



# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## ESTUDIO DE DETALLE

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

PROMOTORES:

---

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

**Juan B. Aragonés Soler.**

Arquitecto. 2497 COACV

**Joan Aragonés Llinares.**

Arquitecto. 12.383 COACV

## **ÍNDICE**

---

**1. ANTECEDENTES.**

**2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.**

**3. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES**

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

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

**5.1 ALCANCE.**

**5.2 ÁMBITO.**

**5.3 CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS.**

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

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

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

**8.1 CAMBIOS MICROCLIMÁTICOS.**

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

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

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

**8.5 EFECTOS EN LA HIDROLOGÍA.**

**8.6 EFECTOS SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.**

**8.7 EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.**

**8.8 EFECTOS SOCIOECONÓMICOS.**

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

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

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

**9.2 INCIDENCIA EN EL PATRICOVA**

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

**9.4 INCIDENCIA EN EL PATIVEL**

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

**9.6 PGOU DE LA VILA JOIOSA.**

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

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

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

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

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

## **11. CONCLUSIONES.**

### **PLANOS**

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

## 1. ANTECEDENTES.

---

El Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 7 de abril de 1999 (BOP 30-JUL-99), califica como suelo urbanizable no pormenorizado el denominado Sector PP-27 "TORRES".

La Ordenación Pormenorizada del referido Sector PP-27 se definió en el correspondiente Plan Parcial aprobado, que define y califica las Manzanas nº4 y nº5 como tipología Edificación Abierta RES-C.

Los propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación que integran la superficie completa de las manzanas nº4 y nº5 del Sector PP-27 "Torres", deciden promover la tramitación de un Estudio de Detalle con el objeto de ordenar los volúmenes en la referidas manzanas, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano.

Y como paso previo, se formula el **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)**, al que se refiere el artículo 52.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante TRLOTUP, con la finalidad de acompañar a la Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Artículo 46 del referido TRLOTUP, establece:

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

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

## 2. OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

---

Dado que el presente Documento Inicial Estratégico corresponde a un Estudio de Detalle, el alcance del mismo será el contenido de acuerdo al artículo 52.1 del TRLOTUP:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del artículo 46 (transcritos anteriormente).*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

*El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.*

Y siendo el objeto del Estudio de Detalle, al que hace referencia el presente Documento Inicial Estratégico, la modificación puntual de parámetros urbanísticos para la implantación de volúmenes en el interior de manzanas ya consolidadas, se considera por parte del órgano promotor que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

**Así pues, se redacta el presente documento a fin de obtener una Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico que determine la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.**

### **3. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROMOTORES.**

---

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

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

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

---

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

Todo ello, contemplando las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, con la plena integración en el entorno.

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

---

### **Alcance y ámbito.**

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

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

*En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle, con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.*

La Manzana Nº4 comprende una superficie de 11.316 m<sup>2</sup>. Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle Peatonal A.

Oeste: Vial del Sector PP 27, Calle E.

La Manzana Nº5 comprende una superficie de 10.230 m<sup>2</sup>. Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle D.

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

Los referidos viales se encuentran urbanizados, así como el resto del Sector PP-27.

### **5.3 Contenido de las Alternativas.**

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

La Ordenación Pormenorizada del Sector PP-27, en ambas Manzanas, corresponde con la Tipología de Edificación Abierta.

De acuerdo con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbanizable Pormenorizado de las Normas Urbanísticas del PGOU contiene los siguientes parámetros:

GRADO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	RETRANQUEOS (m)		
				CALLE	LINDE	ENTRE EDF.
8	Proyecto de Reparcelación	2000	VIII / IX	7	7	14

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

	MANZANA Nº4	MANZANA Nº5
<b>Superficie</b>	11.316 m <sup>2</sup>	10.230 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	15.454 m <sup>2</sup> c	13.971 m <sup>2</sup> c
<b>Tipo de edificación</b>	Abierta	Abierta
<b>Uso</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>Retranqueos</b>	7 / 7 / 14	7 / 7 / 14
<b>Ocupación</b>	35%	35%
<b>Alturas</b>	VIII	VIII

En referencia a las condiciones específicas de la edificación, y al objeto de evaluar las diferentes alternativas, el Artículo 22 de las Normas Urbanísticas establece para Edificación Abierta:

- La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.
- La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.
- El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada. A estos efectos, se pondrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina.
- Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de la manzana que no tenga frente al vial público, en un ochenta por ciento de su superficie. En caso de superarse esta dimensión, se escalonará la edificación.
- El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido. Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.
- Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A

partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros. Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Con el fin de realizar un análisis de las diferentes soluciones más próximo a la realidad, se tiene en consideración los espacios no computables, terrazas cubiertas y posibles ajustes en la definición formal de los edificios a implantar, así como la previsión de ubicación de patios interiores, con un margen del 30% de la edificabilidad de la manzana. Obteniendo así una implantación de la edificabilidad teórica equivalente.

Por lo que obtendremos una edificabilidad teórica equivalente:

	MANZANA 4	MANZANA 5
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	11.316	10.230
<b>Coefficiente Edificabilidad</b>	1,3656	1,3656
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	15.454	13.971
<b>Coefficiente corrección</b>	1,3	1,3
<b>Edificabilidad Teórica (m<sup>2</sup>c)</b>	20.090	18.162

#### **Alternativas según parámetros urbanísticos vigentes.**

Se analizan dos alternativas para cada una de las manzanas disponiendo los volúmenes edificatorios según los parámetros urbanísticos vigentes. Para ambas alternativas se considera un fondo edificable de 14 metros de los posibles bloques a implantar.

Con el objeto de establecer la superficie de ocupación necesaria para disponer el aprovechamiento de cada una de las manzanas, se calcula la longitud total de edificación.

	MANZANA 4	MANZANA 5
Edificabilidad Teórica (m <sup>2</sup> c)	20.090	18.162
Nº Plantas de la edificación	8	8
Ocupación/Plantas (m <sup>2</sup> /planta)	2.511	2.270
Fondo Edificable (m)	14	14
Suma Longitud Total Edificación (m)	180	162

**- Alternativa 1.** (Plano Nº 04).

**MANZANA 4:**

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques. El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

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

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

**MANZANA 5:**

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

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

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

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

ALTERNATIVA 1		
BLOQUES	Longitud de Edificación	
	MANZANA 4	MANZANA 5
Bloque 1	50	50
Bloque 2	80	56
Bloque 3	50	56
Total Bloques	180	162

**- Alternativa 2.** (Plano Nº 05).

**MANZANA 4:**

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

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

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

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

#### MANZANA 5:

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

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

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

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

ALTERNATIVA 2		
BLOQUES	Longitud de Edificación	
	MANZANA 4	MANZANA 5
Bloque 1	50	50
Bloque 2	50	50
Bloque 3	40	31
Bloque 4	40	31
Total Bloques	180	162

Se realiza la propuesta y estudio de una tercera alternativa, en la que se mantiene el aprovechamiento asignado a cada una de las manzanas pero disponiendo la edificabilidad en nueve alturas, y estableciendo una longitud máxima de bloque de 35 metros en una línea paralela a la costa, que evite la formación de pantallas edificatorias.

#### - Alternativa 3. (Plano Nº 06).

##### MANZANA 4:

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

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

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

##### MANZANA 5:

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

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

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

**- Estudio comparativo alternativas.**

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

<b>RETRANQUEOS EDIFICACIÓN</b>		
	<b>ALTURAS MÁXIMAS</b>	
	<b>II</b>	<b>IX</b>
A Vial Peatonal A	7 m.	7 m.
A Vial Calle D	7 m.	7 m.
A Vial Calle E	7 m.	7 m.
A Vial Calle F	5 m.	7 m.
A Vial Calle G	5 m.	7 m.
Separación entre edificios	10 m.	14 m.

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

---

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

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

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

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

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

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

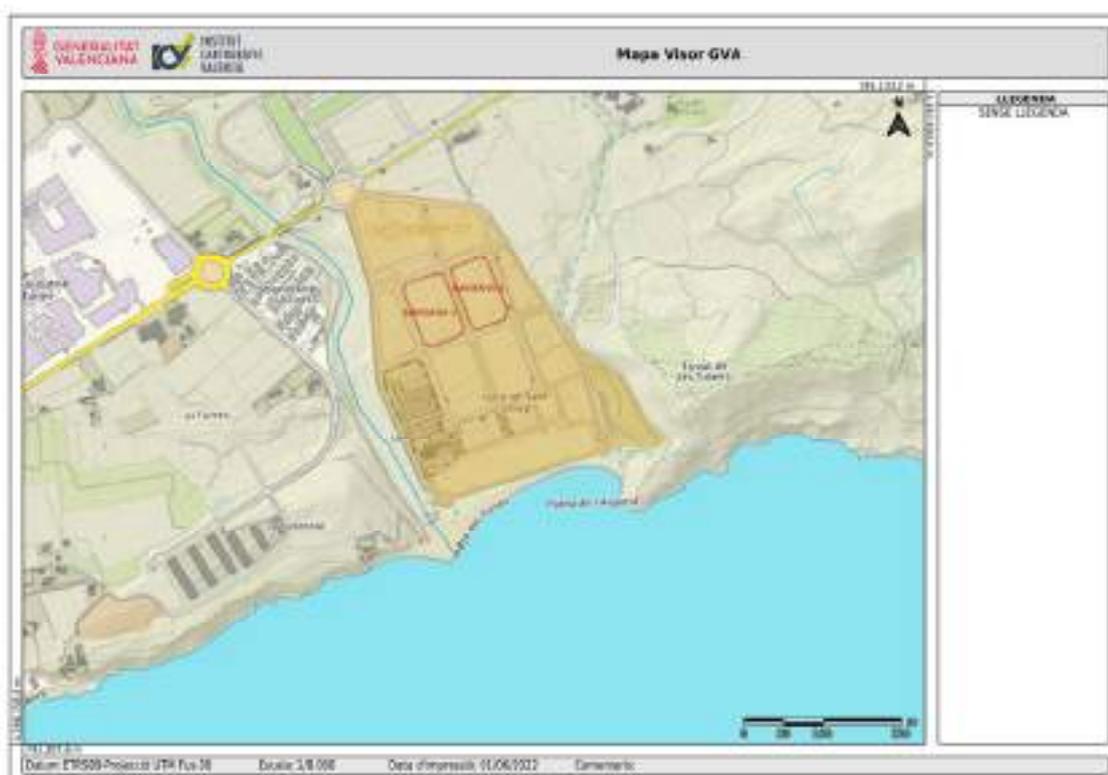
En este sentido, la tramitación se realizará según lo dispuesto en el Artículo 50 *Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica* del TRLOTUP.

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

### Encuadre geográfico y área de estudio.

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

El área objeto de estudio, comprende las manzanas M4 y M5 del Sector PP-27 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de 21.546 m<sup>2</sup>. Se localiza al este del núcleo urbano central del municipio, entre los ejes de infraestructuras que generan la carretera N-332a, el río Torres y el Tossal de les Talaies.



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

### Usos y aprovechamientos actuales.

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

	<b>MANZANA Nº4</b>	<b>MANZANA Nº5</b>
<b>Superficie</b>	11.316 m <sup>2</sup>	10.230 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	15.454 m <sup>2</sup> c	13.971 m <sup>2</sup> c
<b>Tipo de edificación</b>	Abierta	Abierta
<b>Uso</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL



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

#### **Costa.**

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

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

#### **Hidrología.**

##### **Cauces.**

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

##### **Peligrosidad de Inundación:**

Este apartado se desarrolla en el punto 9.2 en el que se refleja lo determinado y la influencia del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) en el Sector.

**Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.**

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

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



*Bienes de Interés Cultural (BIC). Visor ICV.*

**Infraestructura Verde.**

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

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



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

### **Vegetación, flora y fauna.**

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

### **Paisaje.**

#### **Unidades de paisaje y recursos paisajísticos.**

Actualmente no existe en el municipio ningún instrumento de Planeamiento vigente sobre Paisaje, por lo que es necesario realizar tanto la delimitación de las unidades de paisaje existentes como de los recursos paisajísticos.

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

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



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

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

- R.P.1. La Torre de Sant Josep. Considerada Bien de Interés Cultural.
- R.P.2. Playa del Torres.
- R.P.3. Cauce del Riu Torres.
- R.P.4. La Colada de la Costa.
- R.P.5. Hito en zona verde.



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

---

### **8.1 Cambios microclimáticos.**

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

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

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

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

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

### **8.4 Efectos sobre el suelo y la vegetación.**

El ámbito del Estudio de Detalle actualmente son suelos urbanizados.

No existen superficies naturales de vegetación.

### **8.5 Efectos en la hidrología.**

#### **Evacuación de aguas residuales.**

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

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

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

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

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

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

### **8.8 Efectos socioeconómicos.**

Los objetivos de la planificación y gestión del Sector persiguen la mejora y adecuación del enclave para el bienestar y progreso de la Sociedad, potenciando el desarrollo económico basado en la sostenibilidad.

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

La ordenación de volúmenes a establecer en el Estudio de Detalle se enmarca en la no discriminación por razón de género.



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

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



*PATFOR. Visor ICV.*

#### 9.4 Incidencia en el PATIVEL.

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

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



*PATIVEL. Visor ICV.*

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

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

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

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

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

---

De conformidad con el Artículo 46.3 del TRLOTUP, el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, ya que el objeto del Estudio es la ordenación de volúmenes en el interior de manzanas ya definidas y no modifica la Ordenación Estructural del Sector, por lo que siguiendo el Artículo 52.2 del TRLOTUP se incluye en el Documento Inicial Estratégico la siguiente documentación:

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

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

Se considera, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VIII del TRLOTUP, que se debe aplicar al Estudio de Detalle el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el ámbito del no afecta a suelos de la Red Ecológica Europea Natura 2000 y solo establece un marco para el posterior desarrollo de Proyectos de edificación según lo estipulado en el Planeamiento Municipal vigente, desarrolla la Ordenación Estructural del PGOU sin influir en otros planes o programas, no genera problemas ambientales significativos, no está relacionado con la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, no modifica lo dispuesto en el Planeamiento Municipal.

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

Del estudio de las diferentes alternativas planteadas, es posible deducir las siguientes conclusiones, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano.

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

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

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

### **Conclusión:**

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

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

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

### **Reducción de la longitud de las edificaciones.**

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

### **Espacios diferenciados.**

Se zonifican las Manzanas en espacios diferenciados en los que deberá realizarse el adecuado diseño y adaptación:

Zona 1.- Los espacios comprendidos entre la línea de edificaciones y los viales limítrofes.

En los viales perpendiculares a la línea de costa (Peatonal A, Calle D y Calle E), se mantendrá el retranqueo de 7 metros.

En los viales paralelos a la línea de costa (Calle F y Calle G), se establece un retranqueo de 5 metros para las dos primeras plantas de las futuras edificaciones, y un retranqueo de 7 metros para el resto de plantas superiores.

Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a vallados perimetrales de cierre de la parcela que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, ajardinamientos bien como zonas comunes o privativas de las viviendas y accesos.

Zona 2.- Los espacios comprendidos entre las líneas que delimitan las edificaciones.

Se respetará entre edificaciones una separación mínima de 10 metros para las dos primeras plantas, y una separación mínima de 14 metros para el resto de plantas superiores, estos espacios de retranqueo únicamente serán destinados a los accesos, y ajardinamientos bien como zonas comunes o privativas de las viviendas.

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

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras y tratamiento de los espacios ajardinados.

## 11. CONCLUSIONES

---

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

La Vila Joiosa, julio de 2022

Arquitectos:

***DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE***

D. Juan B. Aragonés Soler  
(Colegiado nº 2497)

D. Joan Aragonés Llinares  
(Colegiado nº 12.383)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

# ESTUDIO DE DETALLE

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

## PLANOS

---

PROMOTORES:

---

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

**Juan B. Aragonés Soler.**

Arquitecto. 2497 COACV

**Joan Aragonés Llinares.**

Arquitecto. 12.383 COACV

---



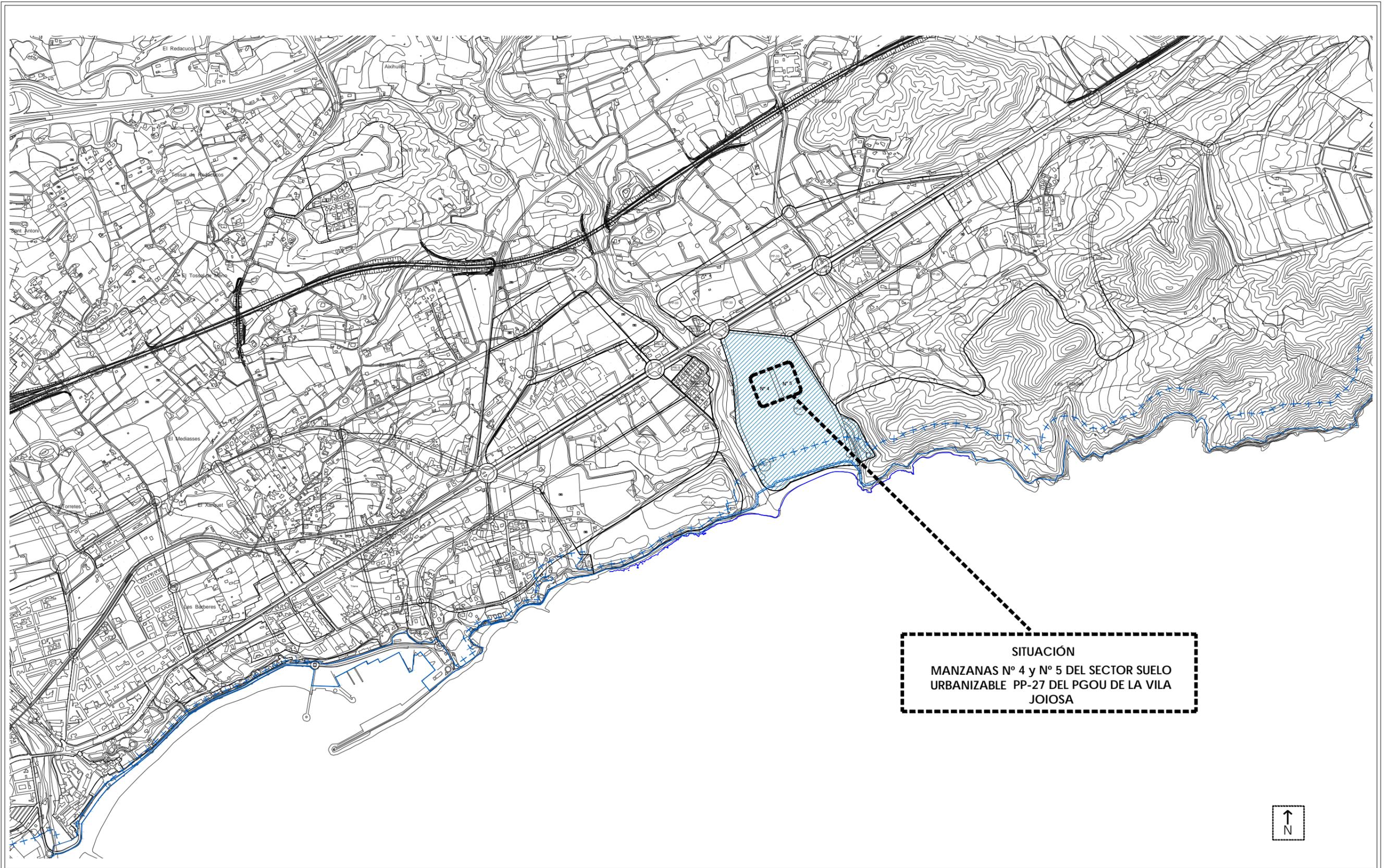
PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

**arquitectes**  
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

## ÍNDICE

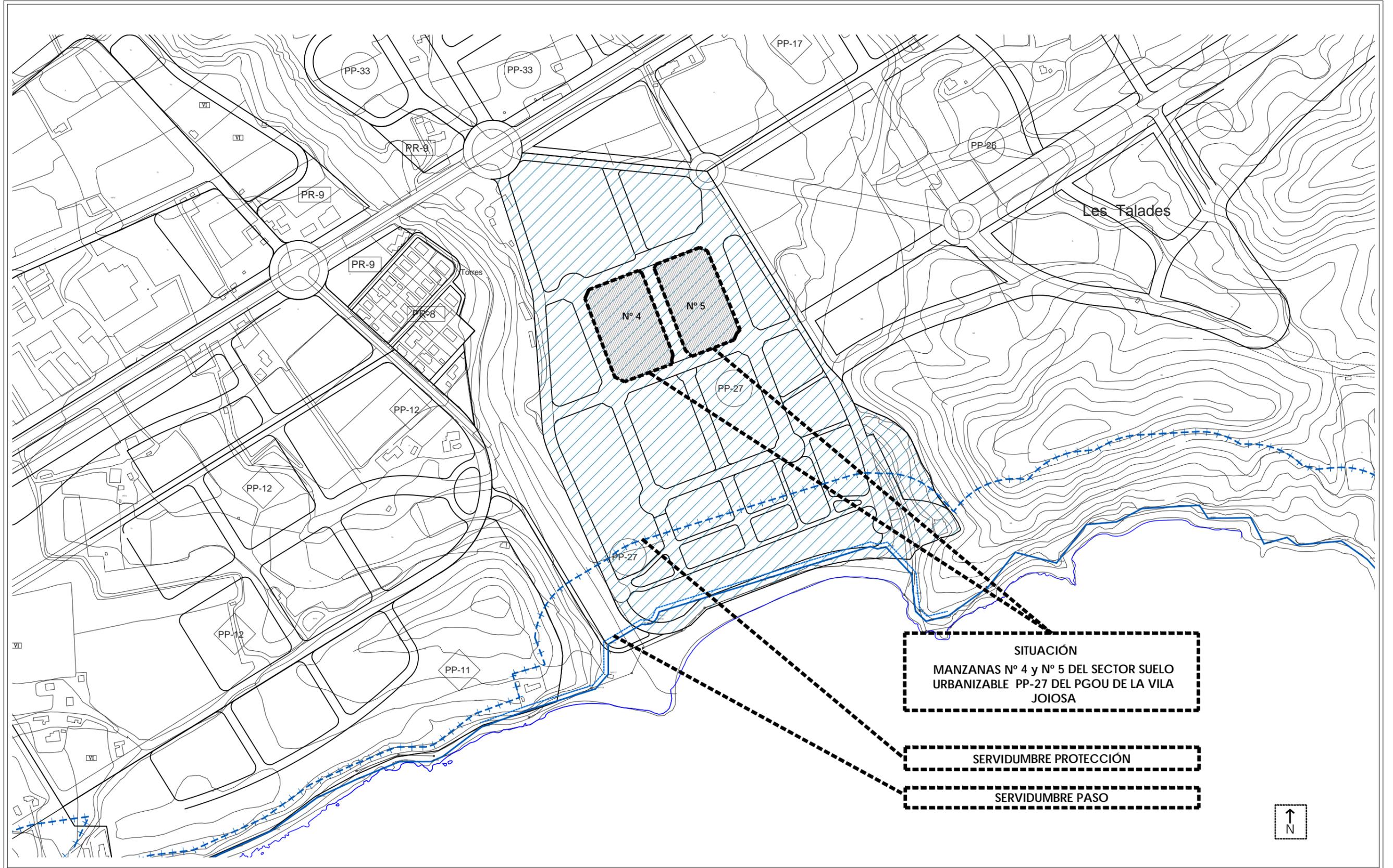
---

1. SITUACIÓN ESTRUCTURAL
2. SITUACIÓN PORMENORIZADA
3. EMPLAZAMIENTO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS
4. ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN
5. ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN
6. ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN
7. EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS
8. VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN.
9. VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN
10. VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN
11. EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN DE VOLUMETRÍAS



SITUACIÓN  
MANZANAS Nº 4 y Nº 5 DEL SECTOR SUELO  
URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU DE LA VILA  
JOIOSA







**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**MANZANA 4**

- Superficie: 11.316 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento: 1,3656 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 15.454 m<sup>2</sup>

**MANZANA 5**

- Superficie: 10.230 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento: 1,3656 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 13.971 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES**

**PARCELA**

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo parcela: 20 m
- Círculo inscrito mínimo: 15 m

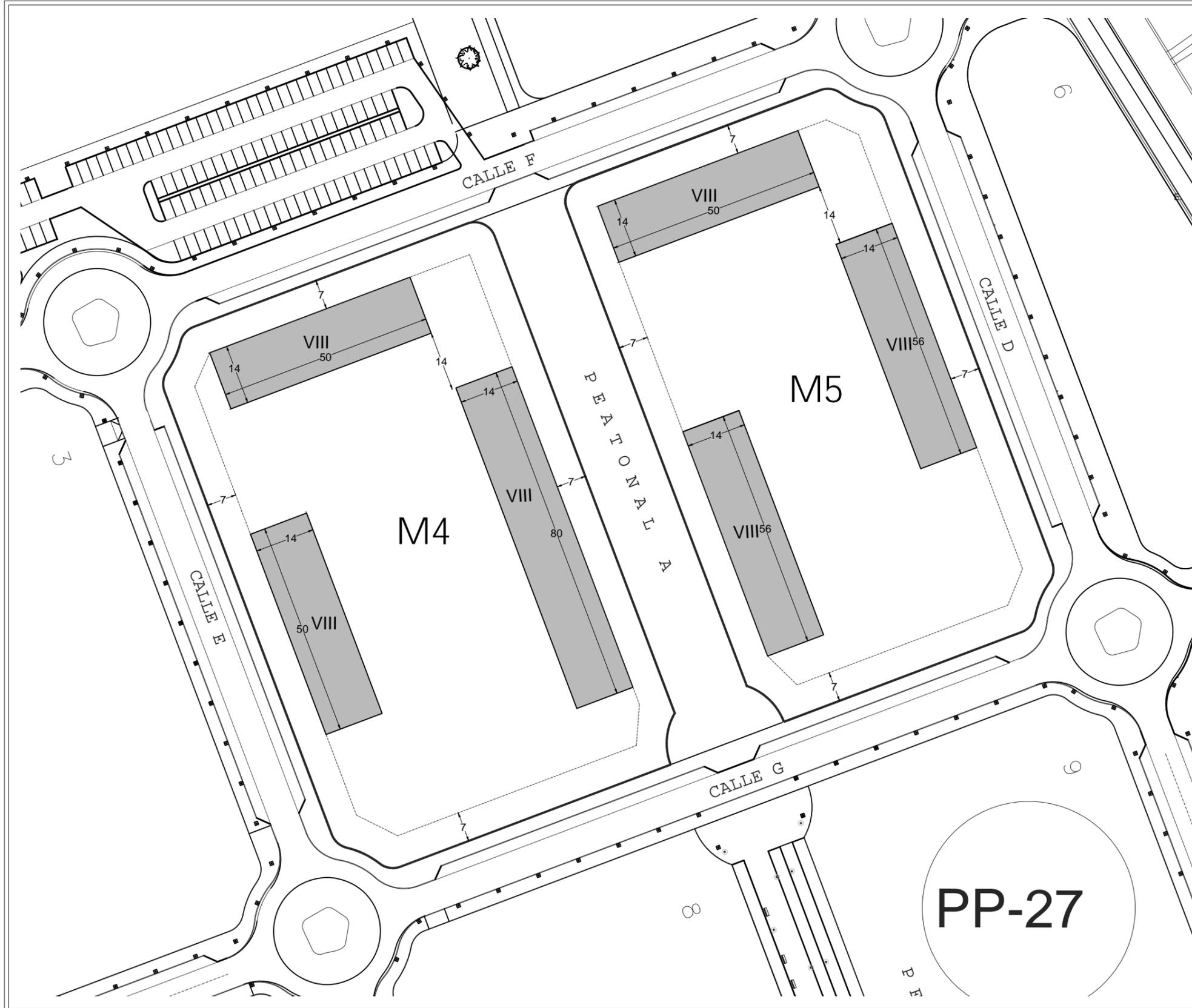
**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

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

**VOLUMEN Y FORMA**

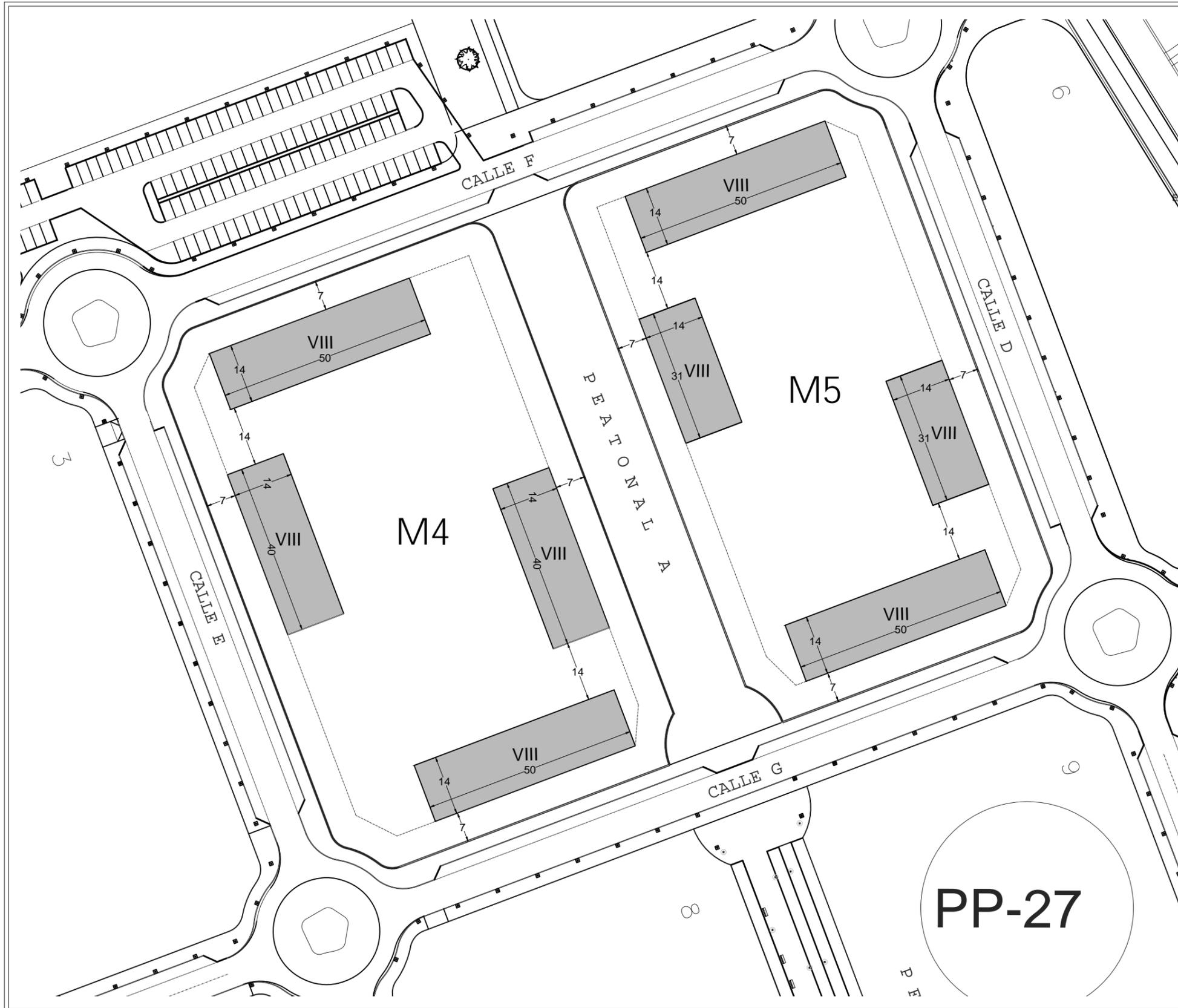
- Nº máximo de plantas: PB + 7
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación: 35%





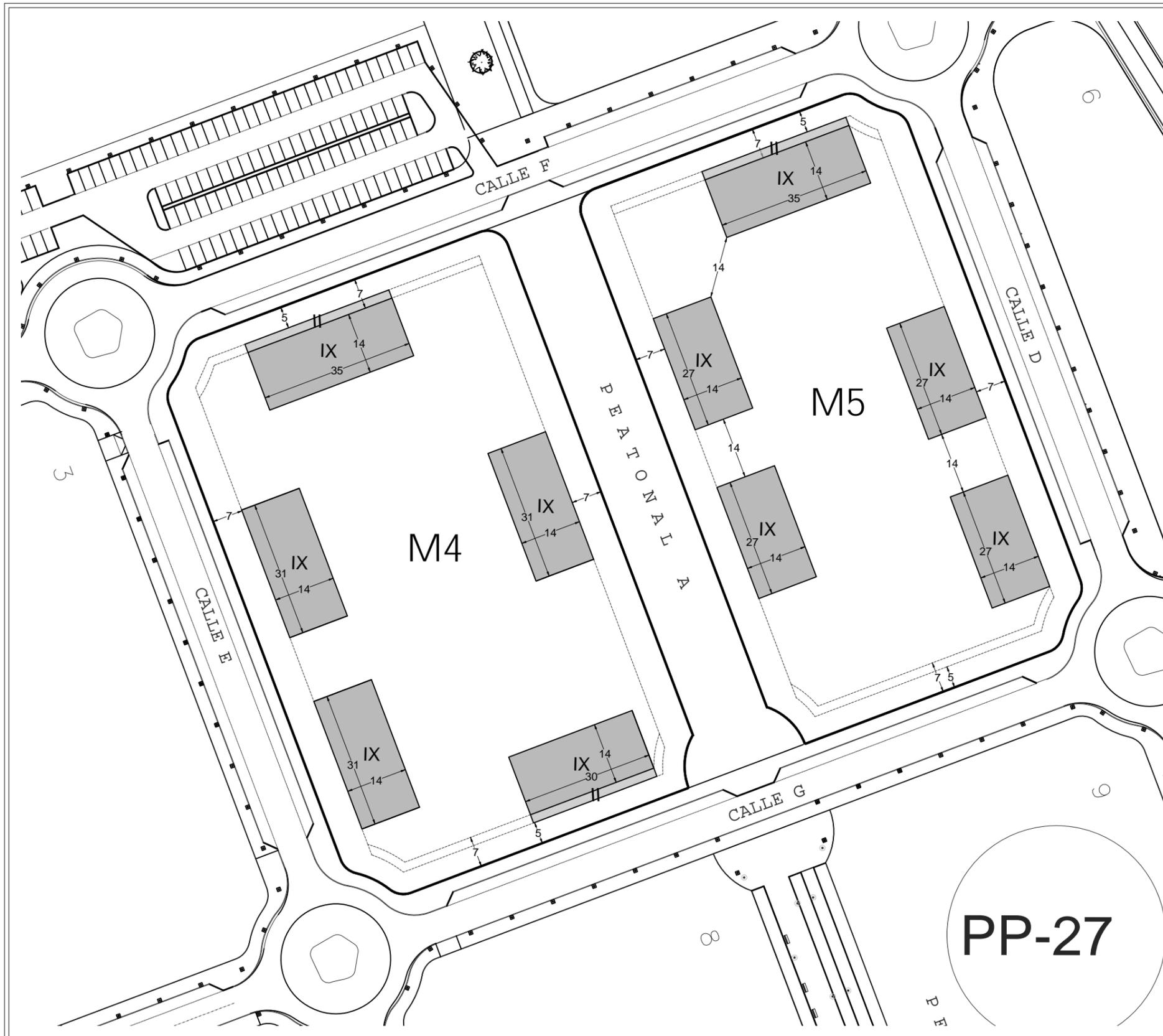
**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

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



**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

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



**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

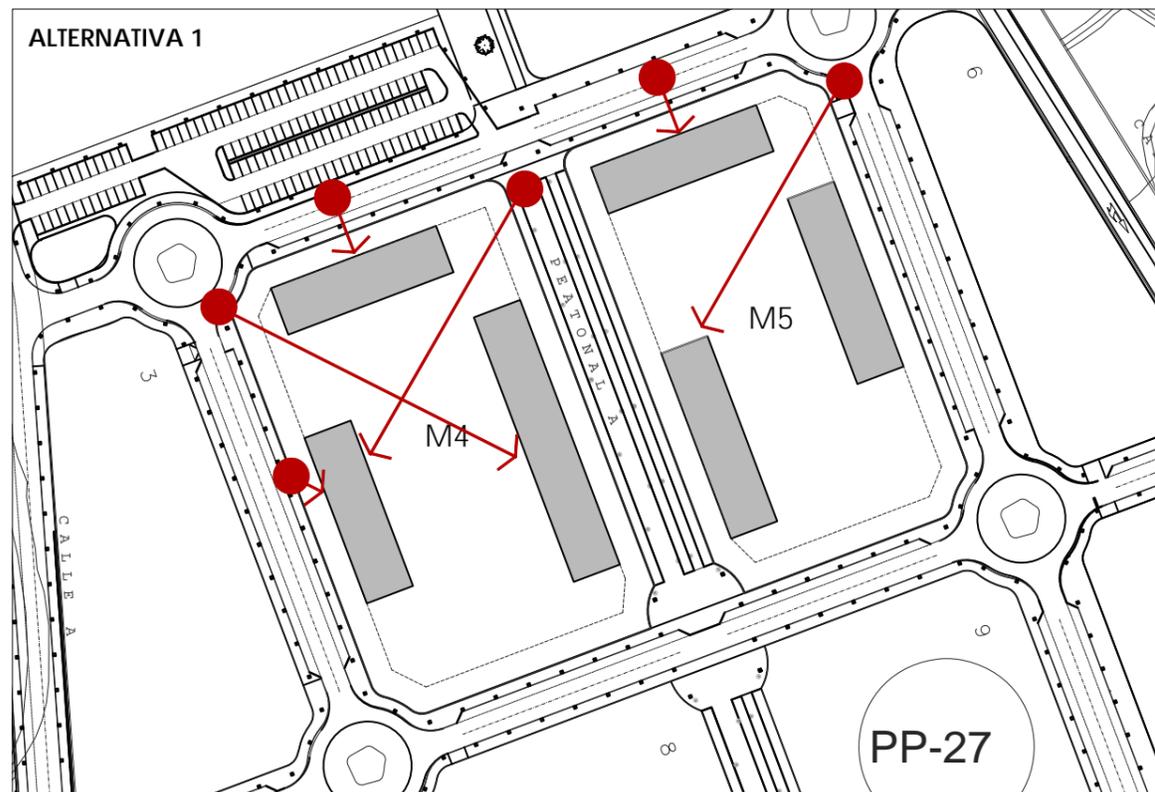
- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup> (VIGENTE)
- Frente mínimo parcela: 20 m (VIGENTE)
- Círculo inscrito mínimo: 15 m (VIGENTE)
- Nº máximo de plantas: IX (baja + 8)
- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)

**RETRANQUEOS EDIFICACIÓN**

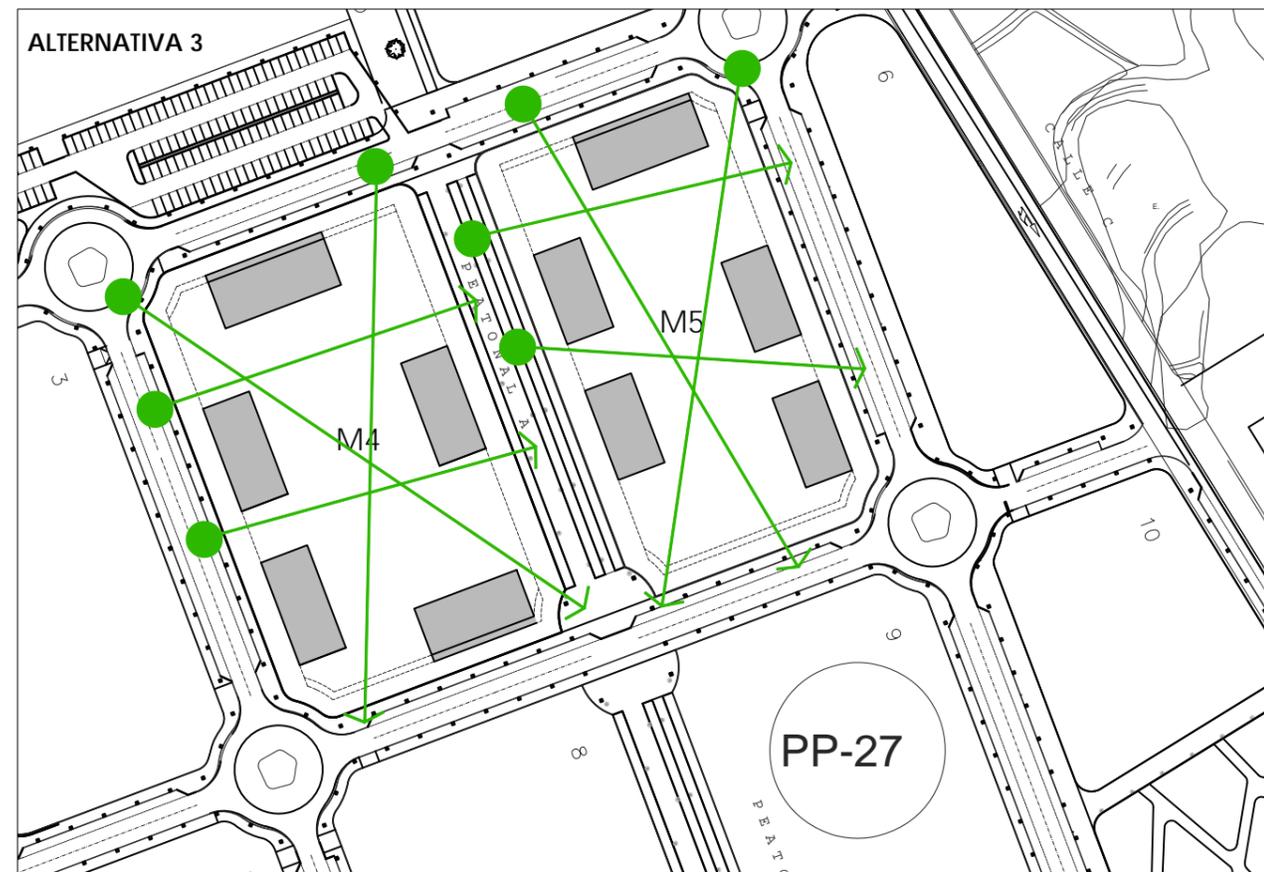
	ALTURAS MÁX.	
	II	IX
VIAL PEATONAL A	7 m.	7 m.
VIAL CALLE D	7 m.	7 m.
VIAL CALLE E	7 m.	7 m.
VIAL CALLE F	5 m.	7 m.
VIAL CALLE G	5 m.	7 m.
ENTRE EDIFICIOS	10 m.	14 m.

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

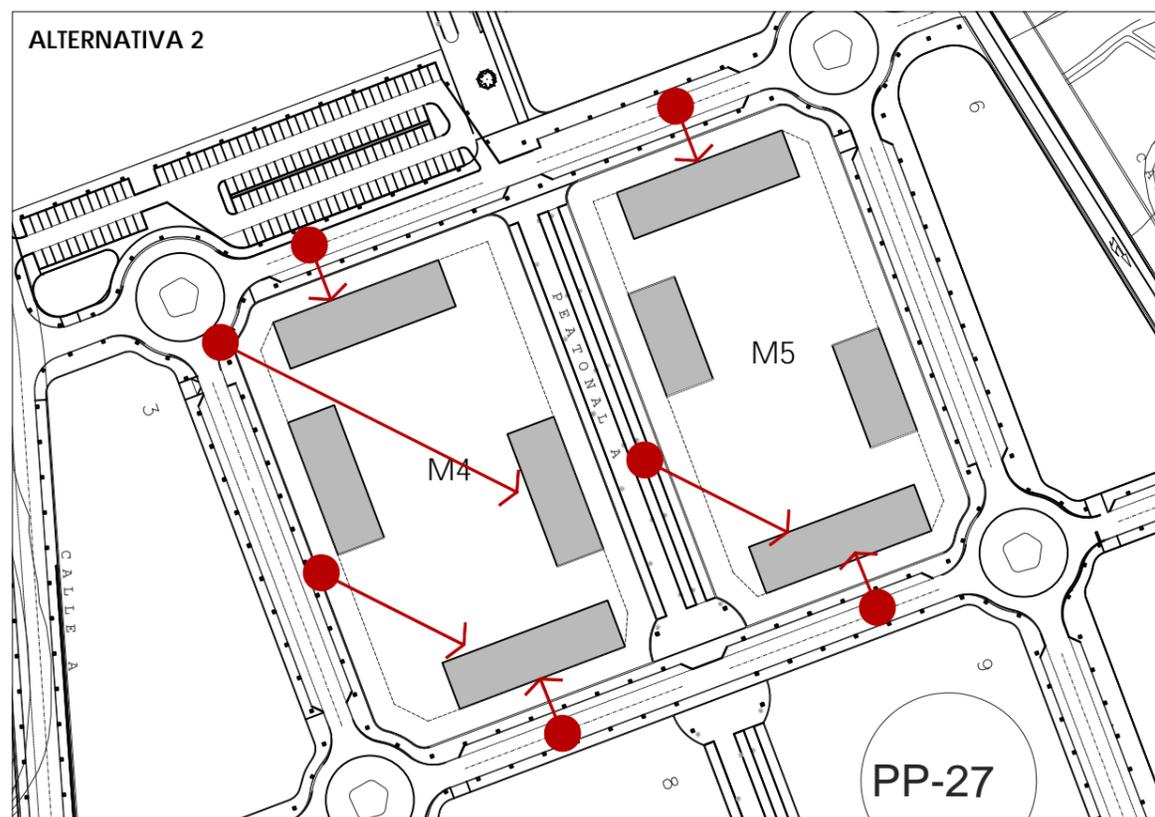
ALTERNATIVA 1

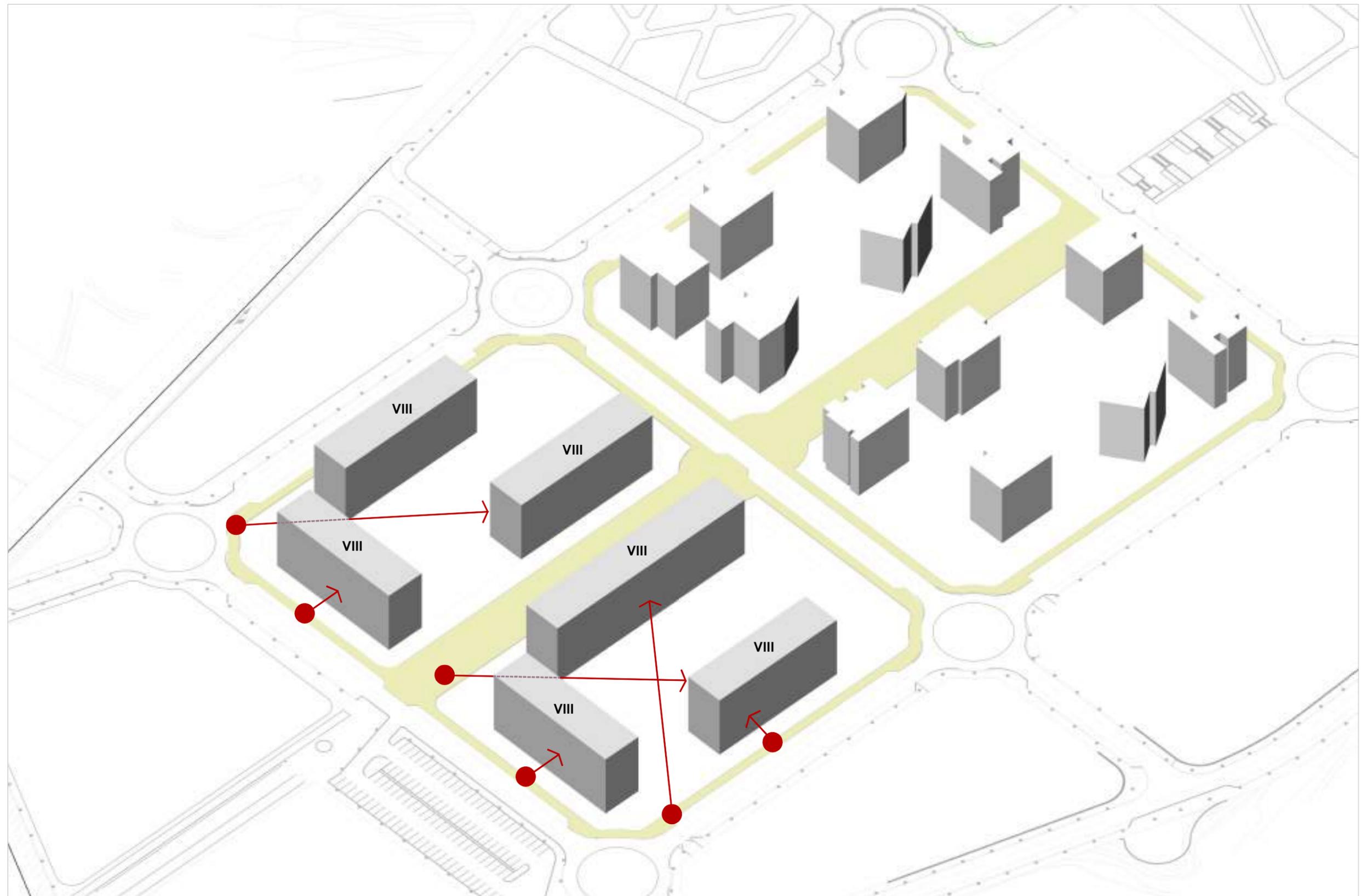


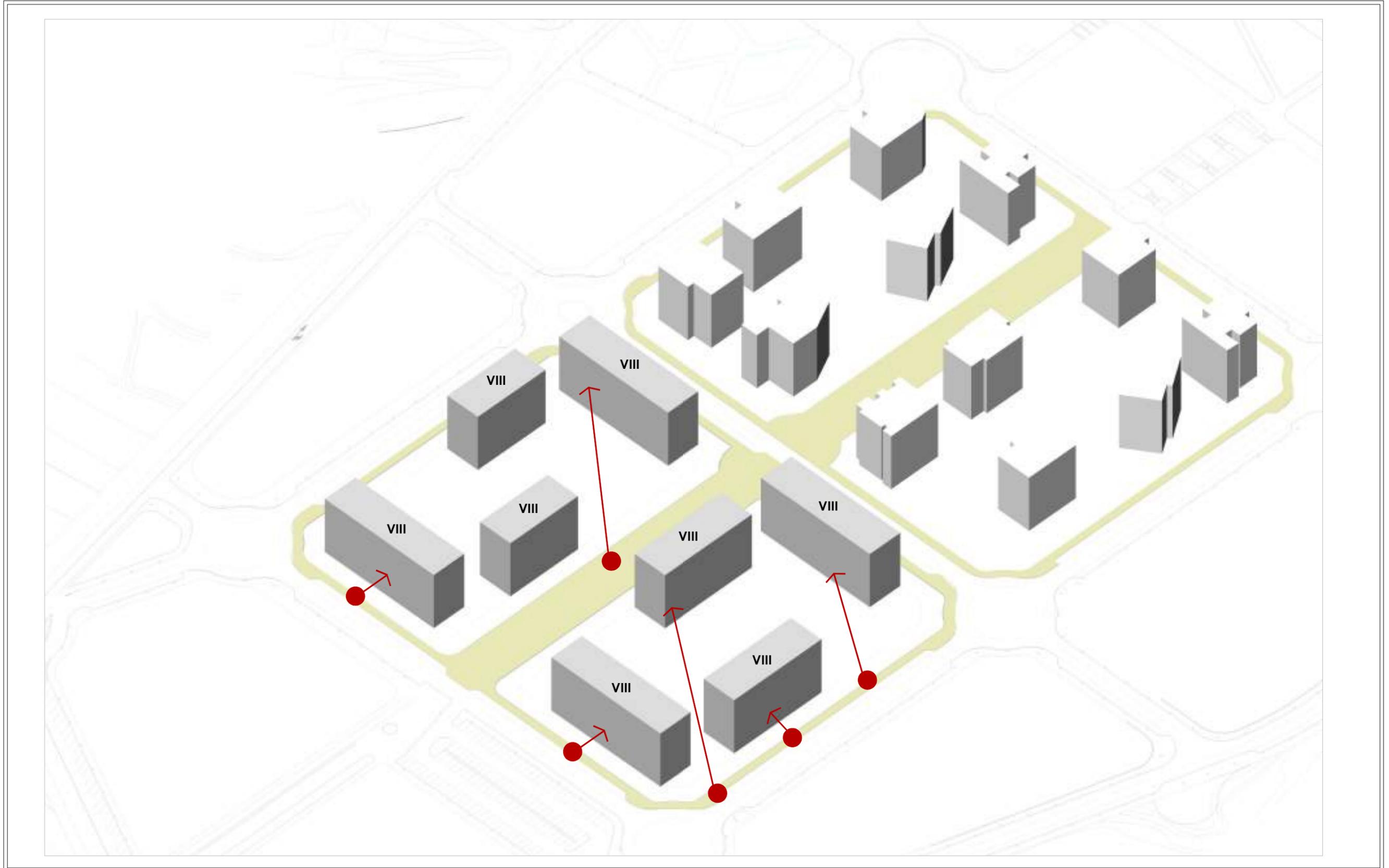
ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 2

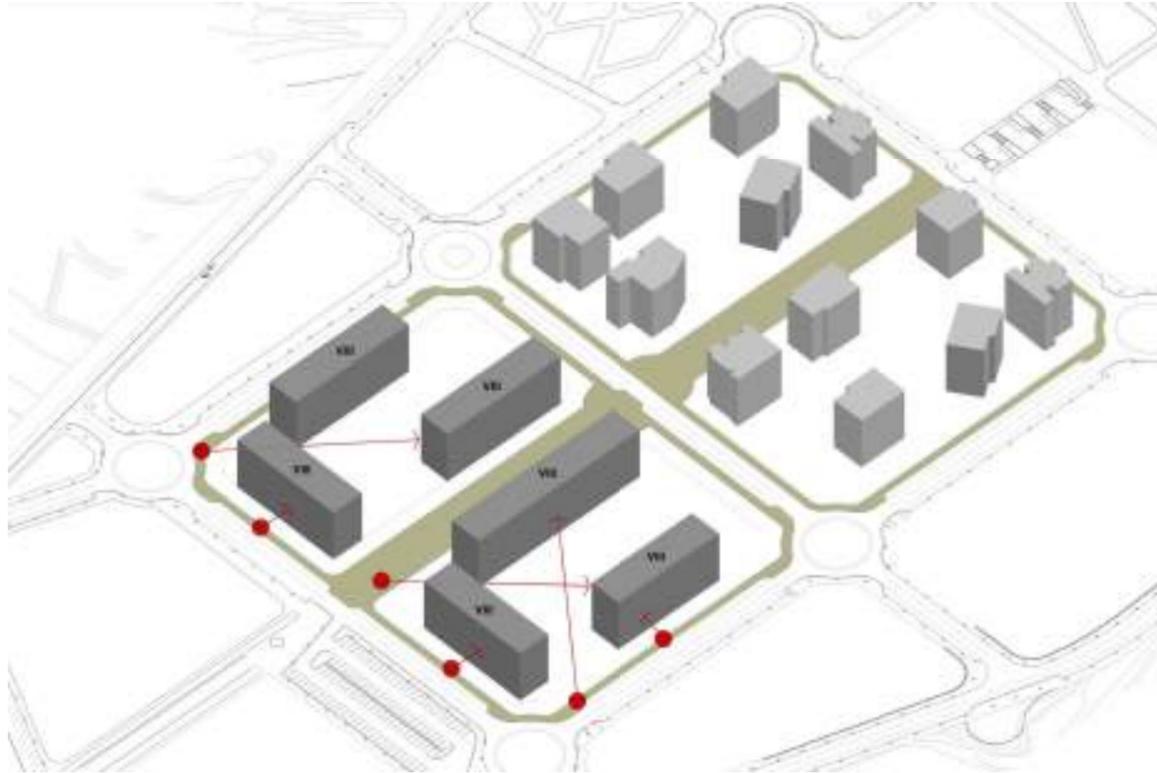




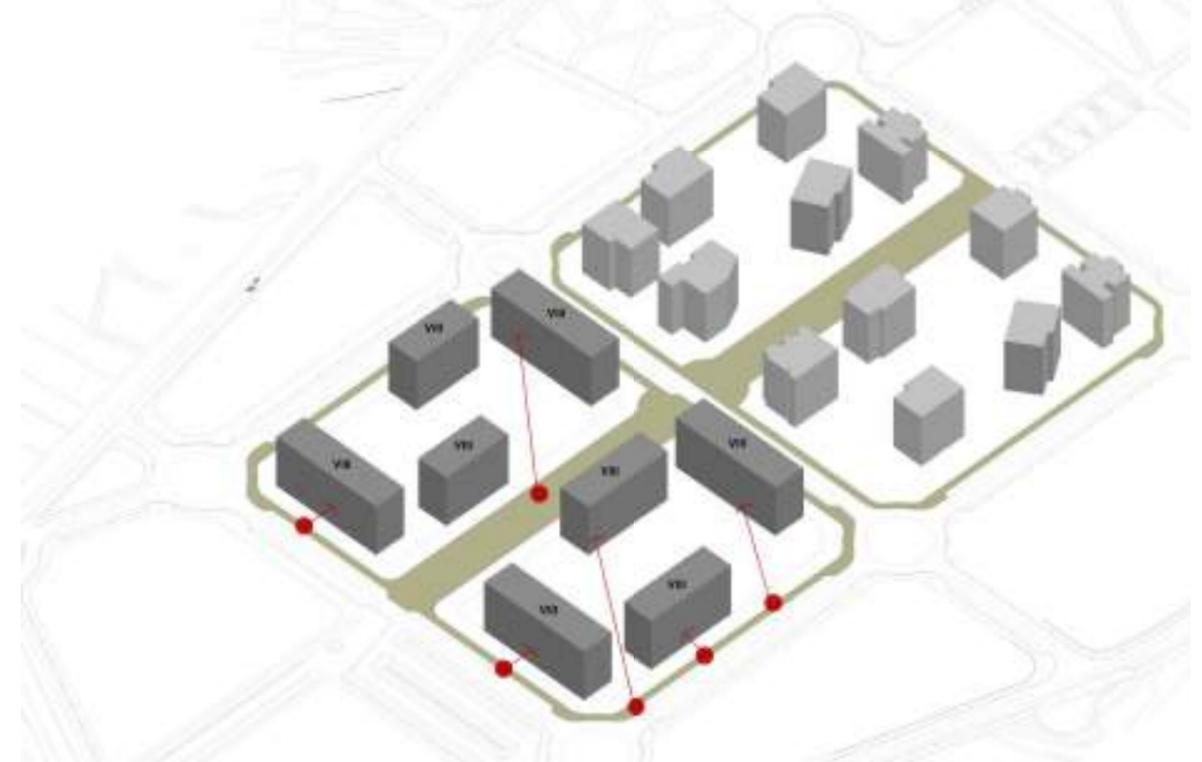




**ALTERNATIVA 1**



**ALTERNATIVA 2**



**ALTERNATIVA 3**



**MAQUETA CONCEPTUAL PERMEABILIDAD DEL CONJUNTO**

