en las que la implantación de los nuevos usos requiere un análisis y diseño preciso de la nueva trama urbana y las condiciones de reurbanización

c) Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación, convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración de un Plan General

Artículo 165. Ámbito de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 70 de la ley urbanística valenciana)

1. El ámbito de ordenación de un Plan de Reforma Interior es el sector, que se delimitará de acuerdo con los criterios establecidos en este Reglamento, con las siguientes especialidades:

a) Los límites del sector podrán formarse con elementos de la red secundaria como viales, plazas, zonas verdes, etc.

b) Excepcionalmente y para áreas semiconsolidadas, podrá abarcar la parte vacante de una manzana, en el caso de que exista una parte consolidada conforme a alineaciones del plan



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

2. La propuesta del Plan de Reforma Interior deberá incorporar un plano que contenga un análisis conjunto del sector y de su entorno inmediato. A fin de mostrar la coherencia de sus determinaciones con las áreas consolidadas que rodean al sector, debe incluir un perímetro de, al menos, dos manzanas completas del entorno.

Artículo 166. Determinaciones de los Planes de Reforma interior (en referencia al artículo 70 de la ley urbanística valenciana)

1. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas, en su caso, a las características de una ordenación que puedan tener incidencia sobre áreas consolidadas

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.

3. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior estarán sujetos a las condiciones derivadas de los límites a la potestad de planeamientos determinados en el artículo 63 de la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento.

4. En las áreas residenciales semiconsolidadas por la edificación, los estándares exigibles para Planes Parciales se aplicarán sólo a la superficie sujeta a una Actuación Integrada, y se computarán con arreglo a lo establecido en este Reglamento.

5. Se cumplirán los estándares mínimos de suelo dotacional público de forma global, pudiéndose optar por asignar las calificaciones concretas de uso (zona verde, equipamiento, etc.) en función de las necesidades del área y de las condiciones geométricas de la trama urbana.

6. En sectores delimitados en el interior de núcleos históricos, las reservas de suelo con destino dotacional público pueden reducirse en la medida en que sea necesario para lograr una adecuada ordenación de





APROBADO POR

17 ENE 2008

PLENO

la trama histórica. Cuando se trate de edificios protegidos total o parcialmente, se podrán computar las dotaciones públicas por su techo edificado y no por su suelo. Asimismo, e independientemente de su superficie, podrán computar como dotación pública los subsuelos destinados a aparcamiento de vehículos, de carácter público.

Artículo 167. Documentación de los Planes de Reforma Interior (en referencia al artículo 71 de la ley urbanística valenciana)

1. La documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

a) El estudio de su incidencia sobre la población afectada, cuando se trate de Planes de Reforma Interior del tipo contemplado en este Reglamento. Su memoria justificativa deberá acompañar un estudio sobre la incidencia del Plan en la edificación residencial existente y, especialmente, en la que deba desaparecer o ser demolida por ser incompatible con las determinaciones del nuevo plan, analizando las opciones de realojo y detallando, en su caso, las operaciones de vivienda sujeta a protección pública prevista.

b) El Plan de Reforma Interior debe fijar con detalle el régimen aplicable a las construcciones existentes, indicando cuáles se consideran fuera de ordenación, y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa.

c) La documentación gráfica refundida que refleje el resultado del plan dentro de la ordenación de su entorno, de acuerdo con lo exigido en este Reglamento.

2. La documentación del Plan de Reforma Interior incorporará un Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación, cuando se trate de elementos no contemplados en el Catálogo del Plan General, salvo que se justifique su innecesariedad.

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

5.- FUENTES DE IMPACTO PAISAJÍSTICO Y VISUAL

Para analizar estas acciones se consideran las dos fases siguientes: Fase de Construcción y Fase de Funcionamiento.

• FASE DE CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR

Las acciones y elementos susceptibles de generar impacto paisajístico después de su ejecución, así como durante la fase de construcción son las siguientes:

- Movimiento de tierras
- Vertido de tierras sobrantes
- Consumo de recursos (suelo fundamentalmente; pérdida de suelo)
- Asfaltado de superficies
- Apertura de zanjas para la instalación de las distintas redes
- Vertidos accidentales
- Residuos sólidos y restos de obra
- Ajardinamiento
- Edificación
- Obstaculización de la visibilidad del paisaje



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

Documentación justificativa

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555-17
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

- FASE DE FUNCIONAMIENTO

Durante la fase de funcionamiento las acciones que se desarrollarán y que pueden causar impacto visual sobre el paisaje, son las siguientes:

- Presencia de infraestructuras
- Incremento del tráfico rodado
- Residuos sólidos urbanos
- Jardinería
- Edificación
- Aumento de la presencia humana

Los principales impactos en la modificación del paisaje que podrá recibir el medio como consecuencia de estas actuaciones, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento, son los siguientes:

- Pérdida o erosión del suelo, y consecuente transformación del paisaje
- Eliminación de la vegetación
- Desplazamiento de la fauna



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



6.- VALORACIÓN DEL PAISAJE

La valoración de un determinado paisaje necesita de la participación de dos conceptos, los cuáles sirven para analizar la zona de actuación desde dos puntos de vista distintos que, considerados de forma conjunta proporcionan un resultado que da una idea de la caracterización paisajística del terreno que se considera. Estos conceptos son la *Calidad* del paisaje y la *Fragilidad* de éste.

La Valoración del Paisaje en el presente Estudio de Integración Paisajística analiza la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

El territorio posee unas cualidades intrínsecas residentes en sus elementos naturales o artificiales que son percibidas por el observador a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. La belleza del paisaje asociada a esta percepción es lo que se denomina calidad visual de un paisaje, es por tanto un concepto que obedece a una respuesta estética y por tanto de difícil valoración, aunque existen diversos métodos y estándares aceptados que se utilizan para realizar la valoración de la calidad paisajística de un entorno.

En este sentido, la Valoración del Paisaje y de la Integración Paisajística de la actuación tendrá en cuenta los siguientes aspectos de los posibles impactos paisajísticos:

1. Fuentes potenciales de impacto. Se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje.
2. Identificación de los impactos potenciales.
3. Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, para diferentes horizontes temporales. Se analizarán, al menos los siguientes factores:



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

17 ENE. 2008

PLENO

- a. Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
- b. Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el valor del paisaje.
- c. Incidencia, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar.
- d. Duración, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento o vida de la acción propuesta.
- e. Permanencia, o carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje.
- f. Individualidad, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto

Por otra parte, la fragilidad visual se define como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él, expresa, por tanto, el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. Mientras que la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, la fragilidad depende, en principio, del tipo de actividad a desarrollar. El espacio visual puede presentar diferente vulnerabilidad según se trate de una actividad u otra, siendo este hecho más importante para actuaciones sobre el territorio reducido, como sucede en este caso. Para determinar la fragilidad visual se tienen en cuenta factores como la intervisibilidad, el efecto pantalla realizado por la vegetación, la morfología del terreno, y sobre todo la accesibilidad del paisaje y el número de usuarios que pueden acceder a él.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

Documentación justificativa

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555 20
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2003

PLENO

La Valoración del Paisaje y de la Integración Paisajística analizará el grado de sensibilidad que tiene el paisaje al cambio en función, al menos de los siguientes aspectos:

1. La singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local o regional.
2. La capacidad de transformación de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos a acomodar cambios sin una pérdida inaceptable de su carácter o que interfiera negativamente en su valor paisajístico.
3. Objetivos de calidad paisajística de las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio.

La valoración de la integración paisajística conllevará la clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje. Estos pueden ser: **sustancial, moderado, leve e insignificante.**

Finalmente, se identificará el potencial de las medidas correctoras. Estas podrán conducir a adoptar una localización diferente, una ordenación diferente, un diseño alternativo o modificaciones del diseño para evitar, prevenir o reducir al mínimo los impactos.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

6.1.- VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

6.1.1.- Calidad del paisaje

Para determinar la calidad del paisaje de la zona de actuación se utiliza un método indirecto basado en el análisis de las categorías estéticas del terreno, concretamente el método utilizado es el propuesto por el Boureau of Land Management (BLM) de U.S.A., aplicado en la planificación territorial.

Los criterios de valoración de la calidad escénica aplicados por el BLM, a zonas previamente divididas en unidades homogéneas según su fisiografía y vegetación, se recogen en la tabla 1. En cada unidad se valoran diversos aspectos como morfología, vegetación, agua, color, vistas escénicas, rareza, modificaciones y actuaciones humanas.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555-22

DE

FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

TABLA 1.-INVENTARIO/EVALUACIÓN DE LA CALIDAD ESCÉNICA.
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y PUNTUACIÓN.

MORFOLOGÍA 	Relieve muy montañoso, marcado y prominente (acantilados, agujas, grandes formaciones rocosas); o bien, relieve de gran variedad superficial o muy erosionado o sistemas de dunas; o bien presencia de algún rasgo muy singular y dominante (ej: glaciar). 5	Formas erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y forma. Presencia de formas y detalles interesantes pero no dominantes o excepcionales. 3	Colinas suaves, fondos de valle planos, pocos o ningún detalle singular. 1
VEGETACIÓN 	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, texturas y distribución interesantes. 5	Alguna variedad en la vegetación, pero sólo uno o dos tipos. 3	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación. 1
AGUA 	Factor dominante en el paisaje; apariencia limpia y clara, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo. 5	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje. 3	Ausente o inapreciable. 0
COLOR 	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes agradables entre suelo, vegetación, roca, agua y nieve. 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante. 3	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados. 1
FONDO ESCENICO 	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual. 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto. 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto. 0
RAREZA 	Único o poco corriente o muy raro en la región; posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional. 6	Característico, aunque similar a otros en la región. 2	Bastante común en la región. 1
ACTUACIONES HUMANAS 	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual. 2	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual. 0	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica. -



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

Según la suma total de puntos se determinan tres clases de áreas según su calidad visual:

- **CLASE A.** Áreas que reúnen características excepcionales, para cada aspecto considerado.(19-33 puntos)
- **CLASE B.** Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros.(12-18 puntos)
- **CLASE C.** Áreas con características y rasgos comunes en la región fisiográfica considerada.(0-11 puntos)

Una vez se han determinado los criterios de valoración, y asignados los niveles o clases de calidad visual de un territorio se da un paso más y se establecen niveles de gestión visual que determinan los diferentes grados de modificación o cambios permitidos en un territorio concreto.

Para ello, previamente, se incorpora información sobre los niveles de sensibilidad individual y las zonas de alcance visual.

Los niveles de sensibilidad individual y regional respecto al territorio en estudio son la actitud de los usuarios, valorada en términos de preocupación, respecto a la introducción de cambios en el paisaje, así como la intensidad de uso actual que tiene el ámbito de actuación. La tabla núm. 2 indica los niveles de sensibilidad en función de la actitud de los usuarios y la intensidad de uso del terreno.

TABLA 2.- NIVELES DE SENSIBILIDAD.

Sensibilidad	Alta				Media			Baja	
Actitud de los usuarios	A	A	M	A	B	M	M	B	B
Intensidad de uso	A	M	A	B	A	M	B	M	B



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

Las zonas de alcance visual corrigen la calidad visual según la distancia con respecto al observador, estableciendo tres clases de distancia: primer plano y plano medio (PP/PM), plano de fondo (PF), plano poco visible (PV).

Las clases de gestión visual se obtienen a través de la siguiente tabla:

TABLA 3.- CLASES DE GESTIÓN VISUAL.

Sensibilidad visual		A	A	A	M	M	M	B
Áreas singulares		1	1	1	1	1	1	1
Calidad Escénica	A	2	2	2	2	2	2	2
	B	2	3	3	3	4	4	4
	C	3	4	4	4	4	4	4
Alcance visual		PP/PM	PF	PV	PP/PM	PF	PV	PV

La clase 1 es la más restrictiva en cuanto a posibilidades de gestión y manejo, y la clase 4 la menos restrictiva. La clase 5 que no aparece en la tabla, se reserva para aquellas zonas que requieran restauración o mejora.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

25

17 ENE 2008

PLENO

Resultados de la calidad visual:

	UP 1.VEGETACIÓN NATURAL	UP 1.1. ARBOLADO FORESTAL	UP 2. URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	UP 3. URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
MORFOLOGIA	3	3	3	3
VEGETACIÓN	3	5	1	1
AGUA	0	0	0	0
COLOR	3	3	1	1
FONDO ESCÉNICO	3	3	3	3
RAREZA	2	2	1	1
ACTUACIONES HUMANAS	0	0	-	-
TOTAL	14	16	9	9

La Unidad de Paisaje 1 y su Subunidad están compuestas por áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros, esta calidad visual relativamente alta se debe a la vegetación, puesto que en la zona de estudio y sus alrededores está compuesta campos de cultivos y construcciones.

Las otras Unidades de Paisaje, urbanización consolidada y en desarrollo, no poseen cualidades ambientales significativas, generando un paisaje antropizado y común en la zona.

Documentación justificativa



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555 26
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

A continuación se expone la valoración obtenida según estos criterios para las Unidades Paisajísticas.

	UP 1.VEGETACIÓN NATURAL	UP 1.1. ARBOLADO FORESTAL	UP 2. URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	UP 3. URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
CALIDAD VISUAL	B	B	C	C
NIVEL DE SENSIBILIDAD	A	A	M	M
CLASE DE GESTIÓN VISUAL	2	2	4	4

Se puede observar dos diferenciaciones de calidad paisajística muy marcadas; la Unidad de Paisaje 1 y la Subunidad de Paisaje 1.1 con una valoración muy positiva y las Unidades de Paisaje 2 y 3.

La Unidad de Paisaje 1. Vegetación Natural y su Subunidad de Paisaje correspondiente a Arbolado Forestal han obtenido ambas la valoración 2, esto significa que estas Unidades son más restrictivas en cuanto a posibilidades de gestión y manejo. Poseen un elevado nivel de sensibilidad, ya que en la zona de estudio y sus alrededores (así como en la mayor parte la costa Valenciana) la presión urbanística reemplaza las zonas de vegetación.

Las Unidades de Paisaje 2 y 3, en cambio, han obtenido una valoración más elevada, lo que significa que son zonas menos restrictivas que las anteriores, siendo susceptibles por tanto a alteraciones en el paisaje.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

Con los datos del análisis de valoración del paisaje anterior obtenidos del estudio realizado por expertos, se obtienen los siguientes factores:

	UP 1. VEGETACIÓN NATURAL	UP 1.1. ARBOLADO FORESTAL	UP 2. URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	UP 3. URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
VALORACIÓN TOTAL	2 (ALTA)	2 (ALTA)	4 (BAJA)	4 (BAJA)

6.1.2.- Fragilidad del paisaje

Para determinar la fragilidad visual de un entorno, existen una serie de factores que deben ser tenidos en cuenta en su determinación. Estos factores se incluyen en tres grandes grupos: factores biofísicos, factores de visualización y factores histórico-culturales. Estos factores definen la fragilidad visual intrínseca del entorno considerado. Para valorar la fragilidad visual de un punto de forma global debe ser tenida en cuenta, además la accesibilidad de la observación.

Los factores que determinan la fragilidad visual intrínseca de un entorno son:

➤ **Factores Biofísicos.** Estos factores se derivan de los elementos característicos de cada punto: pendiente, orientación, vegetación y suelo, etc.

○ *Vegetación y suelo.* Una gran densidad de vegetación, por ejemplo, disminuye la fragilidad, mientras que un contraste cromático entre suelo y vegetación la aumenta. En este sentido las situaciones de mayor fragilidad vienen determinadas por manchas monocromáticas como pueden ser pinares o secanos.





17 ENE. 2008

PLENO

○ *Pendiente.* Las pendientes bajas poseen una mayor capacidad de absorción visual, y por lo tanto menor fragilidad visual.

○ *Orientación.* La orientación S-W es más frágil debido a que existe un periodo mayor de iluminación de la zona.

➤ **Factores de visualización.** Derivados de la configuración del entorno de cada punto; entran aquí los parámetros de cuenca visual, en tamaño, opacidad y forma, así como a la altura del punto respecto de su cuenca visual.

➤ **Factores histórico-culturales del territorio.** Esta serie de factores tienden a explicar el carácter y las formas de los paisajes en función de los procesos históricos que los ha producido y son, por tanto, determinantes de la compatibilidad de forma y función de futuras actuaciones con el medio. Los criterios que se siguen para determinar la singularidad paisajística, y consecuentemente su fragilidad son los valores tradicionales, el interés histórico y la unicidad en edificios y parajes.

Por otra parte, para determinar la fragilidad visual adquirida de un territorio debe tenerse en cuenta la accesibilidad, entendida como la facilidad de ese territorio para ser visto. La cercanía a carreteras y pueblos aumenta la fragilidad visual de forma importante por el aumento de la presencia potencial de observadores. La fragilidad visual de cada punto del territorio aumenta con la accesibilidad existente desde carreteras y pueblos, es decir, cuanto mayor sea el número de veces que un punto es visto al recorrer una carretera, mayor será su fragilidad visual.

La actuación en el Sector Montíboli de Villajoyosa puede decirse que tiene una fragilidad visual BAJA, debido a las siguientes razones:

La zona urbanizada posee una visibilidad muy baja desde los puntos de observación principales, ya que el terreno ondulado y la vegetación existente en el norte de la zona estudiada, ofrecen una barrera natural que minimiza el impacto visual causado por las edificaciones.

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SECRETARÍA
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555 29
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

Por otra parte, el ámbito de actuación se caracteriza por su elevado grado de accesibilidad. En este sentido, una parte del sector es colindante a la CN-332. Ésta disposición hace que la actuación esté expuesta al número de usuarios elevado que transcurre por la carretera. Pero se ha de tener en cuenta que el tiempo de visibilidad en estos puntos es muy bajo, por lo cuál, aunque haya un elevado número de visitantes, la velocidad de paso reduce la visibilidad.

	UP 1.VEGETACIÓN NATURAL	UP 1.1. ARBOLADO FORESTAL	UP 2. URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	UP 3. URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
Fragilidad	Media	Media	Baja	Baja

6.2.- EFECTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE EL PAISAJE

Conforme el Artículo 50 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos.

La actuación en el Sector Montíboli de Villajoyosa, se considera integrada en el paisaje, siempre que:

1. Cumpla las Normas de Integración Paisajística determinadas en la memoria informativa del presente estudio conforme el Art. 19 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, y que se refieren a lo siguiente:
 - a. Respecto a las normas de integración en la normativa y vegetación (Art. 20 Reglamento Paisaje);



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

- i. la actuación proyectada (que esté aún sin ejecutar) se adecuará a la pendiente natural del terreno dado que se trata de una superficie de relieve muy suave,
 - ii. se intentará incorporar en la medida de lo posible los caminos tradicionales y senderos como condicionante del proyecto,
 - iii. en los parques y zonas verdes que se proponen, se utilizarán especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento, y mínimo consumo de recursos hídricos.
- b. Respecto a las normas de visualización y acceso al paisaje (Art. 21 Reglamento Paisaje);
- i. No bloquea o genera un efecto adverso sobre ningún recurso Paisajístico, ya que en la zona objeto de actuación no existe ninguno.
- c. En cuanto a las normas de aplicación directa,
- i. Las construcciones se adaptarán al ambiente en el que se sitúan. En este sentido, los criterios arquitectónicos adoptados armonizarán con el entorno del ámbito de actuación, empleando formas, materiales, y colores que favorezcan una mejor integración paisajística (colores claros, zona ajardinada, etc.).
 - ii. La actuación proyectada se adecuará al presente Estudio de Integración Paisajística.
 - iii. La actuación no debe dar lugar a deslumbramientos o un tipo de iluminación que afecte a los recursos paisajísticos.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

2. La actuación no afecta el patrimonio cultural de Villajoyosa. No afecta a ningún recurso paisajístico, dado que la actuación pretende ordenar pormenorizadamente una zona actualmente totalmente antropizada, y las áreas existentes donde existe vegetación natural se conservan proponiéndose para parques y zonas verdes.
3. El sector objeto de actuación se sitúa junto a una zona hotelera y residencial existente actualmente, con lo que se trata de un crecimiento de una zona ya alterada, cuyas características y tipologías arquitectónicas serán semejantes.

Por otra parte, cabe mencionar que el resto del entorno del sector objeto de modificación y posterior actuación se caracteriza por ser una zona altamente antropizada puesto que se trata, en su mayoría, de parcelas urbanizadas. En consecuencia, la actuación del sector no diferirá y contrastará significativamente del entorno, ni reducirá el valor visual del paisaje.

En resumen, la futura ordenación pormenorizada del Sector Montiboli de Villajoyosa:

- no incumple ninguna de las anteriores circunstancias, y,
- la integración de la valoración de la calidad y fragilidad visual de la actuación tiene por resultado la definición de un paisaje de calidad baja y una fragilidad visual media.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555 32

DE

FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

6.3.- MEDIDAS CORRECTORAS QUE MINIMICEN EL IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

Conforme el Artículo 56 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, cuando el Estudio de Integración Paisajística identifique impactos paisajísticos y visuales se requerirá la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar, reducir o compensar cualquier efecto negativo sobre el paisaje conforme a lo determinado en el artículo 11.4 de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, indicando en su caso, el modo de concretar las medidas correctoras o compensatorias. Incluso puede suspenderse la aprobación del proyecto o plan hasta la prestación de suficiente garantía para el cumplimiento de éstas.

En este sentido los criterios empleados en la reforma del sector industrial serán los que minimicen la intervención sobre el medio y por tanto sobre el paisaje. La urbanización se desarrolla respetando las pendientes del terreno, los caminos existentes para conformar el viario, etc.

La urbanización, debe prever una serie de medidas en el diseño, que contribuirán a conservar las características propias del paisaje y a la preservación de las zonas arboladas. Así, se han establecido como criterios:

- Se adecuarán las zonas de vegetación, configurándose como zonas verdes. Estas zonas servirán como zonas de amortiguación, entre los cultivos y la urbanización.
- Las especies arbóreas utilizadas en la zona verde serán especies situadas en el área de estudio antes de la obra, siempre que existan, lo cual implica su previa extracción y almacenado.
- Restaurar el terreno después de finalizar cada una de las edificaciones.
- En el diseño de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las alturas, las distancias entre edificios, los colores, las texturas y las



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

formas de manera que eliminen o reduzcan los impactos en la zona.

- Las instalaciones y los elementos de iluminación se han de diseñar e instalar de tal manera que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado y aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para tal fin. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado. Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga. De acuerdo con los criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP y VSBP). Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía. Las farolas utilizadas serán cerradas o apantalladas. Se han de adoptar programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.
- Se cumplirán las Normas de Integración Paisajística

Con todo ello, se tiene que la actuación resultante puede asumirse desde el punto de vista del paisaje, ya que si bien un cambio en la configuración espacial de la zona es inevitable, los criterios utilizados para su diseño e implantación son aquellos que minimizan cualquier impacto que sobre el medio pudiera producirse.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

7.- ANÁLISIS VISUAL

7.1.- DEFINICIÓN DE LAS CUENCAS VISUALES

7.1.1.- Cuencas Visuales.

Cuenca visual 1

Desde la zona norte del ámbito de actuación, donde se sitúa la vegetación arbolada, se observa la carretera nacional N-332 rodeada de pequeñas elevaciones con matorral degradado, seguido de cultivo agrícolas.



Cuenca visual 2

La visual de la primera línea edificada del sector más próxima al mar deja ver el sector urbanizado localizado al sur de la actuación. Como se puede observar, el sector Montíboli está integrado, ya que crea una continuidad en el paisaje urbanizado.

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE 35
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO



Cuenca visual 3

Muchas calles que componen la zona urbanizada consolidada dejan ver el mar, ofreciendo unas vistas que aumentan la calidad visual de la zona. Incluso algunas visuales como la que se muestra en la fotografía siguiente, no dejan ver las edificaciones que se encuentran más abajo.



Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

Cuenca visual 4

En la zona de urbanización en construcción se ve la carretera nacional así como las montañas que rodean la actuación por su parte norte. Además se puede observar el estado degradado por la acción antrópica que presenta de esta Subunidad de Paisaje.



7.2.- DEFINICIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Los Puntos de Observación son los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje. Se seleccionarán los puntos de vista y secuencias visuales de mayor afluencia pública que incluirán entre otros los siguientes:

1. Principales vías de comunicación, considerándolas como punto de observación dinámico que definen secuencias de vistas.
2. Núcleos de población.
3. Áreas recreativas, turísticas y de afluencia masiva principales.
4. Puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje.

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

Para cada punto de observación, el análisis visual delimitará la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde el mismo, marcando las distancias corta (hasta 300 metros), media (300 hasta 1.500 m) y larga (más de 1.500 m) desde el punto de observación. Estas distancias pueden ser modificadas de forma justificada en función del entorno.

Asimismo, en el punto de Recursos Paisajísticos de la memoria informativa del presente estudio, se han identificado los recursos visuales o las áreas y elementos que definen visualmente la singularidad del paisaje, coincidiendo algunos de ellos con los puntos de observación que aquí se describen.

Finalmente, se determinará el número de observadores potenciales del paisaje objeto de estudio, diferenciando la proporción de los mismos en relación con las siguientes categorías: residentes, turistas y en itinerario, y la duración estimada de la observación.

Los Puntos de Observación pueden ser principales y secundarios, en función del número de observadores potenciales, la distancia y la duración de la visión.

Conforme a lo anterior, para el ámbito de actuación se han considerado los siguientes puntos de observación:

- Autopista de peaje (AP-7)
- La carretera N-332
- TRAM o camino de la línea de ferrocarril de Alicante - Dénia

Podríamos considerar que por el número de observadores potenciales, la autopista AP-7 podría constituir un punto de observación principal, ya que está transitada por un elevado número de vehículos. Sin embargo, por un lado la velocidad de paso de los mismos es alta y por otro lado la AP-7 se sitúa a una distancia considerable de la actuación, con lo que la visibilidad resultante es mínima.

Documentación justificativa



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE 38
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENY. 2008

PLENO

Sin embargo, la carretera Nacional N-332 por su proximidad a la zona, se ha considerado punto de observación primario.

El camino de la línea de ferrocarril, se ha considerado punto de observación secundario porque el número de observadores en bajo.

En Anejo 3 muestra los análisis visuales realizados mediante Sistemas de Información Geográfica.

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

39



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

8.- NECESIDAD DE LA CIUDADANÍA

El presente Estudio de Integración Paisajística no viene acompañado de Plan de Participación Ciudadana, tal y como exige el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, de 11 de agosto de 2006.

En este sentido, se trata de una situación ya desarrollada y ejecutada, por lo que el Plan de Reforma Interior del "Sector Montíboli" al que acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística, sólo pretende normalizar dicha situación, para beneficio de todos los ciudadanos que allí habitan y del resto de la ciudadanía en general.

De esta manera, se cumple con la política territorial de la Generalitat Valenciana, la cuál va dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible. Por una parte, se resuelve una necesidad ciudadana mejorándose el bienestar de la ciudadanía. Por otro lado, se corrigen otros posibles problemas que pudieran derivarse del mal estado en que se encuentra una gran parte del sector objeto del presente estudio.

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE 40
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLANO

9.- CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DEL PAISAJE

La actuación se integra dentro de una parte del territorio de Villajoyosa que, desde hace ya bastante tiempo está urbanizado desde la línea de costa hasta el sector Montíboli.

Pese a que el ámbito de actuación presenta zonas con cierto grado de calidad, no suponen ninguna singularidad paisajística en el entorno donde se ubican, como es el caso. No obstante, debido a su ubicación, son fácilmente percibidos por un gran número de observadores, lo que supone que, un cambio en su configuración o estructura cambiará la percepción de ese paisaje, pese a que como ya se ha mencionado anteriormente se trata de observadores cuya duración de observación es mínima.

La actuación no tiene ningún efecto importante sobre el paisaje, debido a que se trata de la normalización de una zona ya construida y la zona por construir, ya esta alterada por la apertura de caminos y construcciones aisladas.

El cambio en el paisaje que se propone en la actuación supone una alteración del medio perceptual en el que se ubica, pero para los potenciales observadores supone un impacto el cuál es fácilmente asumido si se tienen en cuenta las medidas correctoras y de ubicación (situado seguido de una zona de viviendas y edificios consolidados), con lo que quedaría rápidamente integrado en el entorno.

Además, la implantación de una zona verde en el norte de la actuación, manteniendo las zonas verdes existentes, minimizará en impacto paisajístico y visual, desde las vías de comunicación más importantes. Además de crear un cambio integrado de la zonas residencial a los campos de cultivo.

Por otra parte, el desarrollo de la parte del Sector de urbanización en desarrollo puede servir para recuperar zonas que en la actualidad sufren síntomas de degradación paisajística, ya que se trata de una

Documentación justificativa



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

41



17 ENE 2008

PLENO

área donde se ha eliminado la vegetación y se han abierto caminos de tierra, los cuales causan efectos negativos sobre las personas, animales y la vegetación próxima debido a la emisión de polvo.

También hay que destacar que la calidad visual obtenida en la valoración del paisaje es media-baja, por tanto la zona es susceptible de sufrir cambios en su fisonomía sin que suponga una gran pérdida en términos de paisaje.

Además, la ordenación pormenorizada que propone el Plan de Reforma Interior "Sector Montíboli" determina como parques y zonas verdes las zonas correspondientes a las unidades de paisaje cuyo valor otorgado ha sido alto, y que corresponden a la Vegetación Natural.

A modo de conclusión, puede decirse que la integración paisajística y visual en el entorno de la actuación en el término municipal de Villajoyosa, Sector Montíboli, es moderada y en muchos casos insignificante, siempre que se cumplan los criterios de ordenación mencionados anteriormente.

Septiembre, 2007

Fdo. Marta Oliete Llopis

Arquitecto



Documentación justificativa

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 42
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO p

17 ENE. 2008

PLENO

ANEXOS

ANEXO 1. Fotografías aportadas al Estudio

ANEXO 2. Fichas Descriptivas de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos

ANEXO 3. Análisis Visual



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

**ANEJO 1
FOTOGRAFIAS**



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

Fotografias aportadas al estudio de paisaje

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

ÍNDICE

- 1.- UNIDAD DEL PAISAJE 1: VEGETACIÓN NATURAL
- 2.- SUBUNIDAD DEL PAISAJE 1.1: ARBOLADO
- 3.- UNIDAD DEL PAISAJE 2: URBANIZACIÓN CONSOLIDADA
- 4.- UNIDAD DEL PAISAJE 3: URBANIZACIÓN EN DESARROLLO



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

Fotografías aportadas al estudio de paisaje

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

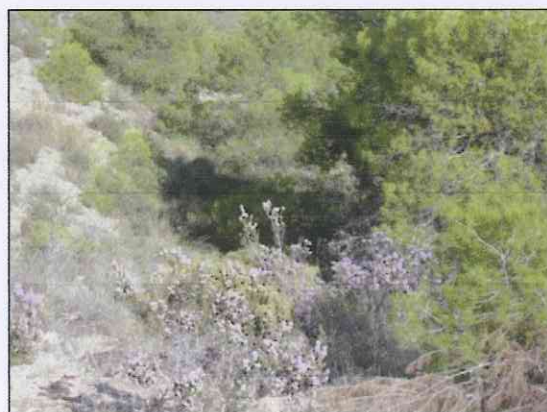
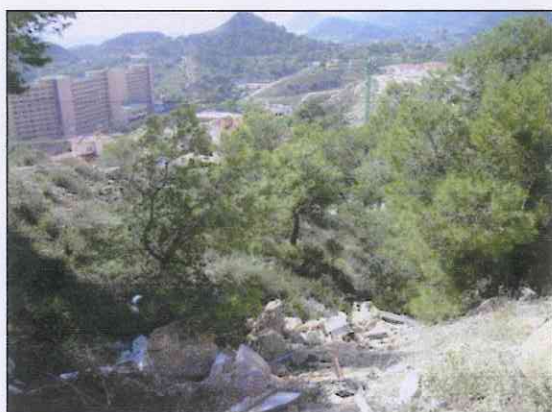
PLENO

Unidad de paisaje 1: **Vegetación Natural**



Vista aérea de la UP Vegetación Natural

Fotografías de las áreas con vegetación natural:



Fotografías aportadas al estudio de paisaje



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN³
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 20-10-07

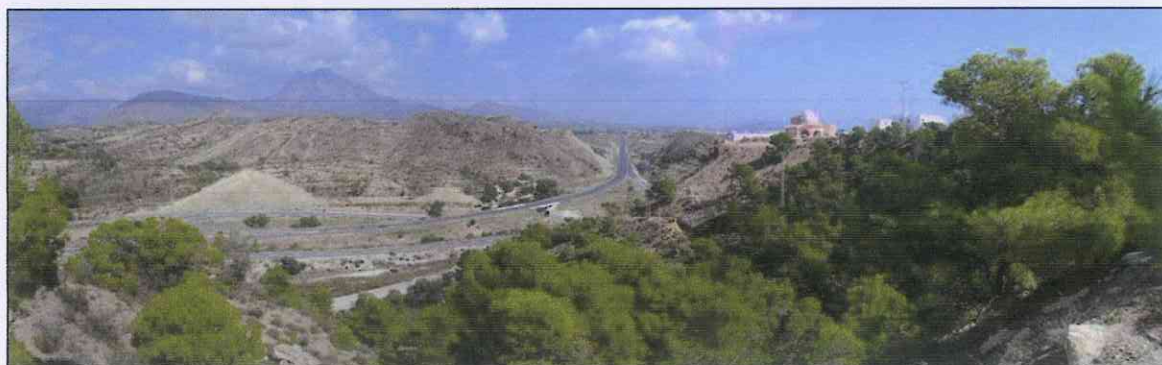
17 ENE/2008

PLENO

Subunidad de Paisaje 1.1: Arbolado



Vista aérea de la subunidad Arbolado



Fotografías aportadas al estudio de paisaje



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

Unidad de Paisaje 2: Urbanización consolidada

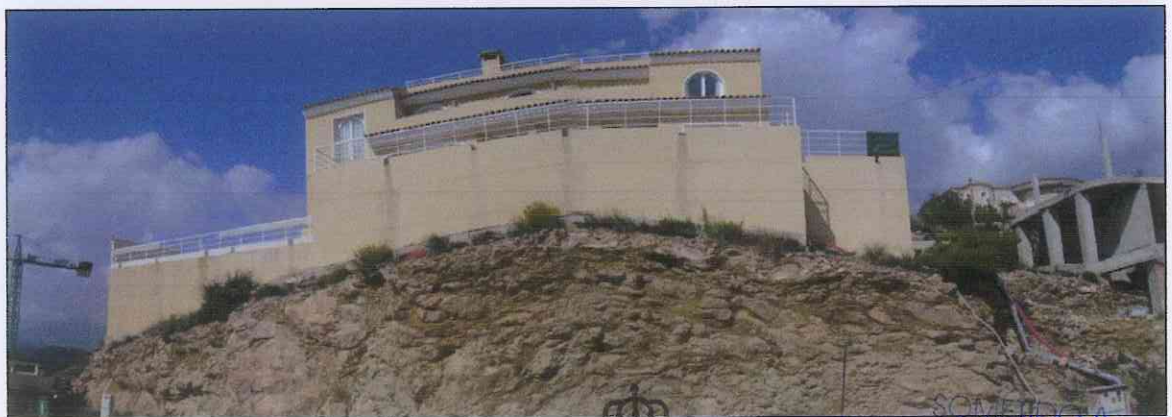
PLENO



Vista aérea de la urbanización consolidada



Vista de la urbanización consolidada desde la carretera hacia Villajoyosa (costa)



Fotografías aportadas al estudio de paisaje



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NUMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO



Fotografías aportadas al estudio de paisaje



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

Estudio de Integración Paisajística del PRI "Sector Montiboli", Villajoyosa (Alicante)

Unidad de Paisaje 3: Urbanización en desarrollo



Unica vía de acceso a las viviendas

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

Fotografías aportadas al estudio de paisaje

7

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



Zona de acopio de material



Estado de las calzadas en la zona de urbanización en desarrollo

Fotografías aportadas al estudio de paisaje



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

Vista aérea de la urbanización en desarrollo



Fotografías aportadas al estudio de paisaje

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO

17 ENE. 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

**ANEJO 2
FICHAS DESCRIPTIVAS**



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

Fichas descriptivas

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



ÍNDICE

17 ENE 2008

PLENO

1.- UNIDAD DEL PAISAJE 1: VEGETACIÓN NATURAL

2.- UNIDAD DEL PAISAJE 1.1: ARBOLADO

3.- UNIDAD DEL PAISAJE 2: URBANIZACIÓN CONSOLIDADA

4.- UNIDAD DEL PAISAJE 3: URBANIZACIÓN EN DESARROLLO

5.- PUNTO DE OBSERVACIÓN PRIMARIO: N-332

6.- PUNTO DE OBSERVACIÓN SECUNDARIO: FGV LÍNEA ALICANTE-DENIA



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Fichas descriptivas

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE 2008

PLENO

1 – UNIDAD DE PAISAJE 1 : VEGETACIÓN NATURAL**LOCALIZACIÓN:** Norte y oeste de la actuación**ESTADO:** Bueno

DESCRIPCIÓN: comprende las zonas de carácter forestal del sector objeto de actuación, y que se localizan sobre zonas muy abruptas. Estas se localizan en el noroeste y suroeste del ámbito, y suman un total de 61.478 m², representando aproximadamente el 20% de la superficie del sector. Está enmarcada generalmente dentro de la vegetación valenciano-catalano-provenzal, perteneciente al piso Mesomediterráneo y puntualmente al Termomediterráneo, donde se encuentra el estrato arbóreo de *Pinus halepensis* acompañado por un subestrato dominante de matorral mediterráneo formado por la coscoja (*Quercus coccifera*), tomillo (*Thymus vulgaris*), etc. Destacan pequeñas formaciones forestales intersticiales pertenecientes al estrato arbóreo de *Pinus halepensis*, y que por lo tanto, han sido considerados como una subunidad de paisaje diferente. Aunque se trata de una zona muy alterada, la presente unidad presenta cierta uniformidad desde el punto de vista de la vegetación. La zona ubicada al suroeste del término presenta claros de vegetación entre el matorral existente no encontrándose por lo tanto masas densas vegetales.

VALOR: Alto**OBJETIVOS DE CALIDAD:** Conservar mediante la instalación de zonas verdes y parquesAJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

Fichas descriptivas

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO 3
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

2 - UNIDAD DE PAISAJE 1.1: ARBOLADO

LOCALIZACIÓN: Norte de la actuación

ESTADO: Bueno

DESCRIPCIÓN: Se trata de la zona ubicada al sur de la parcela, cuyo uso ha sido tradicionalmente agrícola, encontrándose actualmente en estado de abandono. Consecuente, está ocupada por malas hierbas, y diversos ejemplares de vegetación nitrófila.



VALOR: Alto

OBJETIVOS DE CALIDAD: Conservar mediante la instalación de zonas verdes y parques



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

17 ENE. 2008

PLENO

3- UNIDAD DE PAISAJE: URBANIZACIÓN CONSOLIDADA**LOCALIZACIÓN:** De la mitad centro hacia el este**USO:** Residencial**ESTADO:** Totalmente antropizado

DESCRIPCIÓN: Es la unidad dominante en la actuación, ocupando, prácticamente la totalidad de la misma. El relieve se caracteriza por ser abrupto, con pronunciadas pendientes en algunos casos. Se trata de un proceso edificatorio que puede que en un principio empezara de un modo disperso, generando así una pérdida de naturalidad, pero que hoy comprende un conjunto de edificaciones perfectamente consolidado, existiendo una red de viarios asfaltados, aceras, alumbrado público y red de alcantarillado. Los procesos edificatorios dispersos son más que evidentes, generando así una pérdida de naturalidad. Estas viviendas se localizan principalmente en los alrededores de zonas forestales y de sierra, constituyendo en este ámbito un elemento de presión antrópica y de alteración de la calidad paisajística importante, el cuál viene ejerciéndose desde hace años, con lo que se hace necesario normalizar de alguna manera la situación existente mediante el Plan de Reforma Interior del sector y el presente Estudio de Integración paisajística que lo acompaña.

**VALOR:** Bajo**OBJETIVOS DE CALIDAD:** Mejorar la integración paisajística

Fichas descriptivas

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
SecretariaSOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

4 - UNIDAD DE PAISAJE: URBANIZACIÓN EN DESARROLLO

LOCALIZACIÓN: De la mitad centro hacia el oeste

USO: En ejecución para futuros desarrollos residenciales

ESTADO: Degradado

DESCRIPCIÓN: Tras la visita *in situ* a la zona de actuación, se comprueba que una parte importante del sector se encuentra todavía en fase de construcción y desarrollo. De hecho, se están realizando obras en la misma, estando por lo tanto ocupada por maquinaria y operarios. La presente unidad de paisaje ocupa aproximadamente un



30% de la superficie total del sector (320.233 m²), y se localiza al sur oeste del mismo, entre las dos zonas de vegetación natural, y la unidad correspondiente a la urbanización consolidada. A efectos visuales, puede decirse que la unidad de paisaje 3 genera fuertes impactos ambientales y visuales, dado que presenta todavía terrenos a falta de nivelar topográficamente, debiéndose realizar tareas de desmonte y terraplenado, así como acondicionamiento de la zona.

VALOR: Bajo

OBJETIVOS DE CALIDAD: Mejorar mediante usos urbanísticos integrados en el entorno



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 63555

DE

FECHA: 30-10-07



17 ENZ. 2008

PLENO

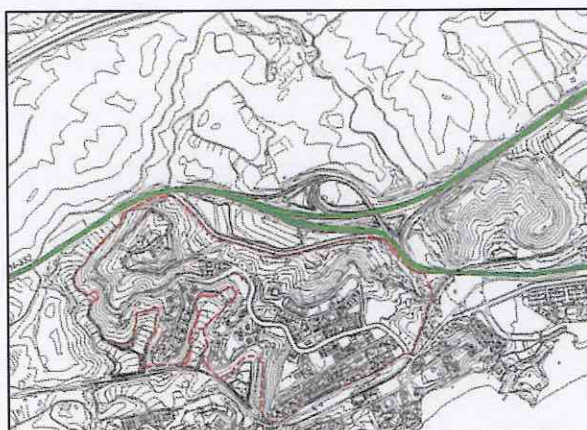
5 – PUNTO DE OBSERVACIÓN PRIMARIO: N-332

LOCALIZACIÓN: al norte de la actuación

USO: Comunicación

ESTADO: Bueno

DESCRIPCIÓN: la carretera nacional N-332 se localiza al norte de la actuación (línea verde) bifurcándose en sus proximidades en la N-332 a. Es la vía de comunicación más importante de acceso al sector Montíboli.



VALOR: Medio

OBJETIVOS DE CALIDAD: Minimizar el impacto visual de la actuación sobre la carretera mediante medidas de integración paisajística





17 ENE. 2008

PLENO

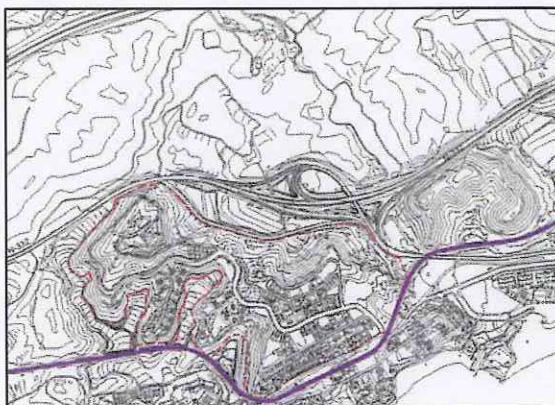
6 - PUNTO DE OBSERVACIÓN SECUNDARIO: TRAM (Línea FGV Alicante-Denia)

LOCALIZACIÓN: Sur de la actuación

USO: Comunicación

ESTADO: Bueno

DESCRIPCIÓN: El TRAM FGV de la línea de Alicante a Denia transcurre por las inmediaciones del ámbito de estudio, siendo un punto de observación importante. Esta línea se sitúa en la parte del sector próxima al mar.



VALOR: Medio

OBJETIVOS DE CALIDAD: Minimizar el impacto visual de la actuación sobre la carretera mediante medidas de integración paisajística





APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

**ANEJO 3
ANÁLISIS VISUAL**

Análisis visual



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOYOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

ÍNDICE

1.- RELIEVE DEL SECTOR MONTÍBOLI

2.- CUENCAS VISUALES

2.1.- FGV LINEA ALICANTE - DENIA

4.2.- CARRETERA NACIONAL N-332

4.3.- AUTOPISTA AP 7



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

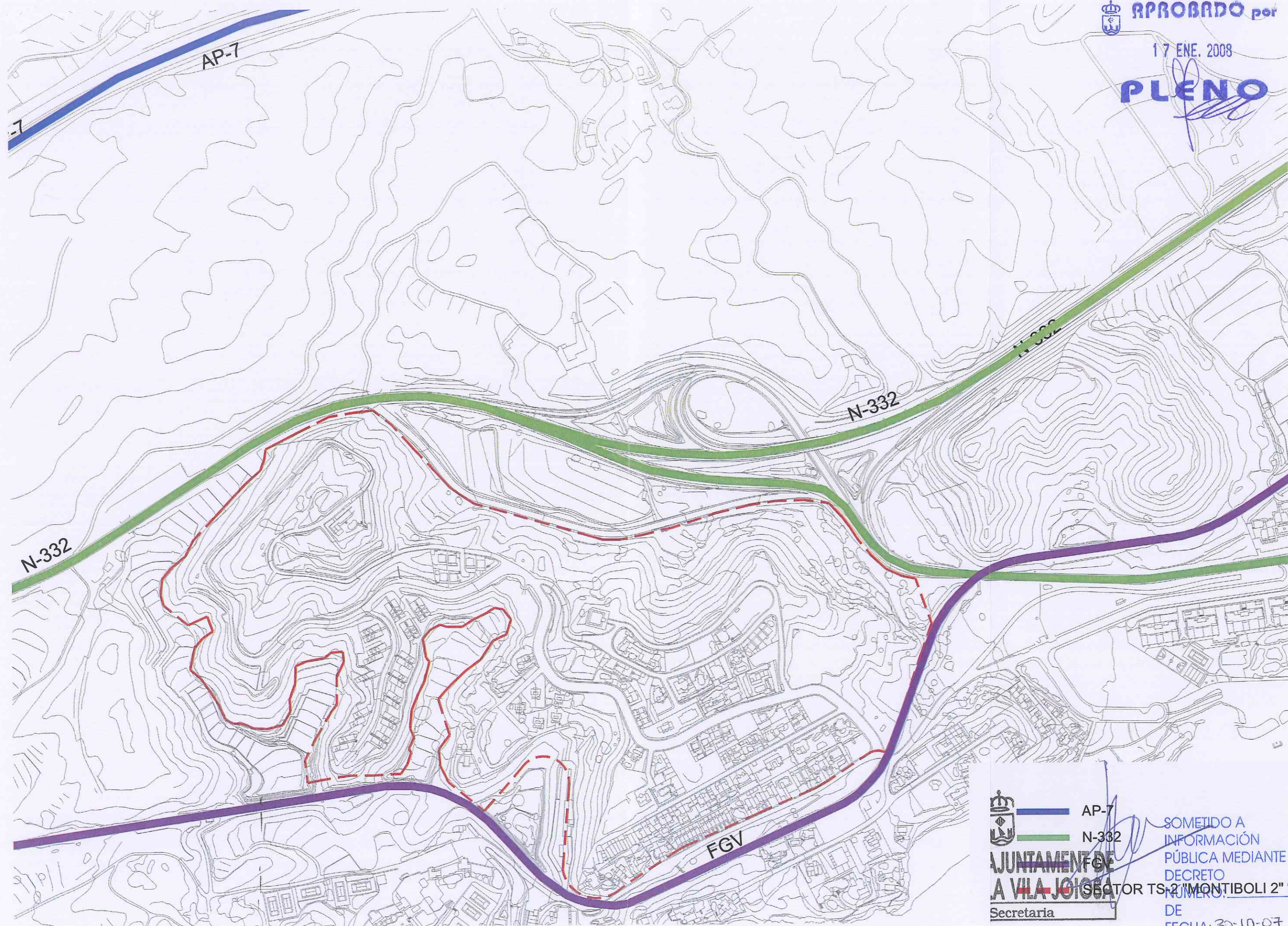
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

 APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO



AJUNTAMENT DE
A VILA JOIOSA

Secretaria

AP-7

N-332

SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2" 3555

DE
FECHA: 30-10-07

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO:



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

ANÁLISIS VISUAL

RELIEVE DEL SECTOR MONTÍBOLI



	490.667 - 552
	429.333 - 490.667
	368 - 429.333
	306.667 - 368
	245.333 - 306.667
	184 - 245.333
	122.667 - 184
	61.333 - 122.667
	0 - 61.333



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



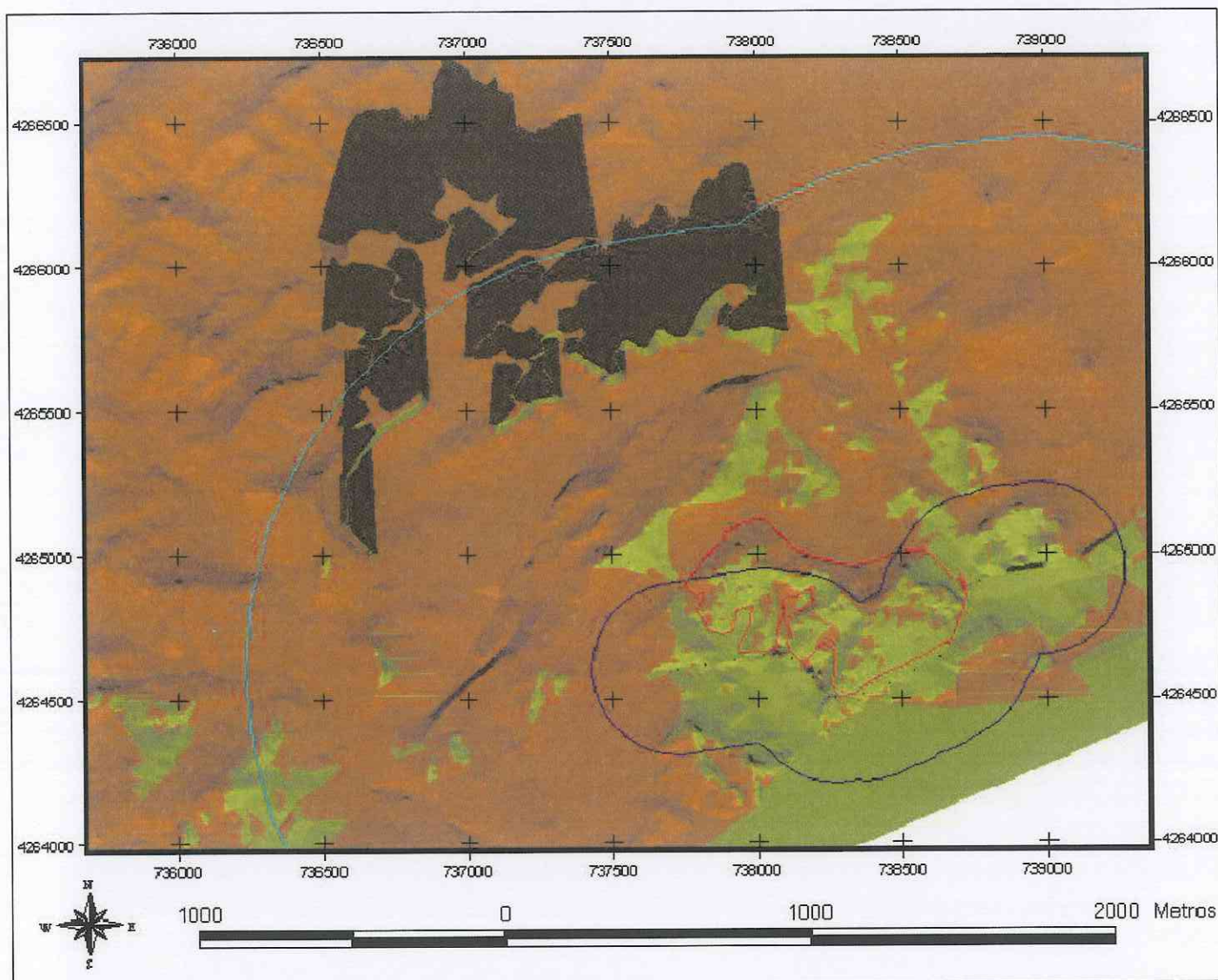
APROBADO por

17 ENE 2008

ANÁLISIS VISUAL

Cuenca visual 1: FGV Línea Alicante-Denia

PLENO



Distancia corta: hasta 300m.

Distancia media: de 300 a 1.500m.

Distancia larga: más de 1.500m.

Visibilidad

No Visible

Visible



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

ANÁLISIS VISUAL

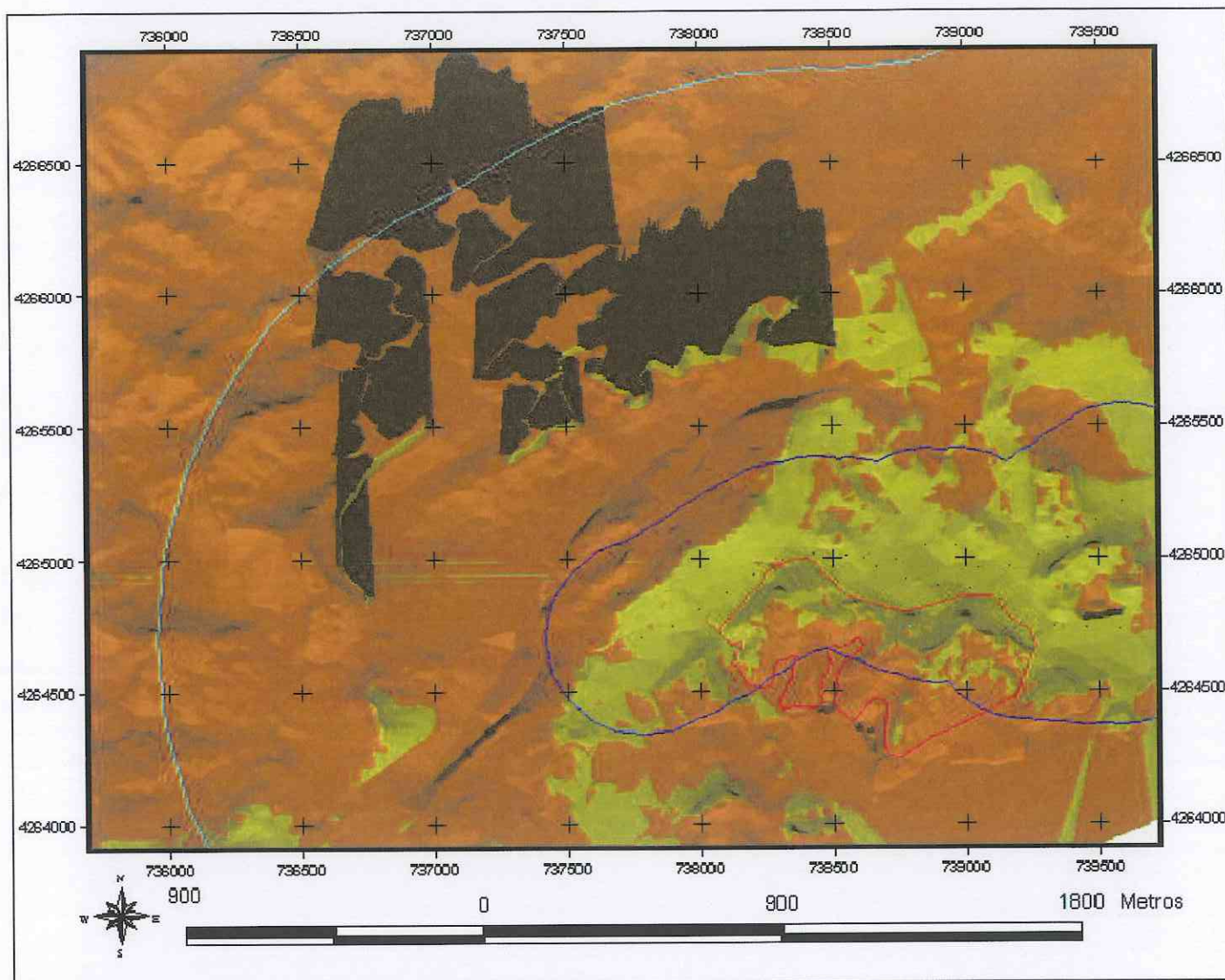
Cuenca visual 2: N-332



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO



Distancia corta: hasta 300m.
Distancia media: de 300 a 1.500m.
Distancia larga: más de 1.500m.

Visibilidad

No Visible
Visible



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



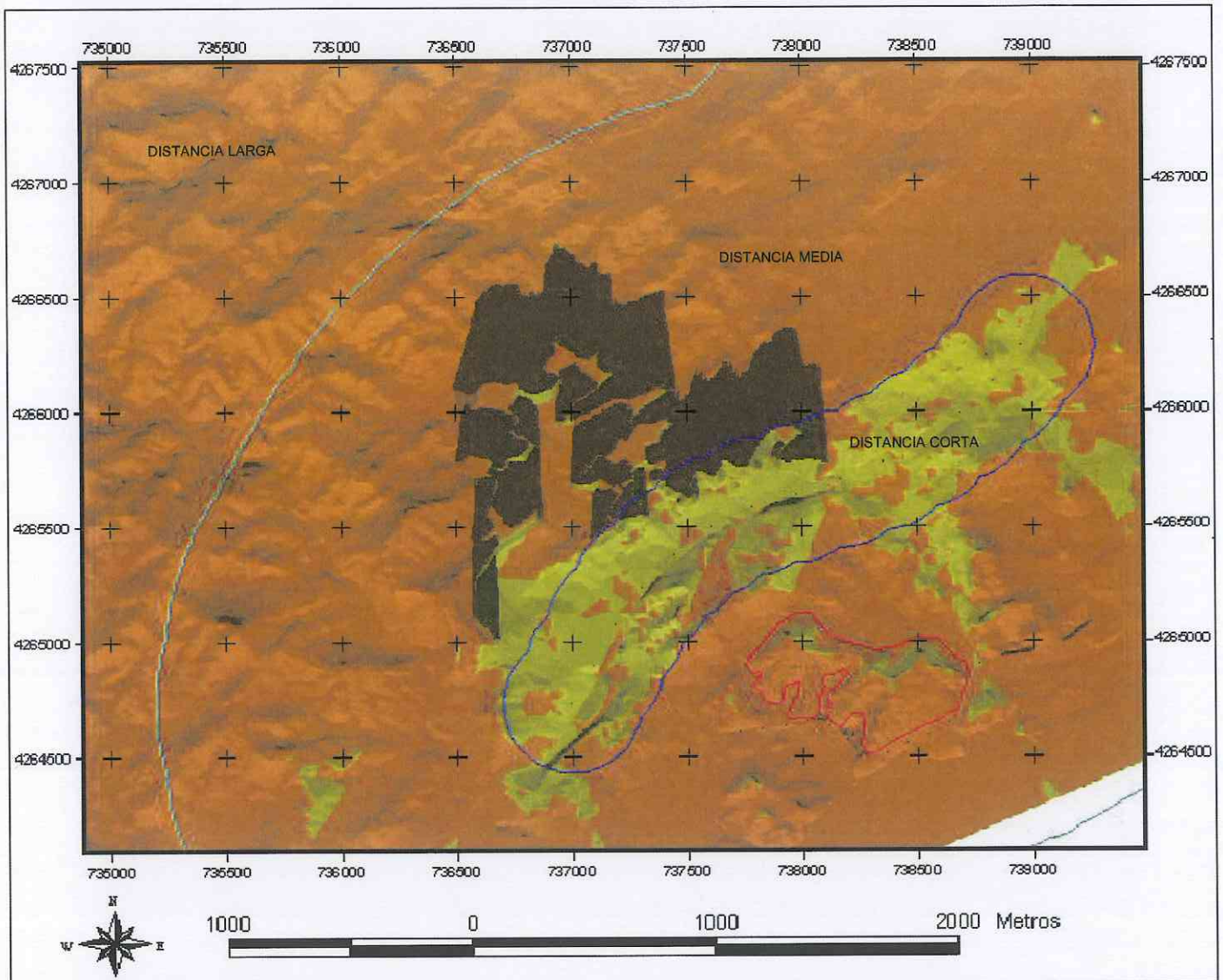
APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

ANÁLISIS VISUAL

Cuenca visual 3: AP-7



Distancia corta: hasta 300m.
Distancia media: de 300 a 1.500m.
Distancia larga: más de 1.500m.

Visibilidad

No Visible
Visible



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

Estudio de Integración Paisajística del PRI "Sector Montíboli", Villajoyosa (Alicante)

17 ENE. 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

Documentación normativa

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



17 ENE. 2008

PLENO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
2.- ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	4
2.1.- ANÁLISIS PREVIO DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE	4
2.2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTAS.....	5
3.- VISIÓN DE FUTURO TRAS EL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN	10



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17/ENE. 2008

PLENO

1.- INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Artículo 58, de Tramitación de los Estudios de Integración Paisajística, del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, los Estudios de Integración Paisajística que acompañen a un instrumento de planeamiento que desarrolle un sector previsto en el Plan General como es el caso del presente Estudio, o bien modifique la ordenación estructural establecida por éste, será necesario que el Estudio de Paisaje al que se refiere el artículo 74.3 f) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana esté constituido por un Estudio de Integración Paisajística, que a su vez incluirá documentación de tipo informativa, justificativa y normativa.

En este sentido, el presente documento con carácter normativo incluye las medidas de Integración propuestas para el Sector Montíboli de Villajoyosa y la ordenación pormenorizada que desarrolla.



**AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA**

Secretaria

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO

NÚMERO: 3555

DE

FECHA: 30-10-07

3



17 ENE. 2008

PLENO

2.- ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

2.1.- ANÁLISIS PREVIO DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE

De acuerdo con el Artículo 56 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, cuando el Estudio de Integración Paisajística identifique impactos paisajísticos y visuales se requerirá la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar, reducir o compensar cualquier efecto negativo sobre el paisaje conforme a lo determinado en el Artículo 11.4 de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, indicando en su caso, el modo de concretar las medidas correctoras o compensatorias. Incluso puede suspenderse la aprobación del proyecto o plan hasta la prestación de suficiente garantía para el cumplimiento de éstas.

La ejecución material de las obras de urbanización del sector, de conformidad con el diseño viario previsto en el P.G.O.U en conexión con las licencias de edificación concedidas en los diversos expedientes tramitados, ha manifestado la necesidad de adaptar al planeamiento general la realidad física existente en el ámbito objeto del presente Estudio de Integración Paisajística a los efectos de la mejor ejecución de las correspondientes obras de urbanización que permitan dotar de un óptimo servicio a los residentes de la zona, así como permitir la materialización de aquellos derechos edificatorios que actualmente, al no gozar determinadas parcelas de la condición urbanística de solar ven imposibilitado su lógica ejecución, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana cuyo tenor literal establece:

La ordenación pormenorizada y posterior urbanización de éste sector tiene un efecto destacado sobre el paisaje, pero este impacto es asumible y compatible paisajísticamente con su entorno por varias razones. En primer lugar, se trata de una zona parcialmente ejecutada, en la que existen urbanizaciones consolidadas, con lo que el Plan de





17 ENE. 2008

PLENO

Reforma Interior del Sector Montiboli pretende simplemente adecuar la realidad a la ordenación pormenorizada que desarrolla el Planeamiento urbanístico vigente del año 1.999. La superficie, cuya situación se pretende normalizar no es excesivamente elevada respecto a la superficie total del término municipal. Además, el sector objeto de actuación está colindante con desarrollos urbanísticos de mayor impacto visual en la zona litoral, con lo cuál la alteración del medio perceptual no es elevada.

Así mismo, la ordenación que propone el Plan de Reforma Interior establece como Parques aquellas áreas en las que actualmente existe vegetación natural, y que comprenden la Unidad de Paisaje 1 del presente Estudio de Integración Paisajística, y cuyo valor obtenido ha sido de alto.

Finalmente, cabe mencionar que gran parte de la zona donde se va a ubicar está muy degradada tanto ecológica como paisajísticamente, dado que ya existen edificaciones aisladas, cuyos accesos y estado de los viarios se hace necesario mejorar.

En este sentido, los criterios empleados en la implantación del Sector Montiboli aún por ejecutar serán los que minimicen la intervención sobre el medio y por tanto sobre el paisaje. En relación a la zona del sector ya desarrollado, cabe mencionar que respeta las pendientes del terreno, los caminos existentes para conformar el viario, etc. No obstante, proponen una serie de medidas de integración en el paisaje también para ésta zona ya desarrollada.

2.2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PROPUESTAS

La ordenación pormenorizada del sector, debe prever una serie de medidas en el diseño, que contribuirán a mejorar las características propias del paisaje actualmente en parte degradado y a la creación de zonas arboladas.



17 ENE. 2008

PLENO

Así, se han establecido como medidas de integración propuestas para el sector, que:

Artículo 1. Una parte importante del perímetro de la actuación quedará libre de edificación, estando dedicada a zona verde, o bien colocándose arbolado viario, con lo que se contribuye así a reducir el impacto visual desde las infraestructuras de transporte colindantes al ámbito de actuación como son la línea del TRAM y la carretera N-332, así como de otras zonas colindantes a la zona. Por ejemplo, la zona correspondiente a uso hotelero y turístico, cuyo número potencial de observadores será elevado.

Artículo 2. Las edificaciones de nueva construcción se realizarán acorde a las normas urbanísticas incluidas en la memoria normativa del P.G.O.U. de Villajoyosa, aprobado en el año 1999.

Artículo 3. Prevención de la contaminación lumínica. Se evitará en la medida de lo posible la contaminación lumínica, instalando adecuadamente el alumbrado. Regulación de las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, en los sectores residenciales. En este sentido, se recomienda:

3.1. Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro energético sin peligrar la seguridad

3.2. Evitar la intrusión lumínica y, en cualquier caso, minimizar sus molestias y daños

3.3. Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo



17 ENE. 2008

PLENO

3.4. Para conseguir estos objetivos, las instalaciones y aparatos de iluminación que se coloquen en los nuevos desarrollos urbanísticos deberán cumplir las siguientes características:

- a. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se tienen que diseñar e instalar de manera que se prevea la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado, y aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para tal fin.
- b. Los alumbrados distribuirán la luz del modo más efectivo y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.
- c. Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada, y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga.
- d. De acuerdo con los criterios de ahorro energético, se tiene que priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP y VSBP)
- e. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía
- f. Los alumbrados utilizados serán cerrados o apantallados





17 ENE 2008

PLENO

- g. Se recomienda adoptar los programas de mantenimiento que sean necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación

Artículo 5. Se cumplirán las Normas de Integración Paisajística mencionadas en la Documentación Informativa del presente Estudio de Integración Paisajística en los sectores aún por ejecutar, y siempre que sea posible.

Artículo 6. Diseño de las zonas verdes:

6.1. Respecto a la vegetación a implantar en los parques y jardines, así como en el arbolado viario, se recomienda la implantación de especies autóctonas de flora mediterránea, con las siguientes características:

- a. Instalación rápida
- b. Sistema radical potente para la sujeción y resistencia a la sequía
- c. Proliferación alta y bajos requerimientos hídricos

6.2. Queda prohibida la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar los ecosistemas circundantes. Si se plantaran especies alóctonas no invasoras, en ningún caso deben superar el 10% de los ejemplares plantados.





17 ENE 2008

PLENO

6.3. Estas medidas se aplican en las zonas verdes y jardines del núcleo que se plantean en la ordenación pormenorizada que se propone en el PRI "Sector Montíboli" intentarán integrar las edificaciones en el paisaje.

Artículo 7. Integración de la vegetación. Para evitar la desaparición de los reductos de vegetación existentes correspondientes al estrato arbóreo (Subunidad de paisaje 1.1), se integrarán estas especies en los espacios libres o zonas verdes previstas por los planes de actuación. Si esto no fuera posible, se repondrán en idéntica proporción a lo largo del término municipal, con análogos porte y características.

Artículo 8. Integración de la edificación. Las nuevas edificaciones que se construyan estarán integradas en el entorno. Será siempre recomendable el uso de medidas arquitectónicas que minimicen el impacto visual en el paisaje.



3.- VISIÓN DE FUTURO TRAS EL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Con todo ello, se tiene que la actuación resultante del Plan de Reforma Interior del "Sector Montíboli" al que acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística, puede asumirse desde el punto de vista del paisaje, ya que se trata de una zona actualmente desarrollada, en la cuál sólo parcialmente queda un sector por desarrollar, estando actualmente en proceso de construcción.

En este sentido, un cambio en la configuración espacial de la zona es inevitable, con lo que la actuación propuesta persigue normalizar una situación y un desarrollo pormenorizado que no se adecua al Planeamiento Urbanístico vigente de la Villajoyosa.

No obstante, los criterios utilizados para el diseño e implantación de la zona del sector aún por desarrollar, deberán ser aquellos que minimicen cualquier impacto que pudiera producirse sobre el paisaje, obteniendo así una actuación integrada en el entorno.

Septiembre, 2007

Fdo. Marta Oliete Llopis

Arquitecto



APROBADO por

17 ENE 2008

PLENO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
"SECTOR MONTÍBOLI" DE VILLAJOYOSA
(ALICANTE)**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA**

ANEJO PLANOS

Anejo de planos



**AJUNTAMIENTO DE
LA VILAJOYOSA**
Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07



APROBADO por

17 ENE. 2008

PLENO

ÍNDICE

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- LITOLOGIA
- 3.- UNIDADES DE PAISAJE
- 4.- VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS
- 5.- ACCESIBILIDAD DE ACUÍFEROS
- 6.- RIESGO DESLIZAMIENTO
- 7.- VISTA AÉREA



AJUNTAMIENTO DE
LA VILA JOYOSA
Secretaría

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07





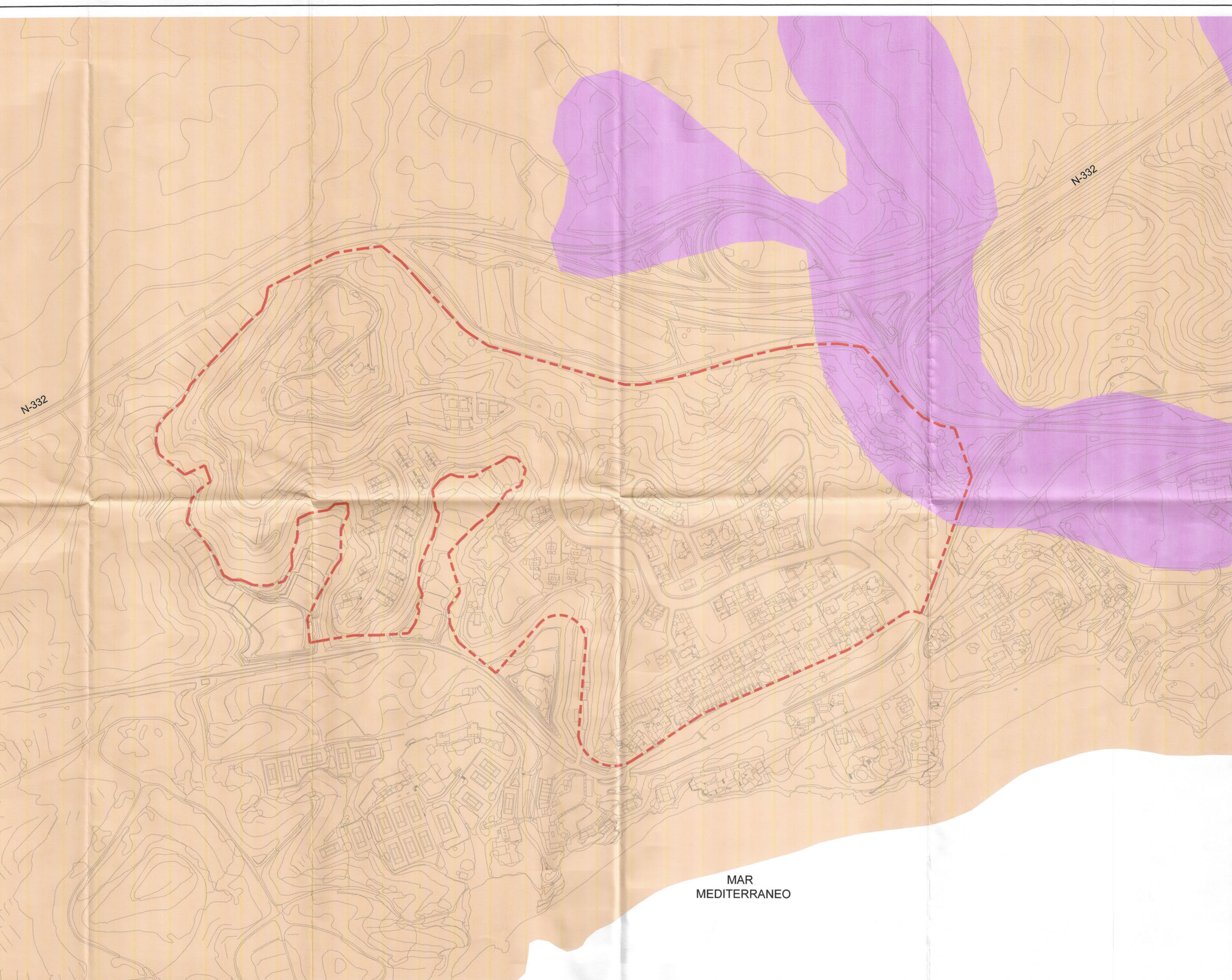
SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

APROBADO POR
17 DE OCTUBRE
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor  AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA		Redactor  Marta Ollé Llopis arquitecto	
Situación VILLAJOYOSA (ALICANTE)			
Fecha Septiembre 2007	Piano SITUACIÓN	Escala 1/5000	Nº 1



LEYENDA

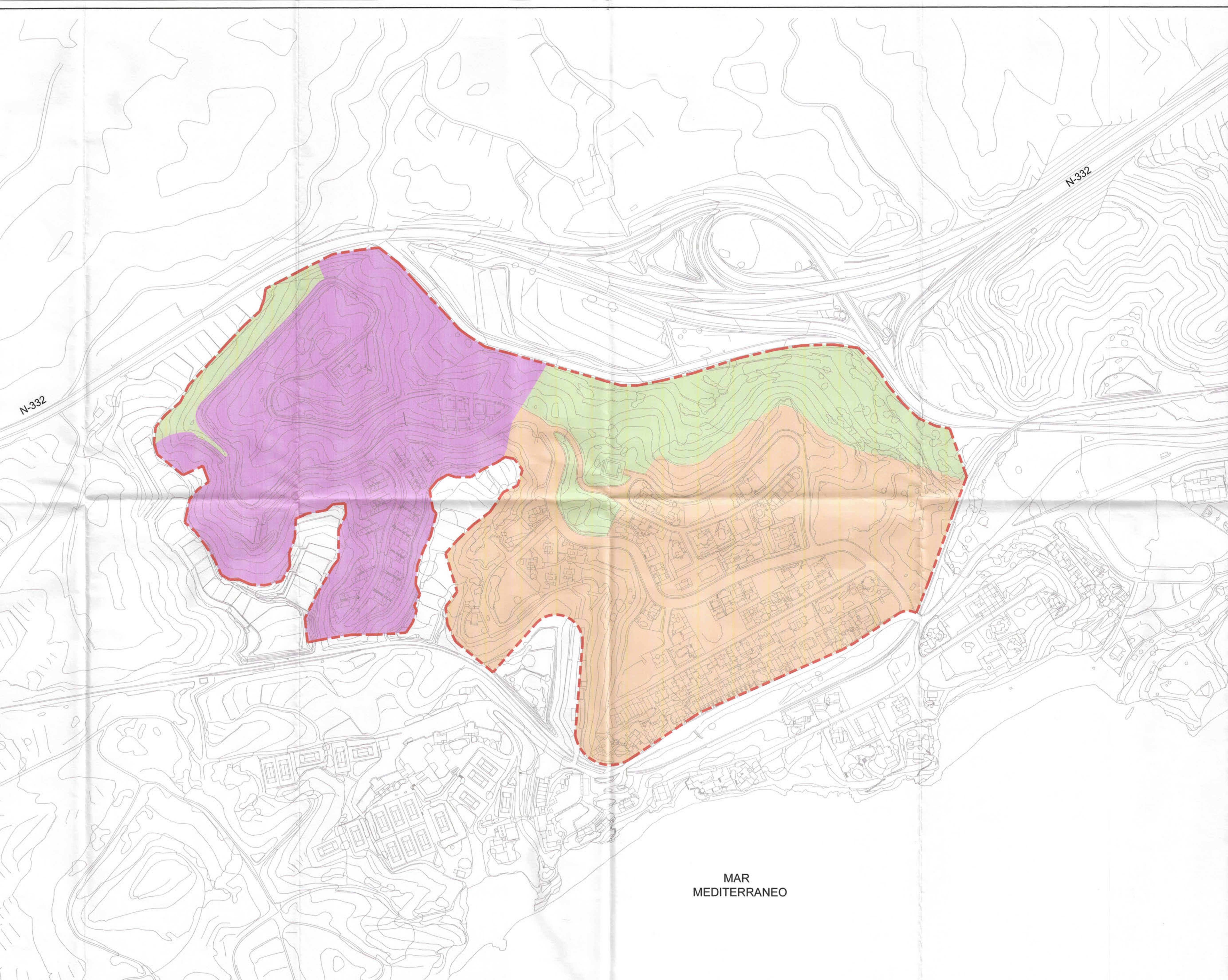
- CONSOLIDADAS
CALCARENITAS Y MARGAS
- NO CONSOLIDADAS
CANTOS, GRAVAS, ARENES Y LIMOS
- SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

APROBADO
17 ENE. 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor	AYUNTAMIENTO DE VILLAJYOYA	Redactor	Marta Ollote Llopis arquitecto
Situación	VILLAJYOYA (ALICANTE)	Fecha	Septiembre 2007
Plano	LITOLOGÍA	Escala	1/2000
Nº	2		



LEYENDA

- VEGETACIÓN NATURAL
- URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
- URBANIZACIÓN CONSOLIDADA

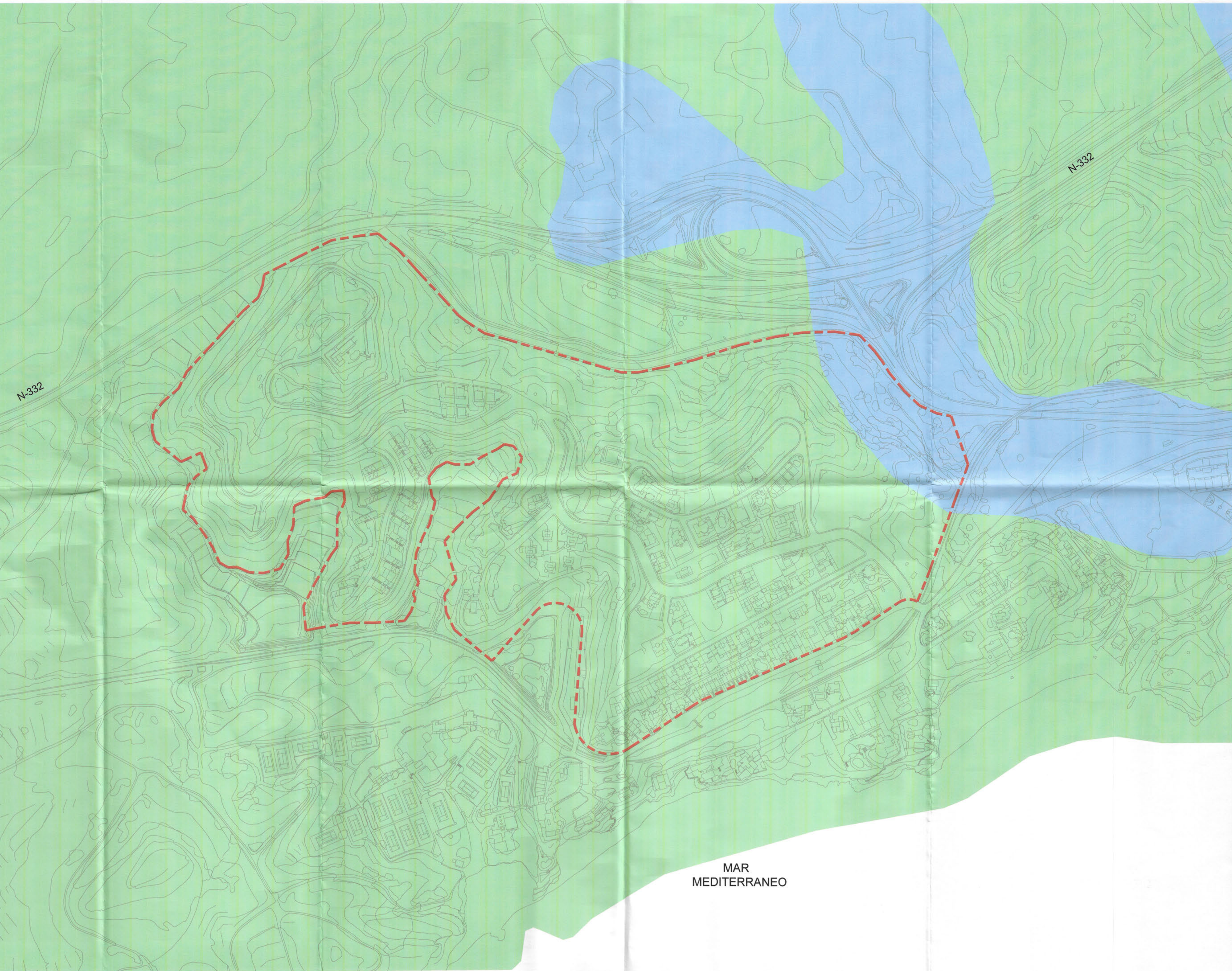
SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

APROBADO por
17 ENE 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor	AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA		Redactor	Marta Oliete Llopis arquitecto	
Situación	VILLAJOYOSA (ALICANTE)		Fecha	Septiembre 2007	Plano
	UNIDADES DE PAISAJE		Escala	1/2000	Nº 3



LEYENDA

BAJA
MEDIA

SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

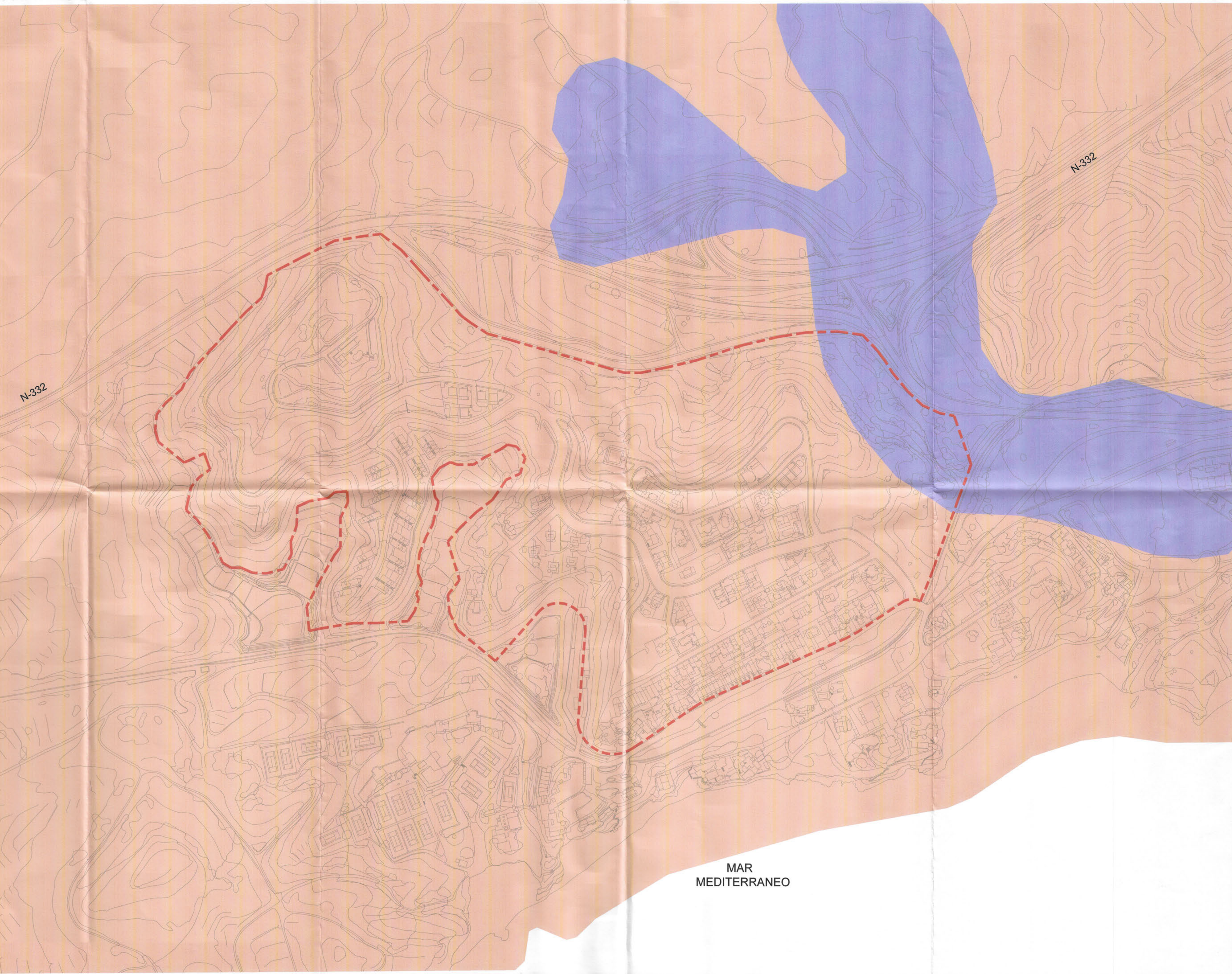
APROBADO por
17 de 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor	AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA	Redactor	Marta Oliete Llopis arquitecto
Situación	VILLAJOYOSA (ALICANTE)	Fecha	Septiembre 2007
Plano	VULNERABILIDAD ACUÍFEROS	Escala	1/2000
Nº	4		




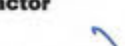
LEYENDA

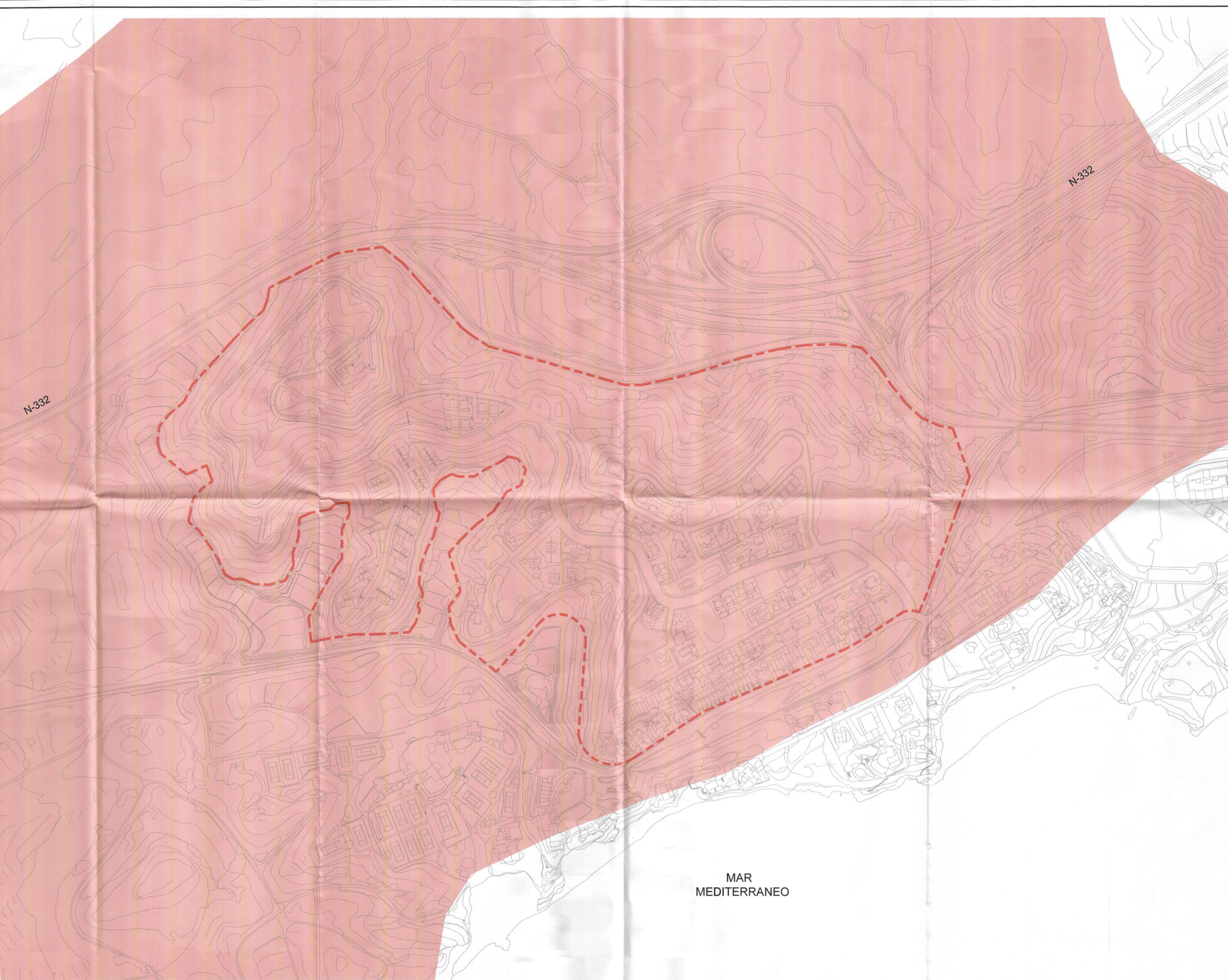
- BAJA
- ALTA
- SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

APROBADO por
17 Ene. 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07
AJUNTAMENT DE
VILLAJOYOSA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor	 <div>AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA</div>		Redactor	 <div>Marta Olieto Llopis arquitecto</div>		
Situación	VILLAJOYOSA (ALICANTE)					
Fecha	Septiembre 2007	Plano	ACCESIBILIDAD ACUÍFEROS		Escala	Nº
			1/2000			5



LEYENDA

- RIESGO DESLIZAMIENTO BAJO
- SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

APROBADO por
17 ENE. 2008
PLENO

SOMETIDO A
INFORMACIÓN
PÚBLICA MEDIANTE
DECRETO
NÚMERO: 3555
DE
FECHA: 30-10-07

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA		Redactor Marta Ollé Llopis arquitecto	
Situación VILLAJOYOSA (ALICANTE)		Escala 1/2000	
Fecha Septiembre 2007	Plano RIESGO DE DESLIZAMIENTOS	Nº 6	

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración.

- VEGETACIÓN NATURAL
- URBANIZACIÓN EN DESARROLLO
- URBANIZACIÓN CONSOLIDADA

SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"




APROBADO por
 17 Ene. 2008
PLENO


 SOMETIDO A
 INFORMACIÓN
 PÚBLICA MEDIANTE
 DECRETO
 NÚMERO: 3555
 DE
 FECHA: 30-10-07

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PRI DEL SECTOR TS-2 "MONTIBOLI 2"

Promotor



AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA

Redactor

Marta Oliete Llopis

Marta Oliete Llopis
arquitecto

Situación

VILLAJOYOSA (ALICANTE)

Fecha

**Septiembre
2007**

Plano

VISTA AÉREA

Escala

1/4000

Nº

7