

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

Diligencia para hacer constar que este documento ha
sido aprobado definitivamente, conforme al acuerdo
de Pleno de fecha 15.05.2025.

Fdo.

El Secretario General

PROMOTOR:



Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto. 12.383 COACV

JARS
ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME
C/ PIZARRO 2, 3ºB - 03570 - LA VILA JOIOSA
96 589 40 35 / 640 087 977 - jars@jars-arquitectura.com

ÍNDICE RELACIÓN DE DOCUMENTOS

PARTE I. MEMORIAS

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INFORMACIÓN PREVIA.

- 1.1.1. Motivación y antecedentes administrativos.
- 1.1.2. Órgano promotor.
- 1.1.3. Contexto normativo urbanístico.

1.2. OBJETO Y ALCANCE.

- 1.2.1. Objeto de la Modificación Puntual.
- 1.2.2. Alcance de la Modificación Puntual.

1.3. ÁMBITO.

1.4. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO.

- 1.4.1. Procedimiento de tramitación.
- 1.4.2. Contenido.

1.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

- 1.5.1. Ficha de planeamiento vigente.
- 1.5.2. Parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de la modificación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.

- 2.1.1. Ordenación pormenorizada de nuevo suelo dotacional.
- 2.1.2. Ordenación pormenorizada de suelo lucrativo. Modificación parcela 2.
- 2.1.3. Parámetros de la edificación. Nuevamanzana dotacional número 6.
- 2.1.4. Parámetros de la edificación. Parcela n.º 2 de la Manzana n.º 4.

2.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO VIGENTE NO MATERIALIZABLE EN LA PARCELA NÚMERO 2.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS LEGALES.

- 2.3.1. Requerimientos respecto a la modificación de los planes.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

2.3.2. Requerimientos respecto a la implantación de dotaciones y estándares de calidad urbana.

2.3.3. Requerimientos respecto a las condiciones de la red viaria.

2.3.4. Requerimientos respecto a los parámetros de la edificación.

2.3.5. Requerimientos respecto a Bienes y Espacios Protegidos.

2.3.6. Requerimientos respecto a otros Instrumentos de Planeamiento.

2.4. CUADROS RESUMEN.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

MEMORIA

PARTE II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01 SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.
- I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.
- I.03 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIF. Y USOS DEL SUELO SECTOR PP-3.
- I.04 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I.05 ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

PLANOS JUSTIFICATIVOS.

- J.01 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE PARCELA 2.
- J.02 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO NO MATERIALIZABLE EN LA PARCELA 2 MODIFICADA.

PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.

- P.01 VOLUMETRÍA EDIFICATORIA. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- P.02 VOLUMETRÍA EDIFICATORIA. MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- P.03 VOLUMETRÍA EDIFICATORIA. COMPARATIVA.

PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA.

- N.01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA.
- N.02 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

ANEXOS

- INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.
- INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.
- DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.
- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

PARTE I. MEMORIAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA

1.1. INFORMACIÓN PREVIA.

1.1.1. Motivación y antecedentes administrativos.

El Ajuntament de la Vila Joiosa ha identificado como una prioridad municipal la promoción y construcción de un equipamiento público frente al actual Auditorio municipal, con el objeto de generar sinergias entre los dos edificios, constituyendo una centralidad pública cultural-educativa en el municipio. Facilitando, al mismo tiempo, la relación y accesibilidad en el uso de ambos edificios.

Esta ubicación seleccionada se dispone en la Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 "L'Almassera Tonda" del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, con frente a las calles Concepción Aragonés y Dra. Damiana Zaragoza. Parcela que es propiedad de la entidad "*Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés*", con domicilio social en Calle Germans Aragonés 1, bajo, de la Vila Joiosa, inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunidad Valenciana con el número 96(A) por Resolución de la Consellería de la Presidencia de fecha 2 de Junio de 1.997, provista de C.I.F. número G-53185948, y como Patrono-Secretario D. Juan José Ortega Verano.

En fecha 26 de marzo de 2024, con nº de registro 2024006782, la referida Fundación Benéfico-Asistencial presentó ante el Ayuntamiento una propuesta de Convenio, el cual se sometió a información pública por un plazo de 20 días, mediante Resolución de Alcaldía número 202401681 de fecha 19 de abril de 2024, y edicto publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 9847 de fecha 13 de mayo de 2024.

Finalizado el plazo de información pública, la referida propuesta de Convenio se aprobó en sesión extraordinaria del Pleno de l'Ajuntament de la Vila Joiosa de fecha 28 de junio de 2024, y se firmó definitivamente por el Ayuntamiento, representado por D. Marcos Enrique Zaragoza Mayor como Alcalde-Presidente, y por D. Juan José Ortega Verano en representación de la "*Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés*" como Patrono-Secretario.

Entre los acuerdos de dicho Convenio, se encuentra la segregación y cesión de una superficie de 1.209 m² de la referida Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 del PGOU, propiedad de la Fundación, así como la modificación de su calificación de uso lucrativo residencial y terciario a dotacional público, con el objeto de poder promover y edificar, por parte del Ajuntament de la Vila Joiosa, el referido equipamiento dotacional público.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

1.1.2. Órgano promotor.

El promotor de la presente Modificación Puntual es el AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA, con C.I.F.: P-0313900C, y domicilio social en el Carrer Major nº14, 03570, de la Vila Joiosa.

Equipo redactor.

El equipo encargado de la redacción corresponde a la mercantil JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con C.I.F. Nº B-54386560, representada por D. Joan Aragonés Llinares, Arquitecto Colegiado nº12.383 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, adscrito al Colegio Territorial de Arquitectos de Alacant, con despacho profesional en la calle Pizarro, nº 2, 3º B de la Vila Joiosa.

1.1.3. Contexto normativo urbanístico.

El municipio de la Vila Joiosa, cuenta, como instrumento general de ordenación urbanística un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999).

En ese instrumento de planeamiento se clasifica como Suelo Urbanizable Pormenorizado el Sector PP-3 "l'Almassera Tonda", aprobándose en fecha 16 de octubre de 2003, según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, el planeamiento de desarrollo vigente que se corresponde con el Plan Parcial de Mejora del Sector PP-3, Publicado en el B.O.P. de Alicante núm. 270, de fecha 24 de noviembre de 2003.

El marco legislativo de la redacción de esta Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del mencionado Planeamiento vigente de ámbito municipal, se corresponde con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), y con las modificaciones introducidas por las diferentes leyes o decretos ley posteriores.

MEMORIA

1.2. OBJETO Y ALCANCE.

1.2.1. Objeto de la Modificación Puntual.

La viabilidad de la promoción y construcción de un edificio dotacional público por parte de l'Ajuntament de la Vila Joiosa, va vinculada a la disponibilidad de una parcela apta que esté calificada como uso dotacional público **equipamiento educativo-cultural** (QE), de acuerdo con el *Anexo IV Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas* del TRLOTUP, punto 2. *Clasificación general de las dotaciones públicas* del apartado 1. *Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas* del. Así como **cultural-docente (SED)** de acuerdo al **Artículo 77-Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, dado que el destino urbanístico actual de la parcela objeto de la modificación son los usos lucrativos residencial y terciario.

En este sentido, la finalidad principal del presente documento es la modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada vigente en el ámbito de actuación, incluyendo los siguientes objetivos:

1. Ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones, estableciendo la correspondiente ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2. Modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio, teniendo en cuenta la afección que supone la reducción de la superficie de la parcela destinada a los usos residencial y terciario.

3. Cálculo del aprovechamiento urbanístico asignado actualmente a la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3 y que no será posible materializar posteriormente a la segregación y cesión de la superficie definida en la presente Modificación Puntual, de acuerdo con el mencionado Convenio firmado por la "Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés" y l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

1.2.2. Alcance de la Modificación Puntual.

La modificación puntual definida en este documento no modifica las determinaciones de la Ordenación Estructural vigente definidas en la ficha de planeamiento del Sector PP-3.

De acuerdo con el artículo 35 del TRLOTUP, son determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:

- La red secundaria de dotaciones públicas
- La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

En este sentido, la modificación puntual afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada de Suelo actualmente Urbano, definido en el PGOU como Urbanizable, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "49. El órgano ambiental" y el apartado d) del artículo "Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica" del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial es el Ajuntament de la Vila Joiosa, y la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponde al Pleno del mismo Ayuntamiento.

1.3. ÁMBITO.

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es la Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 "l'Almassera Tonda" del PGOU de la Vila Joiosa, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1. Parcela con referencia catastral 1463502YH4616S, que se corresponde con la Finca Registral nº 29.016 del Registro de la Propiedad número 2 de la Vila Joiosa, con una superficie de 6.423,40 m², y con los lindes actuales siguientes:

- Sur: Calle Dra. Damiana Zaragoza (Vial Público).
- Este: Calle Concepción Aragonés (Vial Público).
- Oeste: Avenida del Pianista Gonzalo Soriano (Vial Público).

- Norte: Parcela nº1 de la Manzana 4, resultante del mismo Proyecto de Reparcelación, parcela con referencia catastral 1463501YH4616S. En la que se ubica actualmente el "Residencial l'Almassera", consistente en la edificación definida en la Ordenación vigente de uso residencial y terciario.

El entorno de la parcela afectada por la modificación se encuentra completamente urbanizado, levantándose Acta de entrega y recepción de las obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector PP-3 en fecha 17 de diciembre de 2003, y prácticamente con edificación consolidada, definiéndose a continuación el estado actual de las diferentes parcelas que forman las manzanas del Sector PP-3 del PGOU.

| Manzana 1 | | |
|----------------------|--------------------------|------------------|
| Referencia catastral | Uso | Estado Actual |
| 1465901YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1465902YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1465903YH4616N | Residencial y Terciario | Solar edificable |
| 1465904YH4616N | Dotacional Espacio Libre | - |

| Manzana 2 | | |
|----------------------|-------------------------|------------------|
| Referencia catastral | Uso | Estado Actual |
| 1766804YH4616N | Residencial y Terciario | Solar edificable |
| 1766803YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1766802YH4616N | Residencial y Terciario | Solar edificable |
| 1766801YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1766807YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1766806YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1766805YH4616N | Residencial y Terciario | Edificado |

MEMORIA

| Manzana 3 | | |
|----------------------|--------------------------|---------------|
| Referencia catastral | Uso | Estado Actual |
| 1665220YH4616S | Dotacional Sanitario | Edificado |
| 1665221YH4616S | Dotacional Cultural | Edificado |
| 1665102YH4616N | Dotacional Docente | Edificado |
| 1665101YH4616N | Dotacional Espacio Libre | - |

| Manzana 4 | | |
|----------------------|-------------------------|------------------|
| Referencia catastral | Uso | Estado Actual |
| 1463501YH4616S | Residencial y Terciario | Edificado |
| 1463502YH4616S | Residencial y Terciario | Solar edificable |

| Manzana 5 | | |
|----------------------|----------------------|---------------|
| Referencia catastral | Uso | Estado Actual |
| 1462501YH4616S | Dotacional Servicios | Edificado |

1.4. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO.

1.4.1. Procedimiento de tramitación.

El procedimiento para la tramitación y aprobación de la presente Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67. *Modificación de los planes* del TRLOTUP:

"Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica"

Así como, según lo establecido en el apartado 3 del artículo 46. *Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica* 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 el supuesto de modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46.

En este sentido, en fecha 13 de agosto de 2024, con el objeto de iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica, se presentó el correspondiente Documento Inicial Estratégico acompañado del borrador de la presente Modificación Puntual.

Por Resolución municipal N° 202403744 de 11 de septiembre de 2024 se acordó **someter a consulta de las administraciones afectadas los referidos Documento Inicial Estratégico y borrador de la Modificación Puntual** de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa, conforme a lo establecido en el art. 52 del TRLOTUP.

Constan en el expediente los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe de la Vicepresidencia y Conselleria de igualdad y políticas inclusivas con registro N°2024022547 de 7 de octubre de 2.024, en el que no se formulan alegaciones, ni se señalan aspectos adicionales de carácter ambiental o territorial a considerar.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

- Informe de la Conselleria de Sanidad, Dirección General de Salud Pública, con registro N°2024022998 de 14 de octubre de 2.024, de carácter favorable condicionado a que se tengan en cuenta las consideraciones que se exponen y que hacen referencia a la aplicación de la normativa en vigor en cuanto a calidad del agua de consumo, aguas residuales, calidad del aire, residuos y cambio climático.

- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio con registro N° 2024024214 de 25 de octubre de 2.024, en el que se concluye:

· Que la propuesta afecta a la ordenación pormenorizada, siendo el órgano competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento.

· Que el órgano ambiental y territorial en el presente procedimiento es el Ayuntamiento.

· Que no se contraviene la normativa de aplicación.

- Informe de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio con registro N° 2024024545 de 7 de octubre de 2.024, en el que se concluye que los suelos afectados no presentan peligrosidad de inundación ni otros riesgos en el territorio, resultando la propuesta compatible con las determinaciones normativas del PATRICOVA.

No se indican aspectos adicionales de carácter ambiental o territorial a considerar.

En fecha 11 de noviembre de 2024, resolución n° 202404768, se firma por parte del Alcalde Presidente de l'Ajuntament de la Vila Joiosa, **Decreto de continuación de la tramitación** del expediente de Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del Sector PP-3 PGOU de la Vila Joiosa, en el que se dispone que la referida tramitación se encuentra dentro de los supuestos del **procedimiento simplificado según el art. 45 del TRLOTUP** y se resuelve que la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la parcela 2, manzana 4 del sector PP-3 del PGOU de La Vila Joiosa **no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y el territorio**.

Una vez superadas estas actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, se procede en la tramitación de esta Modificación Puntual según lo previsto en el *Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica* del TRLOTUP modificado por el Decreto Ley 7/2024 de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat, siguiendo los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 del TRLOTUP.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

En este sentido, por acuerdo de **Pleno de fecha 19 de diciembre de 2.024 se aprueba inicialmente la Modificación Puntual de la Ordenación pormenorizada** e iniciar el referido periodo de información pública y solicitud de informe a las administraciones afectadas.

Transcurrido este plazo de exposición pública y consultas, por acuerdo de **Pleno de sesión ordinaria celebrada en fecha 15 de mayo de 2.025, se aprueba definitivamente la "MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA"**, con las modificaciones indicadas en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras de 30/04/2025: "flexibilización del fondo edificable de la planta baja sin incremento de edificabilidad hasta los 25 metros guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la parte que supere los 15,20 metros con reducción del porcentaje de ajardinamiento mínimo de la parcela al 20%; e introducción de la condición establecida por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana."

1.4.2. Contenido.

El contenido de la presente Modificación Puntual se ajusta a lo previsto en el artículo 39 del TRLOTUP referente a la documentación del plan de ordenación pormenorizada:

a) Documentos informativos y justificativos: Memoria informativa y justificativa y planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

b) Documentos con eficacia normativa: Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada; Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

Se incluye en la documentación gráfica la evaluación del impacto y de la integración en el paisaje urbano de la alternativa propuesta, comparándola con la alternativa definida en el Planeamiento vigente actual.

MEMORIA

1.5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

1.5.1. Ficha de planeamiento vigente.

1.- MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO: Uso Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA: 84.224 m²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 5.240 m² (PID-1)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 22.446 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 84.224 m²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.90 M²c / m²
APROVECHAMIENTO TOTAL: 75.802 M²c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0.7106 M²c / M²
DENSIDAD: 75 VIV / HA (632 Uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOTACIONES:

- Equipamiento primario infraestructuras: PID-1 = 5.240 m² (Sist. est. adscrito)

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos IV, V, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCIÓN TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano.
- Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulevar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque, liberando de esta función a la actual N-332. Implantación de una nueva Estación de Ferrocarril.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento, de las áreas colindantes.
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU, siendo su ordenación concordante con el PP-4.

USOS GLOBALES: Residencial/Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.75 M²c / M²

TERCIARIO: 0.15 M²c / M²

MEMORIA

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Protección de la franja del ferrocarril.
- Agrupación respecto al área docente existente.

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Regeneración de una trama urbana muy deteriorada por la excesiva densidad, déficits funcionales y carencia de dotaciones.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Máxima densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Articulación de una nueva estación de ferrocarril con el bulevar tranviarizado.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, más compatibles con la cercanía del ferrocarril.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- **NUMERO DE UNIDADES:** Se delimitarán en cada PAI.
- **SECUENCIA TEMPORAL:** Debe iniciarse por las manzanas junto al ferrocarril.
- **UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS:** Las manzanas más próximas a la Vía Parque, salvo que asuman la red estructural de integración.
- **CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION:** Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo desviarse las redes de agua y saneamiento existentes, por los nuevos trazados viarios.
- Asumirá su parte proporcional del colector cortina de pluviales de la Vía Parque.

CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, en sentido Sur-Norte y Oeste-Este, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

MEMORIA

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secundario espacios libres: SJL = 12.580 m²
- Equipamiento secundario docente: SED = 2.573 + 4.248 = 6.821 m²
- Equipamiento secundario sanitario-asistencial: STD = 2.962 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos I, II, III.

El esquema viario deberá continuar la trama de los suelos urbanos colindantes, así como del PP-4, creando una malla reflejando las preexistencias.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Potenciación de la Vía Parque y del Bulevar de Pianista Gonzalo Soriano mediante la determinación de la volumetría de los bloques.
- Las manzanas de borde junto al suelo urbano ARH-9, tendrán una ordenación similar a aquél.

PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

- TIPOLOGÍA: Edificación abierta.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedios en las manzanas núms. 1, 2 y 4 de 3.01, 2.14 y 2.06 m²c/m², respectivamente.
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedios en las manzanas núms. 1, 2 y 4 de 0.43, 0.62 y 0.29 m²c/m², respectivamente.
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Una vivienda por cada 100 m² de edificabilidad residencial.
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Vuelos de 1,10 m. sobre la planta baja.
- OCUPACION PLANTA BAJA: Un las UU.EE. núms.1 y 2 fondos edificables de 15.20 m y 15.00 m. respectivamente. En la UE-3 la propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 12 m.
- ALTURA OBLIGATORIA: VIII plantas (incluida la baja) en las UU.EE núms. 1 y 2; y VI plantas en la UE núm. 3.
- RETRANQUEOS: En las UU.EE. núms. 1 y 2: Obligatorio de 7 m. en plantas piso y de 8.10 m. en plantas bajas, a viales; y de 0 m. en medianeras. En la UE núm. 3 el de edificación Abierta EA - 10 / 8 retranqueo mínimo de 5 / 7 m en las alineaciones y linderos.
- USOS:

Nivel b Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario. Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

1.5.2. Parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de la modificación.

Parcela resultante 2 del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 (manzanas nº4 y nº5) del Sector PP-3.

Los principales parámetros establecidos para la parcela por la Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Ejecución 1 del Sector PP-3, así como el Proyecto de Reparcelación de las manzanas número 4 y número 5 de dicho Sector, son los siguientes:

- **Parcela mínima:** La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².
- **Edificabilidad total:** 15.141 m²c
- **Ocupación en planta baja:** la envolvente propuesta por la reparcelación (fondo edificable indicativo de 15,20 m.)
- **Ocupación en planta piso:** la envolvente propuesta por la reparcelación (vuelo indicativo de 1,10 m sobre la planta baja)
- **Altura obligatoria:** VIII plantas (PB + 7)
- **Retranqueos:** Los recogidos en la envolvente propuesta por la reparcelación (indicativo 7. en plantas piso y de 8,10 m. en plantas bajas).
- **Usos:** Nivel b. Residencial en planta piso. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.

2.1.1. Ordenación pormenorizada de nuevo suelo dotacional.

Suelo dotacional no viario. Manzana número 6.

El principal objetivo de la modificación puntual es la ordenación de una nueva manzana (nº6) destinada a uso dotacional público de la red secundaria **equipamiento educativo-cultural** (QE), de acuerdo con el punto 2. del apartado *I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas* del Anexo IV del TRLOTUP; así como **cultural-docente (SED)** de acuerdo al **Artículo 77- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

Suelo dotacional viario.

Con el objeto de poder disponer el suelo destinado a equipamiento en una manzana completa, es necesaria la ordenación de suelo dotacional viario que complete las alineaciones de esta nueva manzana dotacional número 6.

Este nuevo viario de la red secundaria formará parte de la **Infraestructura viaria y comunicaciones** municipal de acuerdo al Artículo 75 de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, y se define según el punto 2.1 del apartado *I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas* del Anexo IV del TRLOTUP como: *a) Comunicaciones: Red viaria prioridad peatonal (CVP).*

Consistiendo, de acuerdo al apartado *III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del referido Anexo IV, punto 2. *Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria:*

b) Viario de prioridad peatonal. *Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.*

El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

Suelo dotacional. Superficies.

| DOTACIONAL | USO | SUP. |
|------------------|------------------------------------|----------|
| NO VIARIO | EQUIPAMIENTO RED SECUNDARIA (SQE) | 918 m2 |
| RED VIARIA | VIARIO DE PRIORIDAD PEATONAL (CVP) | 291 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE | | 1.209 m2 |

MEMORIA

2.1.2. Ordenación pormenorizada de suelo lucrativo. Modificación parcela 2.

La ordenación de nuevo suelo con destino dotacional público reduce la superficie actual de la parcela número 2 de la Manzana número 4, resultante del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 (manzanas nº4 y nº5) del Sector PP-3.

Los usos lucrativos vigentes a los que se destina esta parcela, Residencial y Terciario, no se ven afectados por la presente modificación.

La Parcela nº1 de la Manzana 4, resultante del mismo Proyecto de Reparcelación, parcela con referencia catastral 1463501YH4616S, no se ve afectada por la modificación.

| PARCELA Nº2 DE LA MANZANA Nº4 DE LA UE 1 DEL SECTOR PP-3 | | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | VIGENTE | MODIFICACIÓN |
| SUPERFICIE | 6.423,40 m2 | 5.214,40 m2 |
| USOS | RES y TER (Nivel b) | RES y TER (Nivel b) |

2.1.3. Parámetros de la edificación. Manzana dotacional número 6.

De acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 77.- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, la edificación destinada a equipamientos en suelo no clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General, cumplirá las siguientes condiciones:

Las construcciones destinadas a equipamientos se ajustarán a las exigencias funcionales propias de su destino y legislación específica reguladora, y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

Se establecen los siguientes parámetros de la edificación a ubicar en la nueva Manzana número 6 de uso dotacional público, justificados con objeto de favorecer la integración en la trama y en el paisaje urbano del futuro edificio público:

- **Usos:** dotacional público red secundaria equipamiento educativo-cultural.
- **Altura máxima:** VI plantas (PB + 5)
- **Retranqueos:**

A la Calle Dra. Damiana Zaragoza (linde Sur): con el objeto de configurar una alineación junto a la futura edificación a ubicar en la Parcela número 2 que de continuidad y estructure el espacio público de este eje viario, la edificación se ajustará a los retranqueos establecidos en el Planeamiento Vigente: en planta baja 8,10 m. y en plantas piso 7 m.

Con el objeto de asegurar una separación entre edificaciones igual o mayor a 7 metros, en la alineación al linde Oeste se establece un retranqueo mínimo de 2 metros.

En el resto de alineaciones a Calle Concepción Aragonés (Linde Este) y a nuevo viario peatonal en el linde Norte, no se establece un retranqueo mínimo, permitiéndose la alineación de la edificación a vial y los vuelos en plantas piso. En este caso, la distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

al espacio público no será superior a una décima parte de la anchura de dicho espacio público, con un máximo de 1,10 metros y sin que en ningún punto sobrepase la vertical del bordillo de la acera o línea que delimite las zonas de circulación peatonal y rodada, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

Se justifica esta libertad en cuanto a ocupación de la edificación en la parcela, al consistir en un edificio singular de uso dotacional público, y que la ordenación de los nuevos viarios peatonales junto al retranqueo establecido para la edificación, de uso residencial y terciario, a ubicar en la parcela número 2, aseguran una separación entre edificaciones adecuada y que el futuro equipamiento consista en un edificio singular aislado.

2.1.4. Parámetros de la edificación. Parcela n.º 2 de la Manzana n.º 4.

En la modificación de la parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3, no se ven afectados los parámetros de la edificación vigentes correspondientes a: parcela mínima, tipología edificatoria, usos, ocupación en planta piso de la edificación y retranqueos.

La altura obligatoria vigente correspondiente a VIII plantas (PB+7) se incrementa en una planta más, lo que se justifica con el objeto de mitigar la afección provocada por la reducción de superficie de la parcela, de acuerdo con el cuadro de parámetros de la edificación del Artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

Con el objeto de adaptar el documento al acuerdo de Pleno, se requiere la flexibilización del fondo edificable de la planta baja de uso terciario, debido a la dificultad de materializar el aprovechamiento atribuido por el PGOU al no considerar las zonas de planta baja destinadas a espacios comunes y accesos de la edificación residencial, así como ajustar el fondo de los locales resultantes a actividades terciarias que demandan mayor profundidad. En este sentido, se incrementa el fondo edificable en planta baja hasta los 25 metros, sin incremento de la edificabilidad, guardando retranqueo mínimo a parcelas colindantes de 5 metros en la superficie que supere los 15,20 metros de fondo edificable. De igual forma, se precisa reducir la superficie de ajardinamiento obligatorio para esta parcela concreta del 30% al 20% de la superficie de la misma, motivado en la mayor ocupación potencial resultante y a la disminución de superficie global introducida por la modificación puntual y destinada a la dotación cultural.

Por otra parte, se considera necesario solicitar informe previo a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana en la fase de tramitación de licencia o autorización de las obras que se desarrollen en la parcela afectada por la modificación.

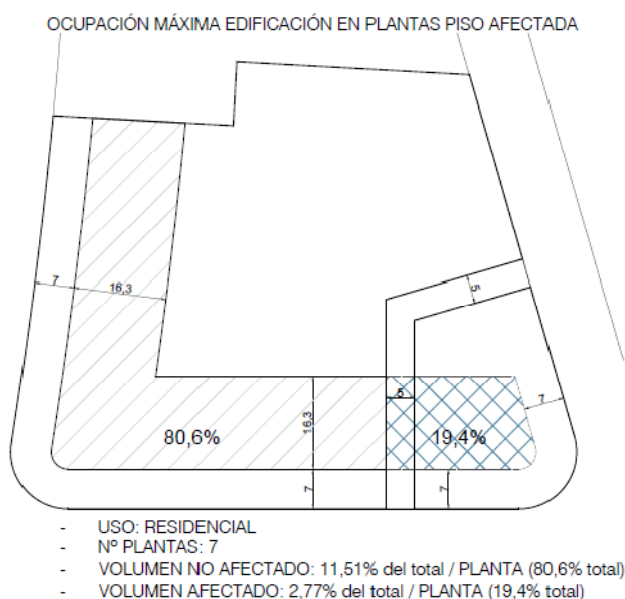
MEMORIA

| PARCELA NÚMERO 2 DE LA MANZANA NÚMERO 4 DEL SECTOR PP-3 | | | | | |
|---------------------------------------------------------|--|----------------------|--------|----------------------|------|
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
| | | | | | |
| PARCELA MÍNIMA | | 1.000,00 | m2s | 1.000,00 | m2s |
| SUPERFICIE PARCELA 2 | | 6.423,40 | m2s | 5.214,40 | m2s |
| USOS | | Nivel b | | Nivel b | |
| PARÁMETROS EDIFICACIÓN | | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | | E. ABIERTA | | E. ABIERTA | |
| ALTURA OBLIGATORIA | | BAJA + 7 | (VIII) | BAJA + 8 | (IX) |
| RETRANQUEO PLANTA BAJA | | 8,10 | m | 8,10 | m |
| RETRANQUEO PLANTAS PISO | | 7,00 | m | 7,00 | m |
| FONDO EDIF. PLANTA BAJA | | 15,20 | m | min.15,20 | m |
| FONDO EDIF. PLANTAS PISO | | 16,30 | m | máx.25,00 | m |
| | | 16,30 | m | 16,30 | m |

2.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO VIGENTE NO MATERIALIZABLE EN LA PARCELA NÚMERO 2.

A pesar de que en la presente modificación se introduce el incremento de una planta de altura máxima de la edificación a ubicar en la parcela número 2 de la manzana número 4, la ordenación de nuevo suelo dotacional genera una reducción tanto de la superficie de la parcela resultante como de la huella edificable, lo que supone la imposibilidad de materializar en la parcela modificada todo el aprovechamiento vigente adjudicado en el Proyecto de Reparcelación de la UE 1 (manzanas nº4 y nº5) del Sector PP-3.

En este sentido, se procede al cálculo del resto de aprovechamiento que no será posible ejecutar en la parcela posteriormente a la aprobación de la presente modificación puntual.



MEMORIA

| VOLUMEN CORRESPONDIENTE A USO RESIDENCIAL PARCELA 2 | | | |
|-----------------------------------------------------|---------|------------------|---------------|
| | /PLANTA | ALT | TOTAL |
| VOLUMEN AFECTADO / TOTAL VIGENTE | 2,77% | 7 | 19,40% |
| VOLUMEN NO AFECTADO / TOTAL VIGENTE | 11,51% | 7 | 80,60% |
| INCREMENTO VOLUMEN P. IX / TOTAL VIGENTE | 11,51% | 1 | 11,51% |
| NUEVO VOLUMEN / TOTAL VIGENTE | | | 92,11% |
| TOTAL VOLUMEN AFECTADO / TOTAL VIGENTE | | | 7,89% |
| EDIFICABILIDAD PARCELA 2 | | | |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIGENTE (100 %) | | 13.248,38 | m2c |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MODIFICACIÓN (92,11 %) | | 12.203,08 | m2c |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL AFECTADA (7,89 %) | | 1.045,30 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA VIGENTE | | 1.892,62 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA MODIFICACIÓN | | 1.743,29 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA AFECTADA | | 149,33 | m2c |
| TOTAL EDIFICABILIDAD VIGENTE | | 15.141,00 | m2c |
| TOTAL EDIFICABILIDAD MODIFICACIÓN PUNTUAL | | 13.946,37 | m2c |
| TOTAL EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE | | 1.194,63 | m2c |

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS LEGALES.

2.3.1. Requerimientos respecto a la modificación de los planes.

La presente modificación puntual no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres, por lo que **no requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana**, con carácter previo a la aprobación del plan, según lo dispuesto en el punto 5 del *Artículo 67. Modificación de los planes* del TRLOTUP.

La modificación **tampoco incrementa la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento**, por lo que de acuerdo con el punto 6 del referido artículo 67 del TRLOTUP no requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso

2.3.2. Requerimientos respecto a la implantación de dotaciones y estándares de calidad urbana.

La nueva manzana número 6 destinada a suelo dotacional publico equipamiento educativo-cultural, formará parte de la red secundaria de dotaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo *Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana* del TRLOTUP.

MEMORIA

La modificación puntual de la ordenación pormenorizada definida incrementa el suelo dotacional público del sector de planeamiento parcial, y reduce la edificabilidad residencial vigente, **mejorando los estándares dotacionales de calidad urbana.**

La alternativa de ordenación pormenorizada propuesta cumple con los criterios establecidos en la ficha de planeamiento del Sector PP-3 para la implantación de dotaciones, ya que el **nuevo suelo dotacional se agrupa en una nueva manzana completa.**

2.3.3. Requerimientos respecto a las condiciones de la red viaria.

Los nuevos elementos de la red viaria definidos en la modificación de la ordenación pormenorizada tienen una anchura de 5 metros, cumpliendo con lo estipulado en el apartado *III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del Anexo IV del TRLOTUP, punto 2. *Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria:*

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

2.3.4. Requerimientos respecto a los parámetros de la edificación.

2.3.4.1. Edificación Usos Residencial y Terciario. Parcela nº2 Manzana nº4.

Los parámetros de la edificación establecidos para la parcela número 2 en la presente modificación, cumplen con los estipulados en las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la ficha de planeamiento del Sector PP-3:

- Parcela mínima:

Superficie Parcela n.º 2 modificada = 5.215 m²s > 1.000 m²s

- Ocupación en planta baja:

Fondo edificable: min.15,20 m – máx.25,00 m.

Superficie mínima de ajardinamiento de la parcela: 20%.

- Ocupación en planta piso: (se mantiene la vigente)

La envolvente propuesta por la reparcelación (vuelo indicativo de 1,10 m sobre la planta baja, fondo máximo edificable 16,30 m).

- Retranqueos:

En plantas piso: 7 m. En planta baja: 8,10 m a vial sur y oeste. Y 5,00 m a parcelas colindantes cuando se supere el fondo edificable en planta baja de 15,20 m.

- Usos: (se mantienen los vigentes)

Nivel b. Residencial en planta piso. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

MEMORIA

- Altura máxima:

Respecto a la altura máxima establecida en la modificación, correspondiente a IX plantas (PB+8) se contempla en los parámetros para la edificación abierta del **grado 8** de acuerdo con el **artículo 22 de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa**, cumpliendo con los retranqueos mínimos establecidos para este grado.

| CUADRO PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA | | | | | | | | |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------|---------------------|--------|------------------|
| Grado | Coef. Neto m2c/m2 | Ocupación | | Parce.mín. m2 | Altura Máx. Núm.plants | Retranqueos (m.) a: | | |
| | | Residenc. % | Terc-Ind. % | | | Calle | Lindes | Entre edifcs. |
| Suelo URBANO: | | | | | | | | |
| 1 | 1.31 | 33 | 45 | 600 | VIII | 4 | 4 | 8 |
| 2 | 1.00 | 35 | 50 | 600 | V | 4 | 4 | 8 |
| 3 | 0.70 | 30 | 45 | 600 | IV | 4 | 4 | 8 |
| 4 | 0.55 | 30 | 30 | 1.000 | IV | 5 | 4 | 8 |
| 5 | 0.40 | 25 | 25 | 400 | II | 4 | 2 | 4 |
| 6 | 0.30 | 25 | 25 | 800 | II | 5 | 5 | 10 |
| 7 | 0.80 | 60 | 70 | 1.000 | II | 5 | 3 | 5 |
| Suelo URBANIZABLE PORMENORIZADO: | | | | | | | | |
| 8 | Reparcelación | | | 2.000 | VIII / IX | 7 | 0 / 7 | 0 / 14 |
| 9 | Reparcelación | | | 2.000 | VI / VII | 7 | 0 / 7 | 0 / 14 |
| 10 | Reparcelación | | | 1.000 | V / VI | 7 | 0 / 7 | 0 / 14 |
| 11 | Reparcelación | | | 1.000 | III / IV | 5 | 0 / 5 | 0 / 10 |
| 12 | Reparcelación | | | 1.000 | II | 5 | 0 / 5 | 0 / 10 |
| 13 | Reparcelación | | | 3.000 | II | 10 | 10 | 10 |
| 14 | Reparcelación | | | 1.500 | II | 10 | 5 | 5 |

2.3.4.2. Edificación Equipamiento en Manzana nº6.

Los parámetros de la edificación definidos para el equipamiento a ubicar en la nueva Manzana número 6 de uso dotacional, cumplen con lo dispuesto en el **Artículo 77.- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, ya que la edificación destinada a equipamientos en suelo no clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General, cumplirá las siguientes condiciones:

Las construcciones destinadas a equipamientos se ajustarán a las exigencias funcionales propias de su destino y legislación específica reguladora, y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

2.3.5. Requerimientos respecto a Bienes y Espacios Protegidos.

La Modificación puntual definida no tiene afecciones sobre elementos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Vila Joiosa.

2.3.6. Requerimientos respecto a otros Instrumentos de Planeamiento.

La Modificación puntual definida no tiene afecciones sobre otros Instrumentos de Planeamiento de ámbito supramunicipal o sectorial.

MEMORIA

2.4. CUADROS RESUMEN.

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

| | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE |
| PARCELA 2 MANZANA 4 | NIVEL b | 6.423,40 m2 | NIVEL b | 5.214,40 m2 |
| DOTACIONAL NO VIARIO (M6) | - | - | SQE | 918,00 m2 |
| DOTACIONAL VIARIO PEATONAL | - | - | CVP | 291,00 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE | | 6.423,40 m2 | | 6.423,40 m2 |

CUADRO COMPARATIVA NORMATIVA PARCELA 2

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
|-------------------------------|----------------------|--------|----------------------|------|
| | | | | |
| PARCELA MÍNIMA | 1.000,00 | m2s | 1.000,00 | m2s |
| SUPERFICIE PARCELA 2 | 6.423,40 | m2s | 5.214,40 | m2s |
| USOS | Nivel b | | Nivel b | |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 15.141,00 | m2c | 13.946,37 | m2c |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 13.248,38 | m2c | 12.203,08 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 1.892,62 | m2c | 1.743,29 | m2c |
| PARÁMETROS EDIFICACIÓN | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | E. ABIERTA | | E. ABIERTA | |
| ALTURA OBLIGATORIA | BAJA + 7 | (VIII) | BAJA + 8 | (IX) |
| RETRANQUEO PLANTA BAJA | 8,10 | m | 8,10 | m |
| RETRANQUEO PLANTAS PISO | 7,00 | m | 7,00 | m |
| FONDO EDIF. PLANTA BAJA | 15,20 | m | min. 15,20 | m |
| FONDO EDIF. PLANTAS PISO | 16,30 | m | máx. 25,00 | m |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 1. Campo de aplicación y alcance

La Ordenanza particular de edificación y usos del suelo definida será de aplicación para el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual, consistente en la Parcela número 2 modificada de la Manzana número 4 y la nueva Manzana número 6 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa.

Y se integra dentro de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

Artículo 2. Parámetros de la edificación. Parcela nº2 Manzana nº4 modificada.

2.1. Tipo de Ordenación:

Tipología de Edificación Abierta.

2.2. Parcela mínima:

1.000 m²s.

2.3. Edificabilidad:

Edificabilidad Total: 13.946,37 m²c

Índice de Edificabilidad: 2,6745 m²c/m²s

Edificabilidad Total uso Residencial: 12.203,08 m²c

Índice de Edificabilidad Residencial: 2,3402 m²c/m²s

Edificabilidad Total uso Terciario: 1.743,29 m²c

Índice de Edificabilidad Terciario: 0,3343 m²c/m²s

2.4. Usos:

Nivel b. Residencial en planta piso. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

2.5. Ocupación:

- **Ocupación en planta baja:** Fondo edificable mín.15,20 m - máx.25,00 m.
- **Ocupación en planta piso:** Vuelo máximo de 1,10 m. sobre la planta baja. Fondo máximo edificable de 16,30 m.
- **Ocupación en planta sótano:** Separación mínima de 1 metro al espacio público.
- **Ajardinamiento:** mínimo 20% de la superficie de la parcela.

MEMORIA

2.6. Retranqueos:

- **Retranqueo en planta baja a vial sur y oeste:** 8,10 m.
- **Retranqueo en planta baja a colindantes:** 5,00 m cuando el fondo edificable de planta baja supere los 15,20 m.
- **Retranqueo en plantas piso a vial sur y oeste:** 7 m.

2.7. Altura máxima edificable:

IX plantas (PB + 8).

2.8. Condiciones estéticas de las edificaciones:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

2.9. Previsión de aparcamientos:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

Artículo 3. Parámetros de la edificación. Manzana nº6.

3.1. Usos:

Dotacional público red secundaria equipamiento educativo-cultural.

3.2. Altura máxima:

VI plantas (PB + 5)

3.3. Retranqueos:

- **Retranqueo Linde Sur** (a Calle Dra. Damiana Zaragoza): 7 m. en plantas piso y de 8,10 m. en planta baja
- **Retranqueo Linde Oeste** (a nuevo vial peatonal): mínimo de 2 m.
- **Retranqueos en Linde Este** (a Calle Concepción Aragonés) **y Linde Norte** (a nuevo vial peatonal): no se establece un retranqueo mínimo, permitiéndose la alineación de la edificación a vial y los vuelos en plantas piso. En este caso, la distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente al espacio público no será superior a una décima parte de la anchura de dicho espacio público, con un máximo de 1,10 metros y sin que en ningún punto sobrepase la vertical del bordillo de la acera o línea que delimite las zonas de circulación peatonal y rodada.

3.4. Otros parámetros de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 77 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa o Normativa que lo sustituya.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

MEMORIA

Artículo 4. Mecanismo de gestión del nuevo suelo dotacional público.

Se establece como mecanismo de gestión del nuevo suelo dotacional público (Equipamiento y Viario), la asignación de un aprovechamiento subjetivo a favor del propietario del suelo de 1.194,63 m² y su reserva y transferencia a cargo de los excedentes del diez por ciento de cesión de las unidades de ejecución de los suelos urbanizables según lo establecido en el art. 97 del PGOU para el suelo urbano.

Artículo 5. Solicitud de informe previo a FGV.

En la fase de tramitación de licencia o autorización de las obras que se desarrollen en la parcela afectada por la modificación, será necesaria la solicitud de informe previo a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

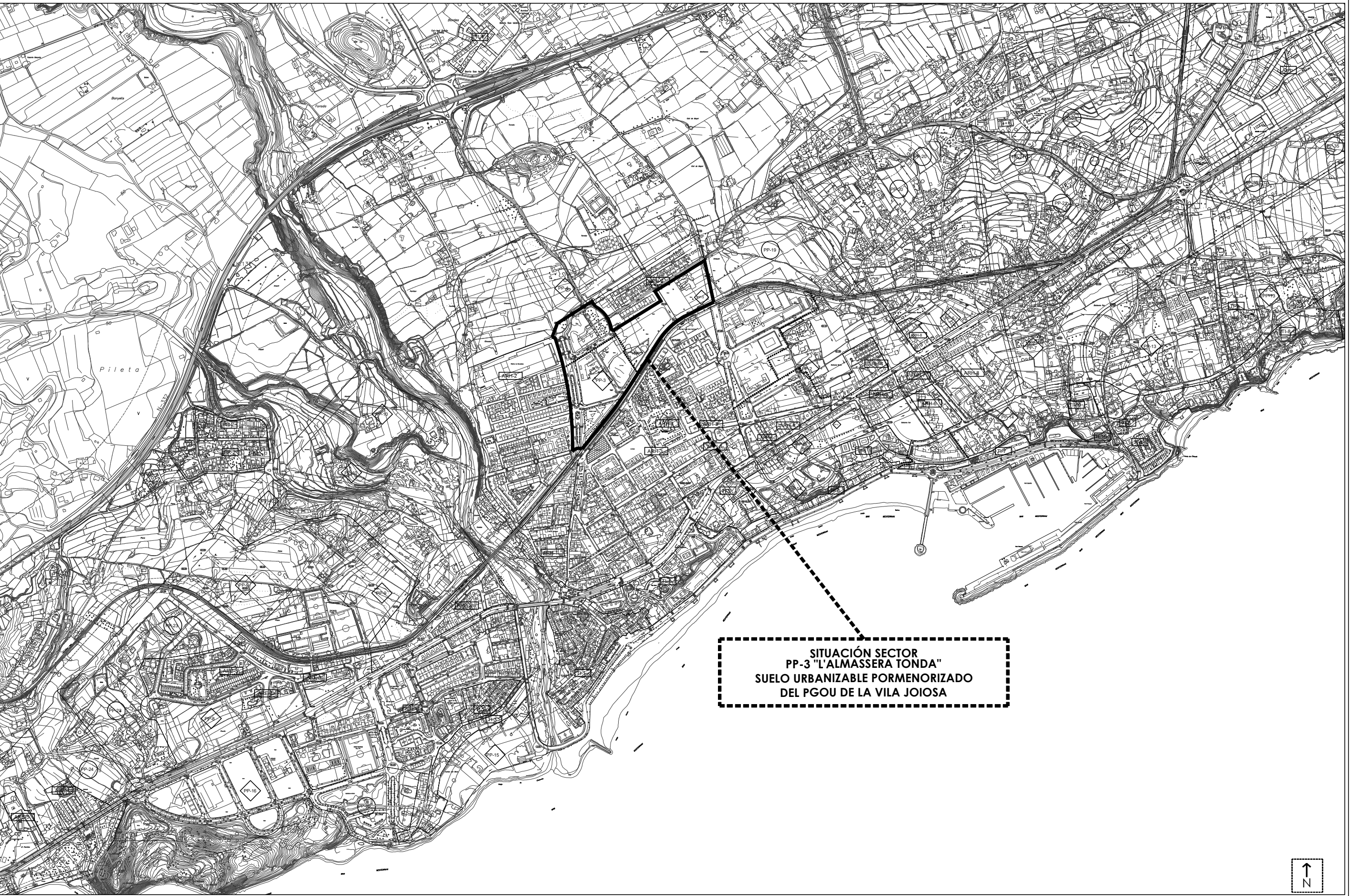
La Vila Joiosa, MAYO de 2025

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

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

PARTE II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN, PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO Y PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA



PROMOTOR:



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

ref: 834

esc: 1:7500

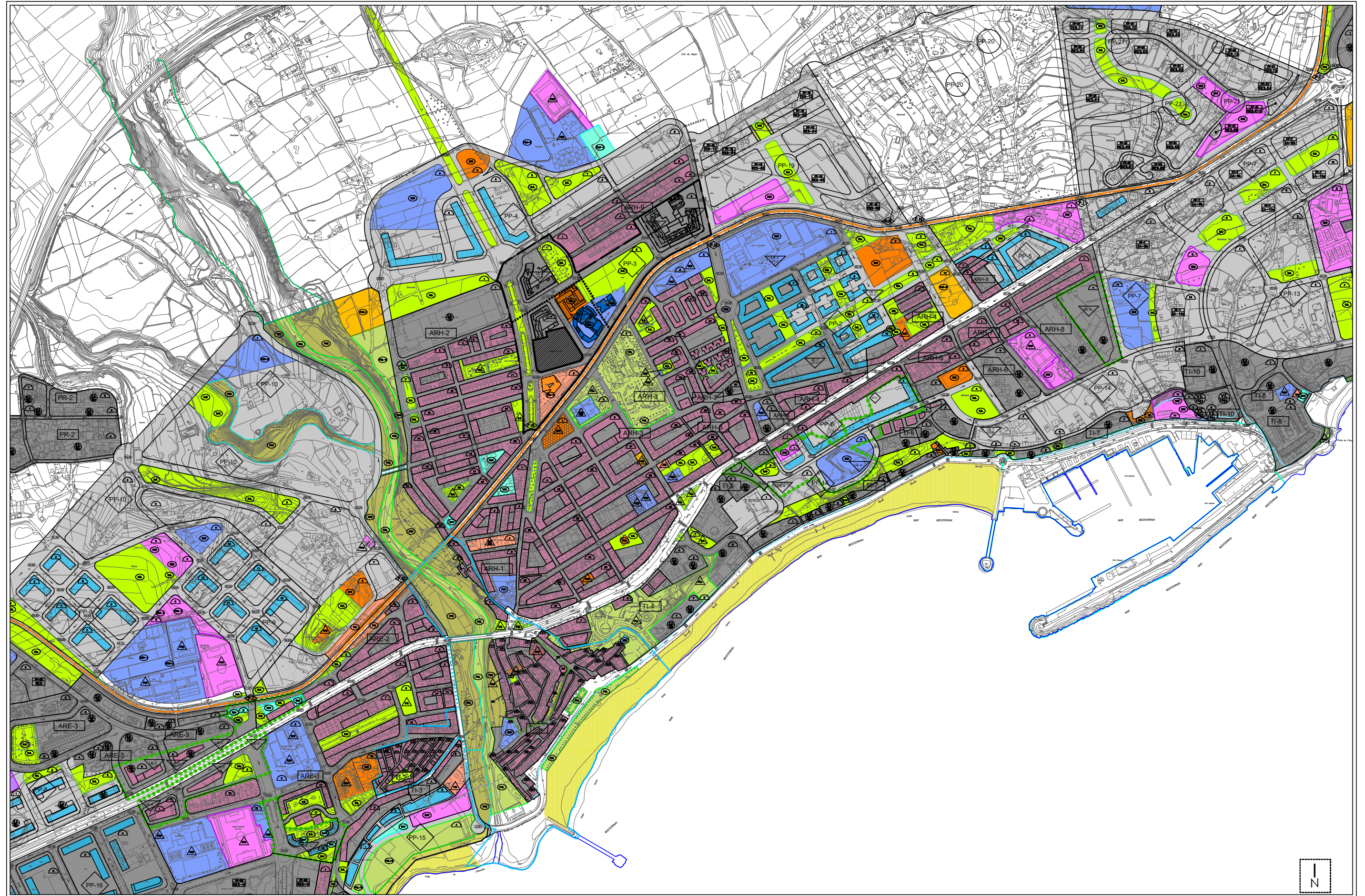
PLANOS DE INFORMACIÓN

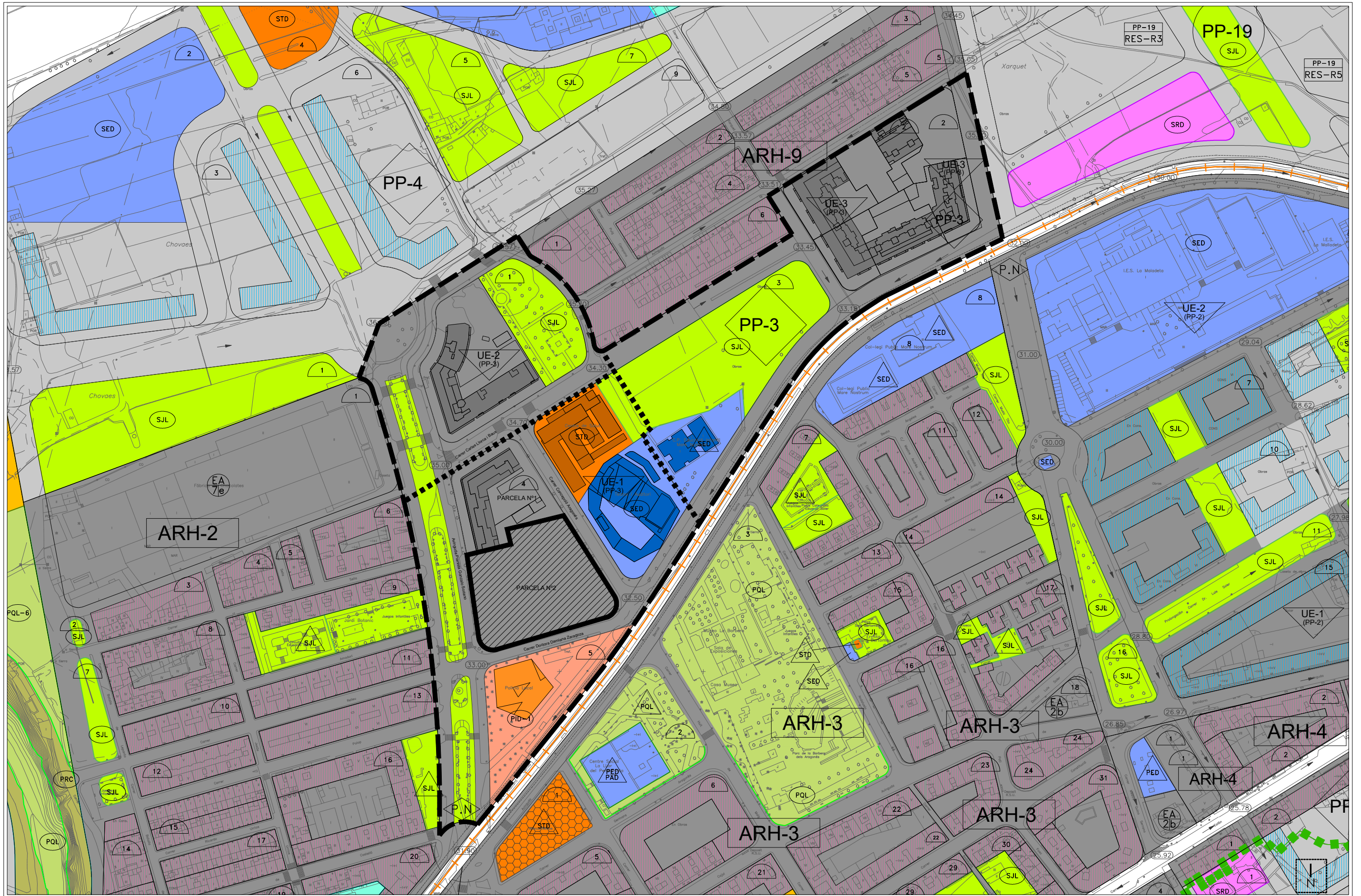
PLANEAMIENTO VIGENTE
CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

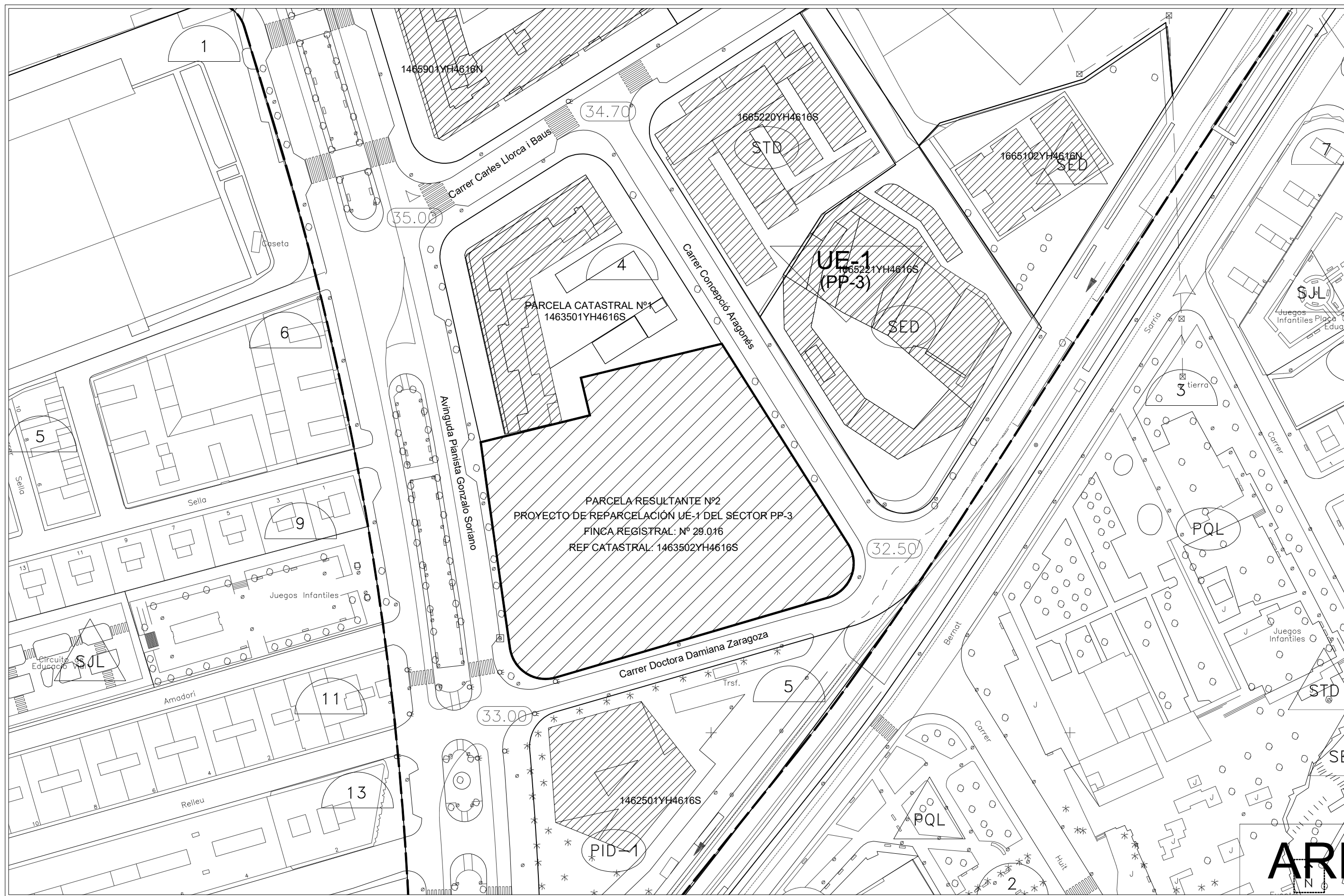
PLANO Nº
1.02

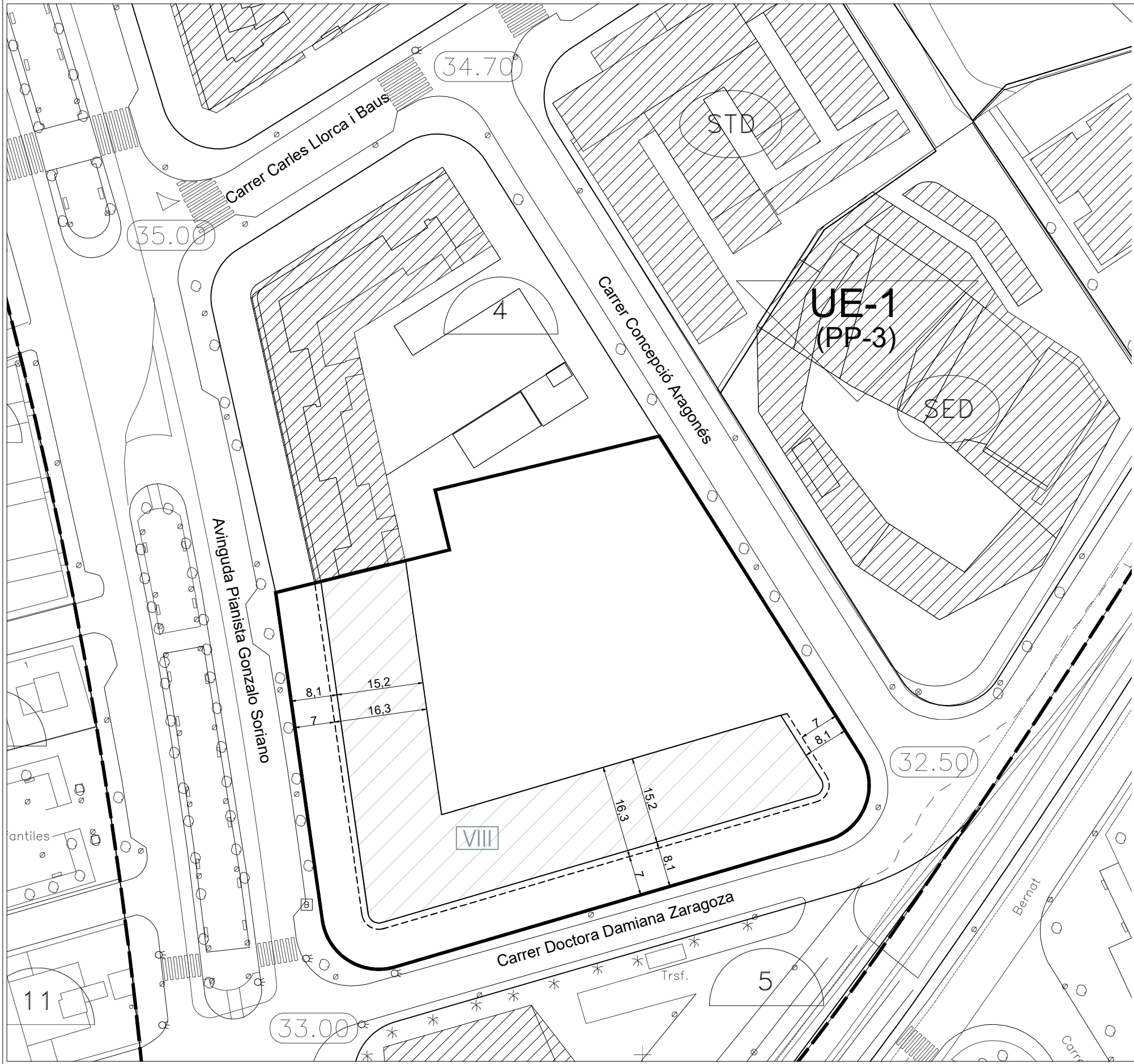
MAY 2025

ISO DIN-A3

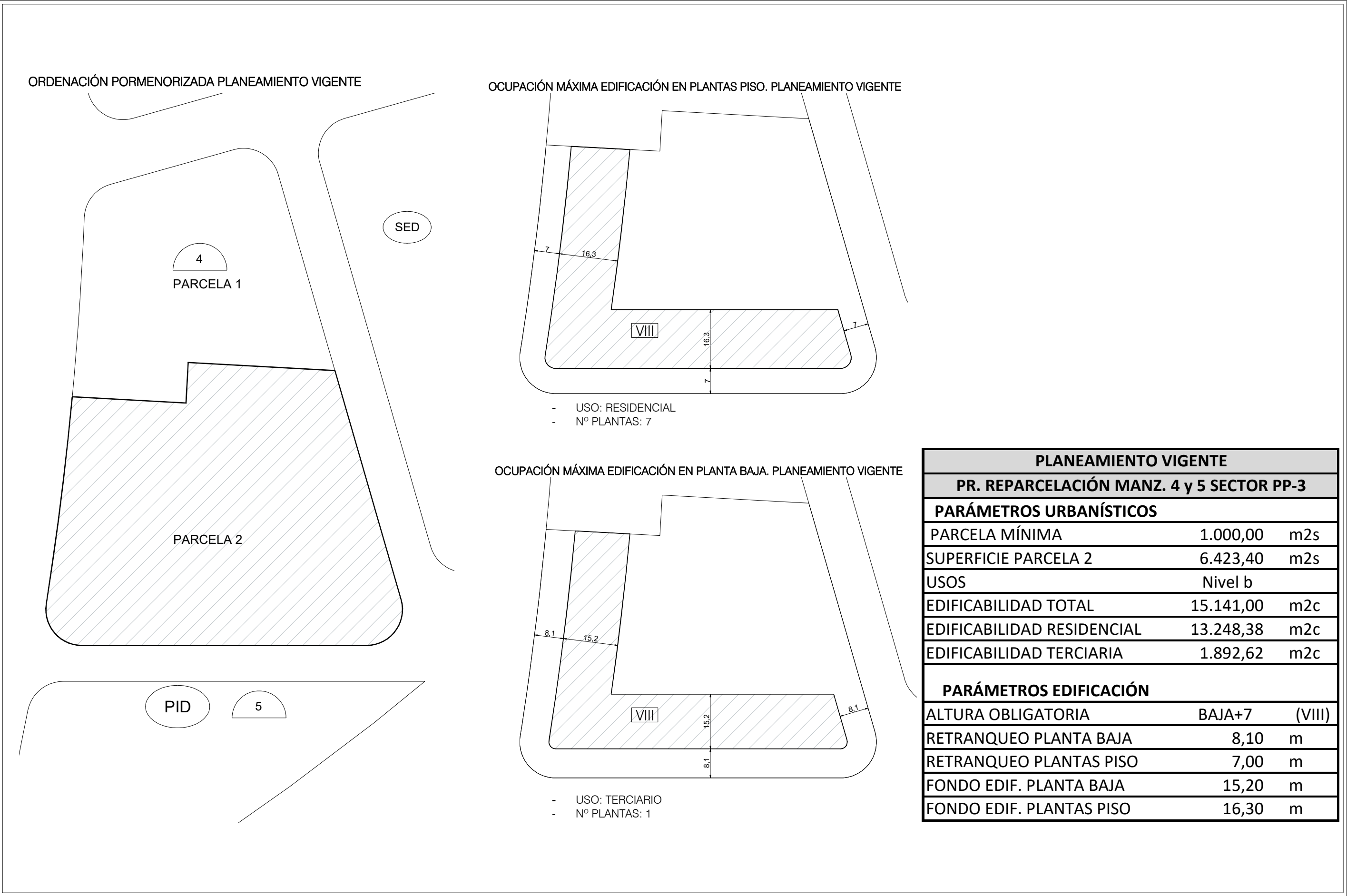


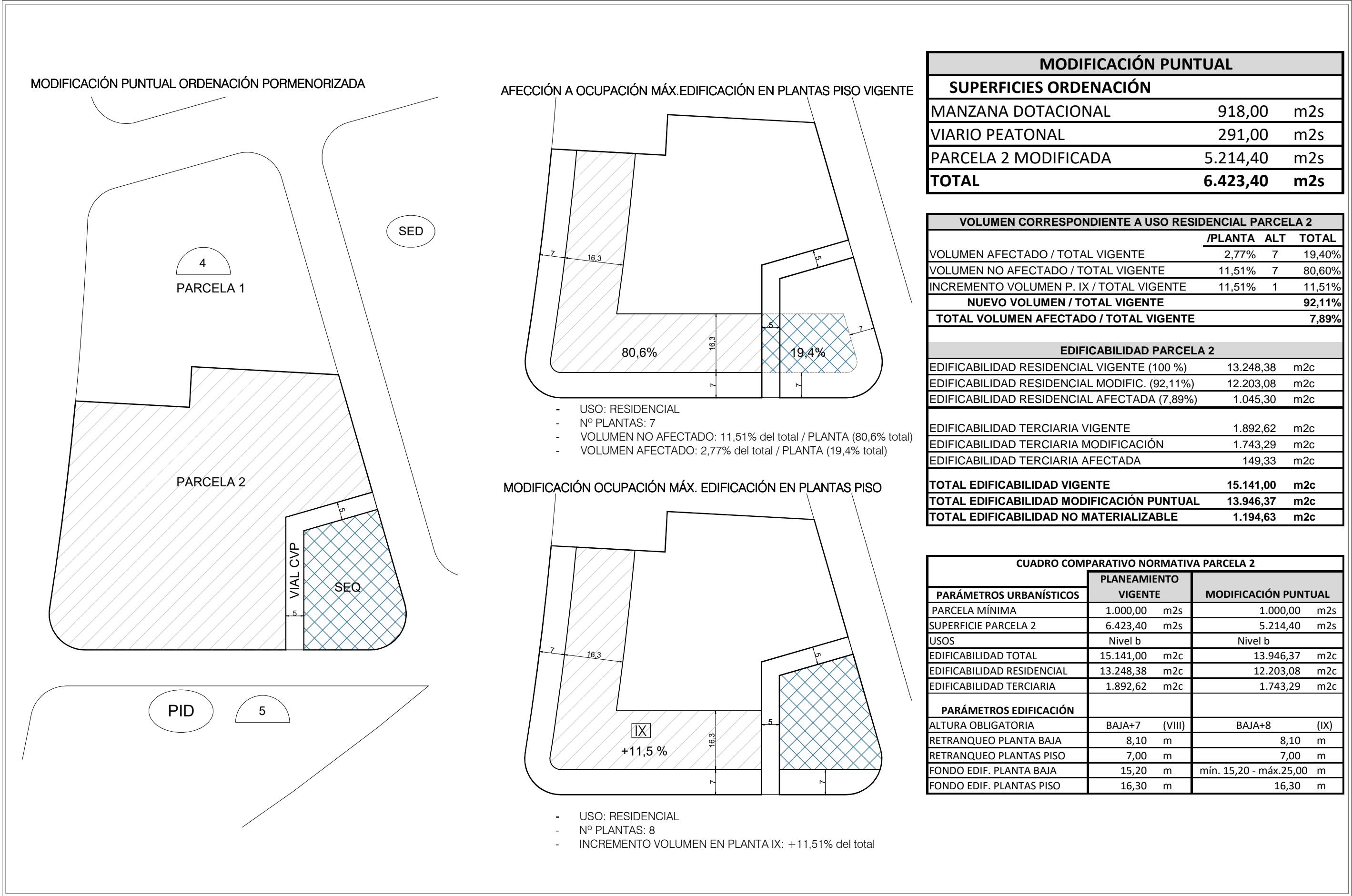


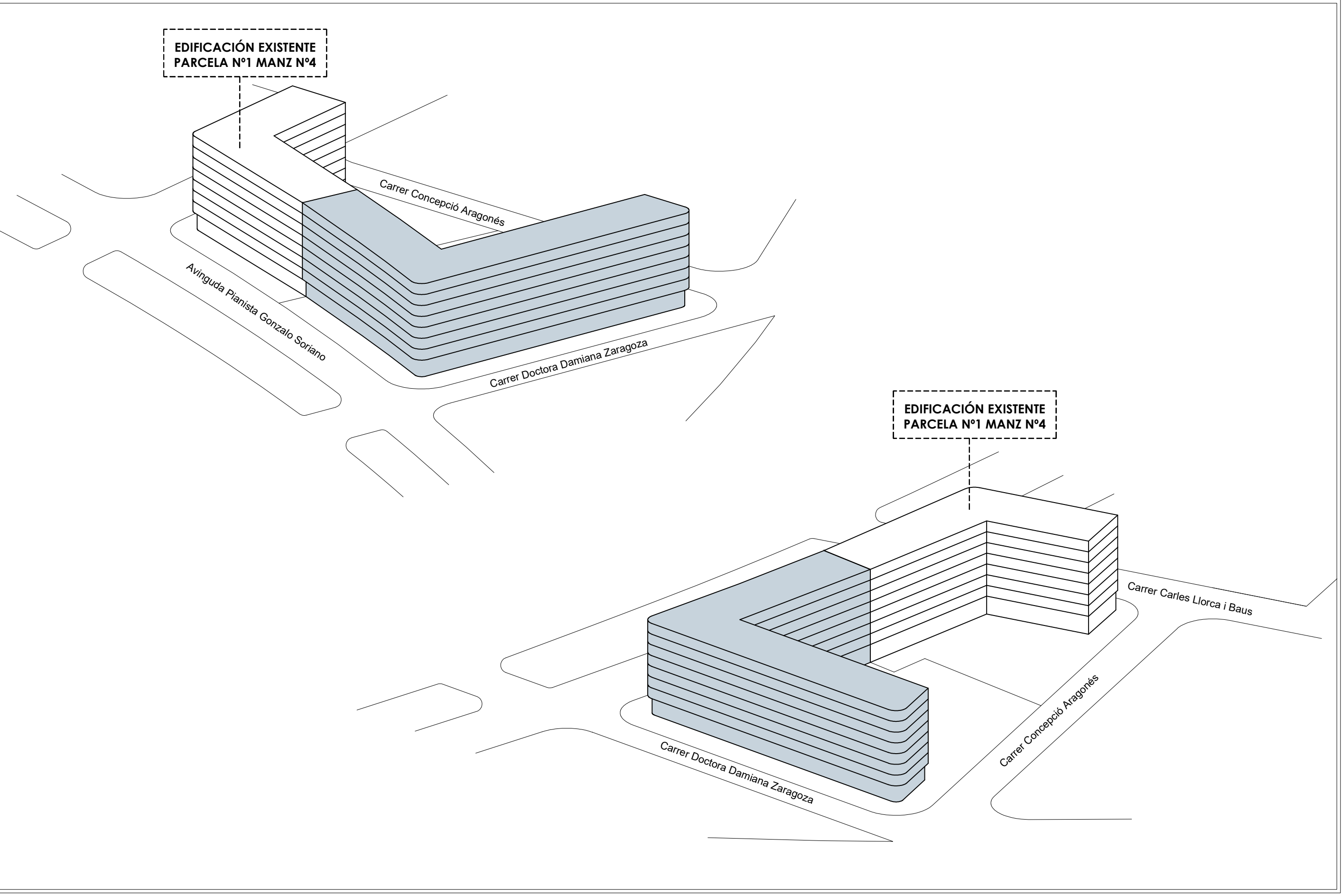


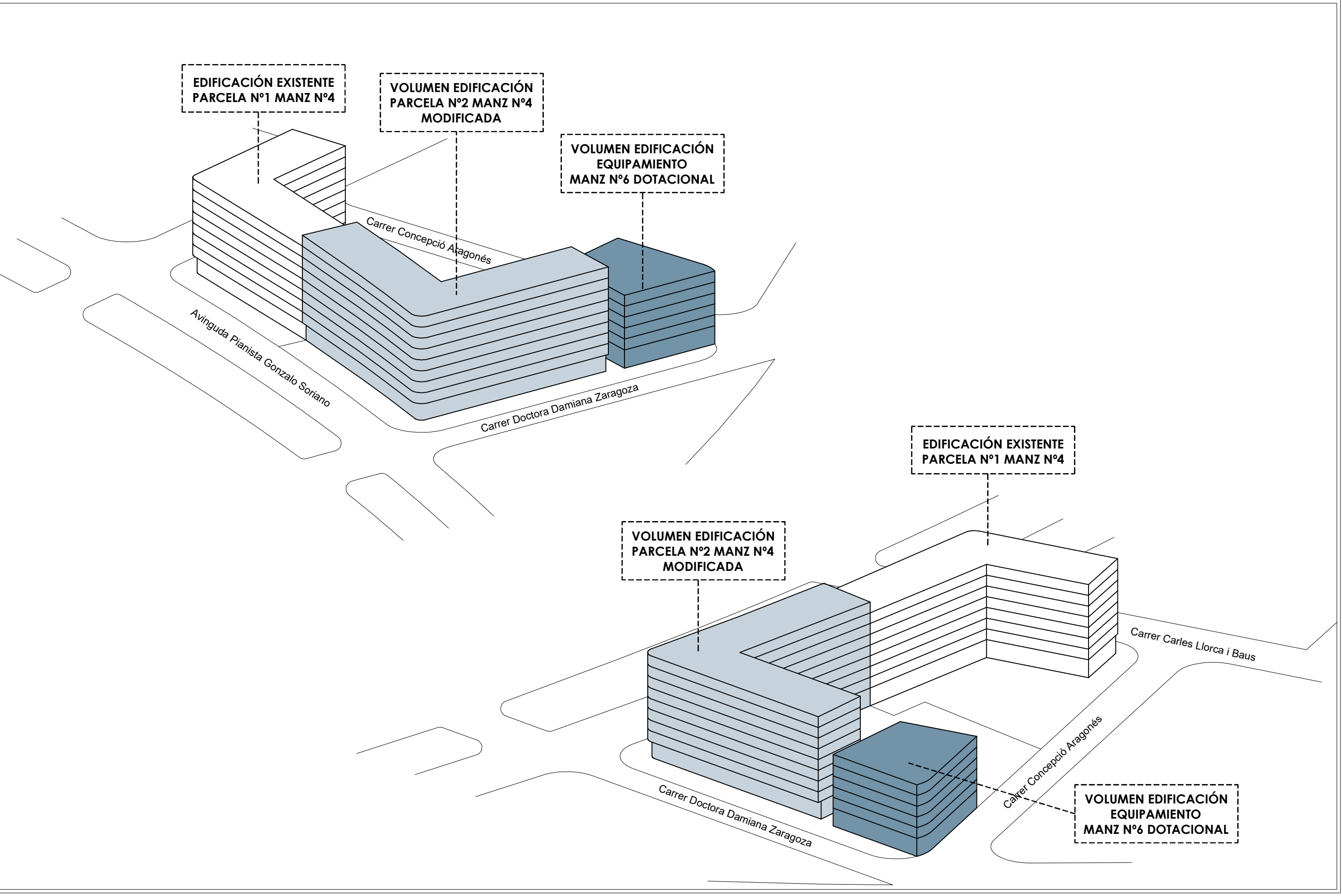


- PARCELA RESULTANTE Nº2
MANZANA Nº4 DEL SECTOR PP-3
DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA
- CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE PORMENORIZADO
 - CALIFICACIÓN SUELO: REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL MEDIO URBANO
 - PARCELA MÍNIMA: LA PROPUESTA POR LA REPARCELACIÓN, MAYOR QUE 1.000 m2 (6.423,40 m2).
 - EDIFICABILIDAD TOTAL: 15,141 m2c.
 - OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA: LA ENVOLVENTE PROPUESTA POR LA REPARCELACIÓN (FONDO EDIFICABLE INDICATIVO DE 15,20m).
 - OCUPACIÓN EN PLANTA PISO: LA ENVOLVENTE PROPUESTA POR LA REPARCELACIÓN (VUELO INDICATIVO DE 1,10m SOBRE LA PLANTA BAJA).
 - ALTURA OBLIGATORIA: VIII PLANTAS (PB+7).
 - RETRANQUEOS: LOS RECOGIDOS EN LA ENVOLVENTE PROPUESTA POR LA REPARCELACIÓN (INDICATIVO 7 m EN PLANTAS PISO Y DE 8,10 m EN PLANTAS BAJAS).
 - USOS: NIVEL B RESIDENCIAL EN PLANTA PISO. TERCARIO EN PLANTA BAJA Y PRIMER PISO. PLANTAS BAJAS DESTINADAS A USO TERCARIO

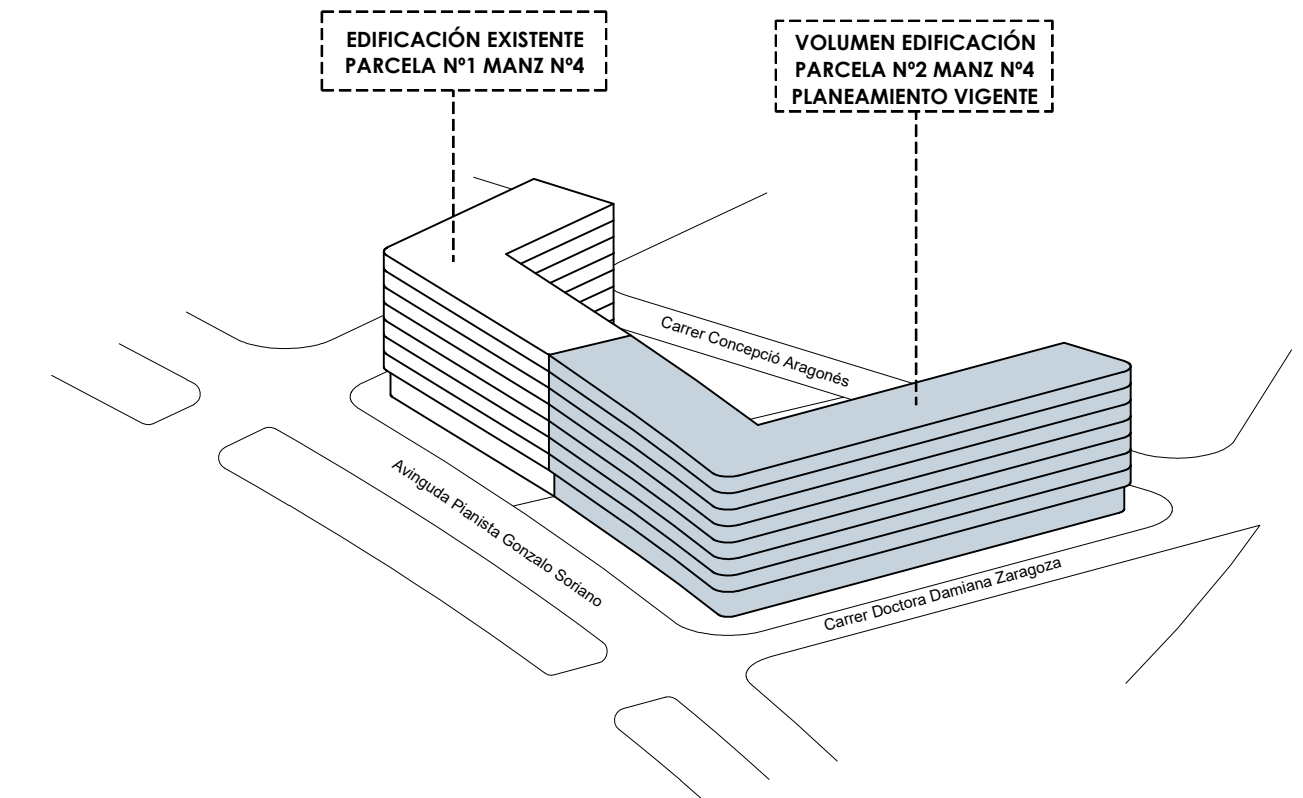




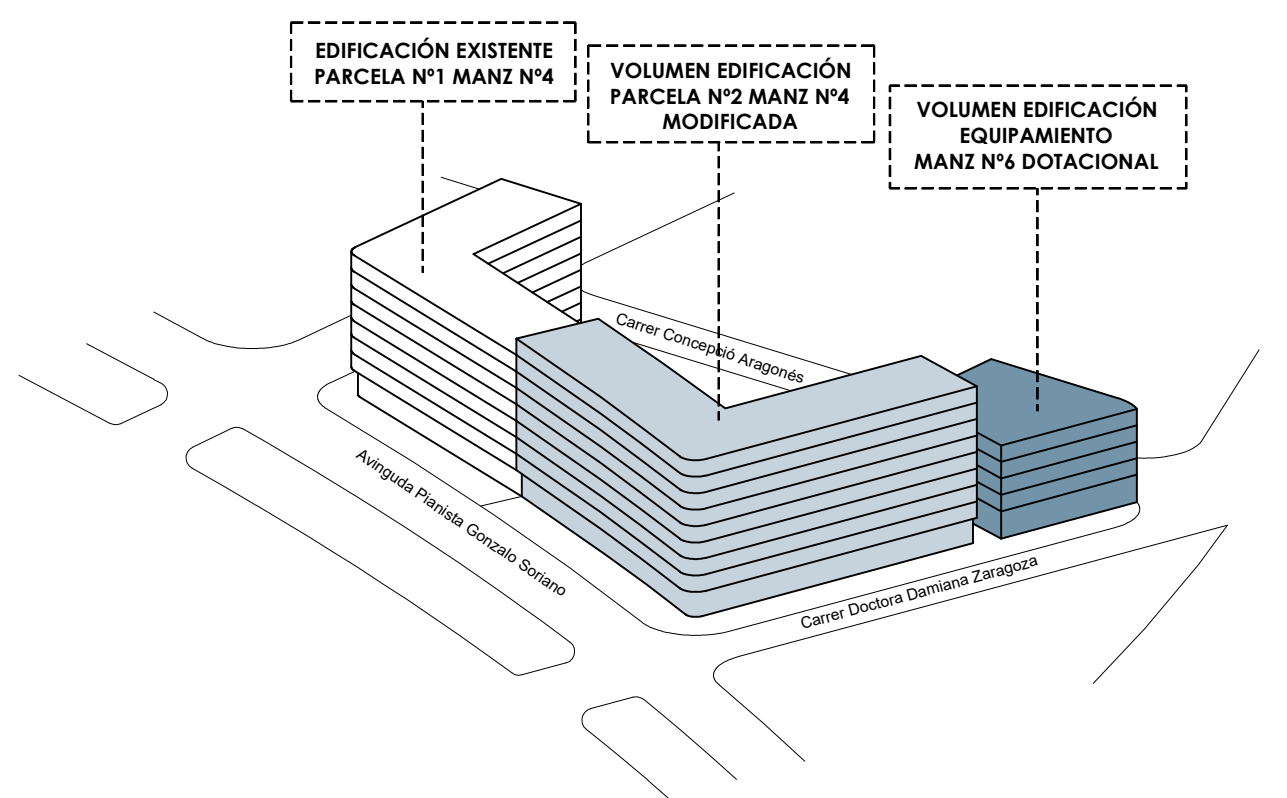




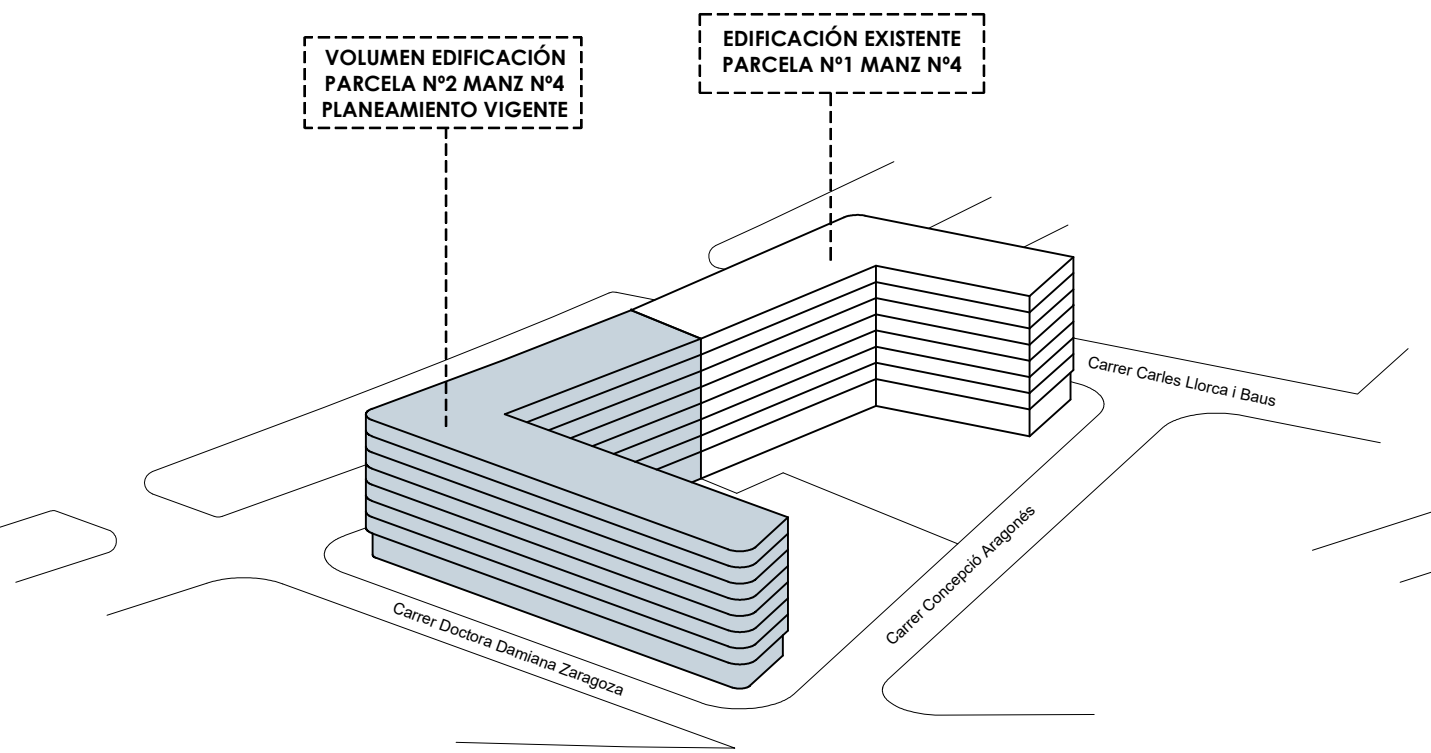
PLANEAMIENTO VIGENTE



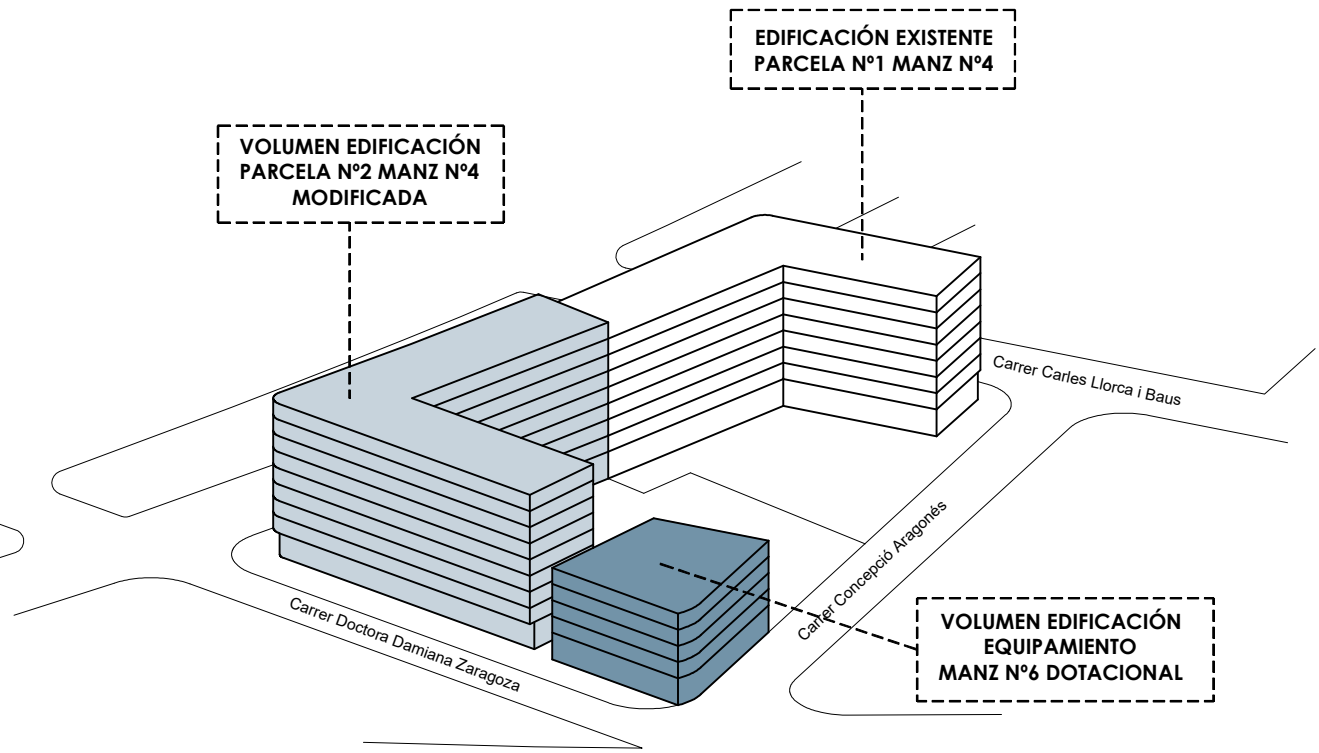
MODIFICACIÓN PUNTUAL



PLANEAMIENTO VIGENTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL



JARS

ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME


C/ PIZARRO 2, 3ºB - 03570 - LA VILA JOIOSA

96 589 40 35 / 640 087 977 - jars@jars-arquitectura.com

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTOR:



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

ref: 834

esc: 1:750

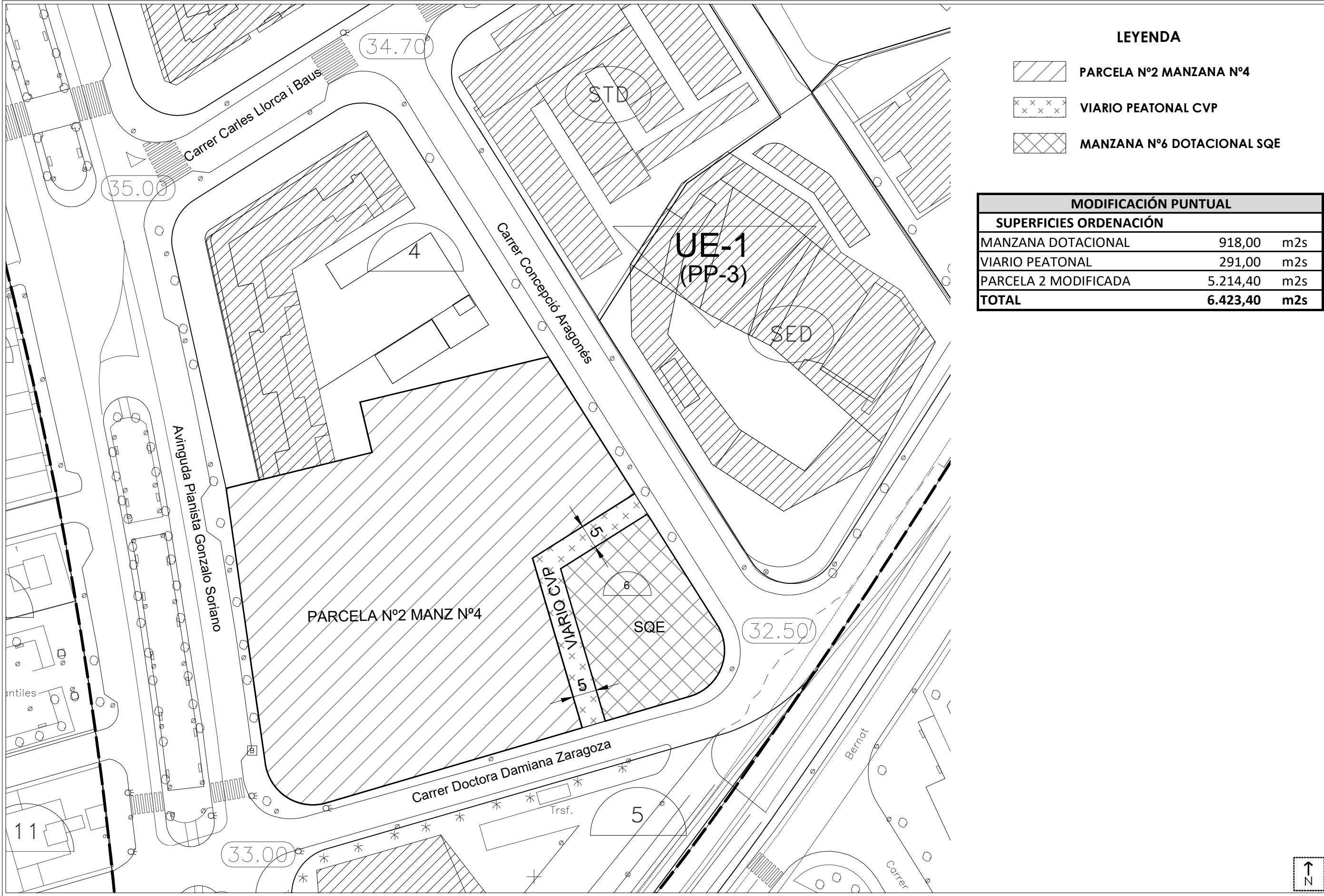
MAY 2025

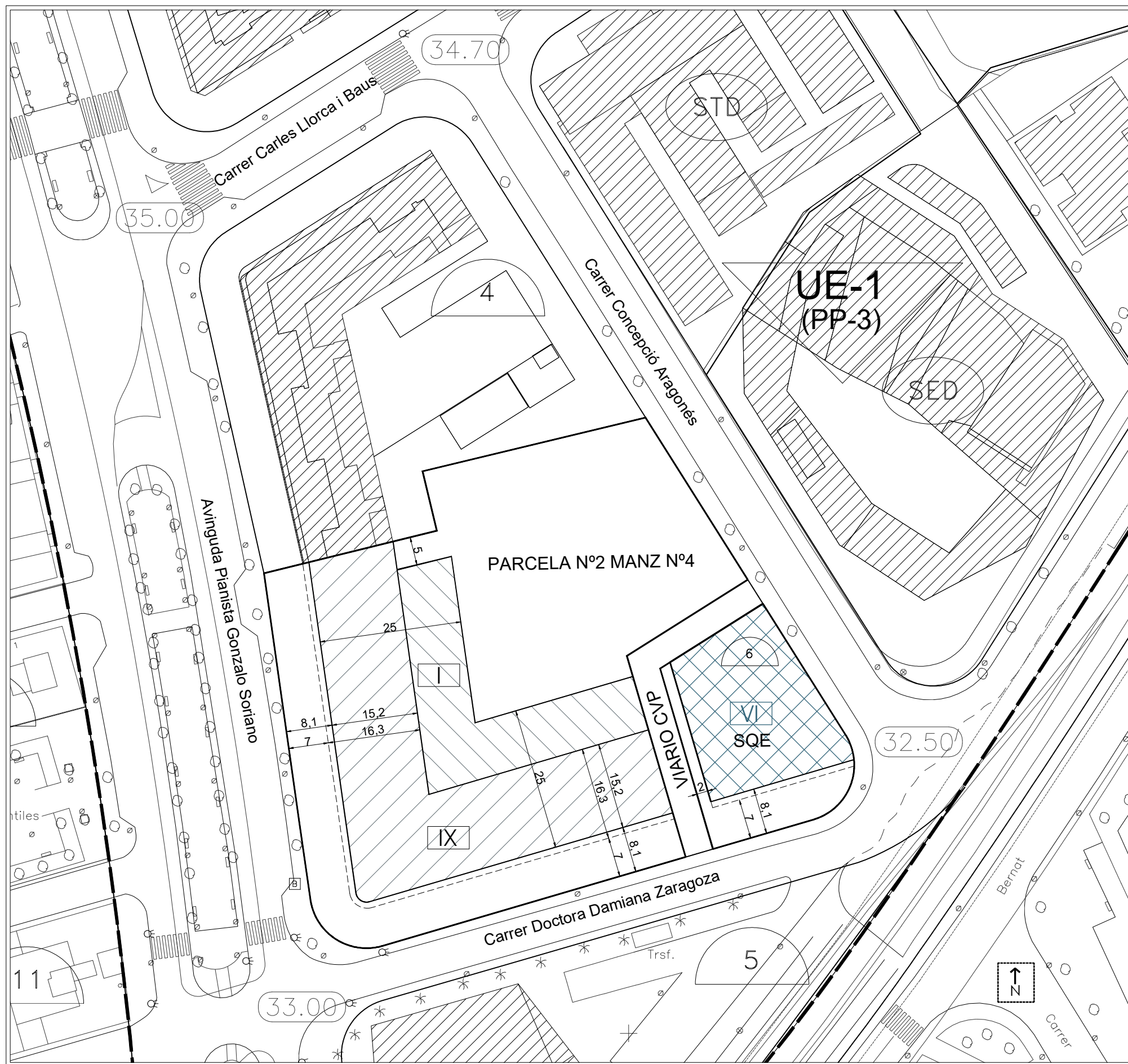
ISO DIN-A3

PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

PLANO Nº N.01





- PARCELA MÍNIMA: MAYOR QUE 1.000 m² (5.214,40 m²).
- EDIFICABILIDAD TOTAL: 13.946,37 m²c.
- OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA: FONDO EDIFICABLE MÍN. 15,20 m - MÁX. 25,00 m. AJARDINAMIENTO: MÍNIMO 20% DE LA PARCELA.
- OCUPACIÓN EN PLANTA PISO: LA ENVOLVENTE PROPUESTA POR LA REPARCELACIÓN (VUELO INDICATIVO DE 1,10m SOBRE LA PLANTA BAJA, FONDO MÁXIMO EDIFICABLE 16,30 m).
- ALTURA MÁXIMA: IX PLANTAS (PB+8).
- RETRANQUEOS A VIAL SUR Y OESTE: INDICATIVO 7 m EN PLANTAS PISO Y DE 8,10 m EN PLANTAS BAJAS.
- RETRANQUEO PLANTA BAJA A COLINDANTES: 5 m CUANDO SE SUPERE EL FONDO EDIFICABLE DE 15,20 m.
- USOS: NIVEL B RESIDENCIAL EN PLANTA PISO. TERCIARIO EN PLANTA BAJA Y PRIMER PISO. PLANTAS BAJAS DESTINADAS A USO TERCIARIO

- USOS: DOTACIONAL PÚBLICA RED SECUNDARIA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL.
- ALTURA MÁXIMA: VI PLANTAS (PB+5)
- RETRANQUEOS:
 - LINDE SUR: 7 m. EN P. PISO Y 8,10 m. EN P. BAJA.
 - LINDE OESTE: 2 m.
 - LINDES NORTE Y ESTE: NO SE ESTABLECE UN RETRANQUEO MÍNIMO, PERMITIÉNDOSE LA ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A VIAL Y LOS VUELOS EN PLANTAS PISO. EN ESTE CASO, LA DISTANCIA ENTRE EL PUNTO DE MÁXIMO VUELO Y EL LINDERO RECAYENTE AL ESPACIO PÚBLICO NO SERÁ SUPERIOR A UNA DÉCIMA PARTE DE LA ANCHURA DE DICHO ESPACIO PÚBLICO, CON UN MÁXIMO DE 1,10 METROS Y SIN QUE EN NINGÚN PUNTO SOBREPASE LA VERTICAL DEL BORDILLO DE LA ACERA O LÍNEA QUE DELIMITE LAS ZONAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y RODADA.

| CUADRO COMPARATIVO NORMATIVA PARCELA 2 | | | | |
|----------------------------------------|--------------|--------|-------------------------|------|
| | PLANEAMIENTO | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
| PARCELA MÍNIMA | 1.000,00 | m2s | 1.000,00 | m2s |
| SUPERFICIE PARCELA 2 | 6.423,40 | m2s | 5.214,40 | m2s |
| USOS | Nivel b | | Nivel b | |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 15.141,00 | m2c | 13.946,37 | m2c |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 13.248,38 | m2c | 12.203,08 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 1.892,62 | m2c | 1.743,29 | m2c |
| PARÁMETROS EDIFICACIÓN | | | | |
| ALTURA OBLIGATORIA | BAJA+7 | (VIII) | BAJA+8 | (IX) |
| RETRANQUEO PLANTA BAJA | 8,10 | m | 8,10 | m |
| RETRANQUEO PLANTAS PISO | 7,00 | m | 7,00 | m |
| FONDO EDIF. PLANTA BAJA | 15,20 | m | mín.15,20 - máx.25,00 m | |
| FONDO EDIF. PLANTAS PISO | 16,30 | m | 16,30 m | |

ANEXOS

BORRADOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

PROMOTOR:



Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV

JARS
ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME
C/ PIZARRO 2, 3ºB - 03570 - LA VILA JOIOSA
96 589 40 35 / 640 087 977 - jars@jars-arquitectura.com

ÍNDICE

- 1. INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.**
- 2. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.**
- 3. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.**
- 4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**
- 5. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**
- 7. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

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

El presente Anexo se incorpora a la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa de acuerdo con lo dispuesto en la *Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia*, que en su Artículo 6 establece que:

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

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente informe de impacto en la infancia y la adolescencia se limita a la **ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones**, estableciendo la correspondiente ordenanza particular de edificación y usos del suelo; así como a la **modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3**, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio, teniendo en cuenta la afección que supone la reducción de la superficie de la parcela destinada a los usos residencial y terciario.

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

Se considera que la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada no tienen impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia respecto a los derechos en relación con el medio ambiente, el entorno urbano y la movilidad. La creación de nuevo suelo con destino dotacional público, permite la promoción y construcción de un nuevo equipamiento en el que se destina parte de su programa funcional al desarrollo de actividades educativas.

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

2. INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

Objeto del informe.

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa.

Marco legal.

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP). En su Artículo 13: Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, establece:

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

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

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

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

Artículo 4 bis. Informes de impacto de género.

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

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

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

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

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

Contexto de la evaluación.

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente Informe de impacto por razón de género se limita a la **ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones**, estableciendo la correspondiente ordenanza particular de edificación y usos del suelo; así como a la **modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3**, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio, teniendo en cuenta la afección que supone la reducción de la superficie de la parcela destinada a los usos residencial y terciario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Evaluación del impacto en función del género.

La Modificación de la Ordenación Pormenorizada propuesta no supone ninguna incidencia en las desigualdades entre mujeres y hombres relacionadas con la planificación urbana, analizando diferentes aspectos como:

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

La creación de nuevo suelo con destino dotacional público permite la promoción y construcción de un nuevo edificio destinado a equipamiento, que deberá cumplir con todas las exigencias de acuerdo a la Normativa vigente en materia de no discriminación por razón de género, generando un espacio seguro e integrador, así como un incremento de actividad en el entorno, evitando espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes.

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

3. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.

La Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada supone la ejecución de un nuevo equipamiento dotacional público, y la transferencia de parte del aprovechamiento lucrativo residencial y terciario actualmente adjudicado a la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa.

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

| | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | USO | SUPERFICIE | USO | SUPERFICIE |
| PARCELA 2 MANZANA 4 | NIVEL b | 6.423,40 m2 | NIVEL b | 5.214,40 m2 |
| DOTACIONAL NO VIARIO (M6) | - | - | SQE | 918,00 m2 |
| DOTACIONAL VIARIO PEATONAL | - | - | CVP | 291,00 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE | | 6.423,40 m2 | | 6.423,40 m2 |

CUADRO COMPARATIVA NORMATIVA PARCELA 2

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
|----------------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| | | | | |
| PARCELA MÍNIMA | 1.000,00 | m2s | 1.000,00 | m2s |
| SUPERFICIE PARCELA 2 | 6.423,40 | m2s | 5.214,40 | m2s |
| USOS | Nivel b | | Nivel b | |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 15.141,00 | m2c | 13.946,37 | m2c |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 13.248,38 | m2c | 12.203,08 | m2c |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 1.892,62 | m2c | 1.743,29 | m2c |

Estimación de la demanda de agua potable de los usos lucrativos.

Se estima una superficie construida por vivienda de 2 dormitorios de 100 m2c, con un número medio de 2,5 habitantes por vivienda y un consumo de agua potable doméstico de 150 litros por habitante y día.

| Edificabilidad Residencial No Ejecutada | Nº de Viviendas | Nº habitantes | Consumo diario |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| 1.044,92 m2c | 10,45 viv | 26 hab. | 3.900 l/día |

En el caso del aprovechamiento terciario que se va a transferir, se estima un consumo diario de 4 litros por usuario, con una densidad de ocupación media de 5 m2/persona (uso comercial en DBSI), un coeficiente de ocupación media diaria del 70.%

| Edificabilidad Terciario No Ejecutada | Usuarios | Consumo diario |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| 1.045,54 m2c | 146 usuarios | 585 l/día |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

Estimación de la demanda de agua potable del uso dotacional.

En el caso del nuevo equipamiento público, se estima una superficie construida de 4.000 m²c, con una densidad de ocupación de 10m²/persona (uso docente en DBSI), un coeficiente de ocupación media diaria del edificio del 70%, y con un consumo diario medio de 10 litros/usuario.

| Superficie Equipamiento | Usuarios | Consumo diario |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 4.000 m ² c | 280 usuarios | 2.800 l/día |

Cálculo de la demanda de recursos hídricos.

La Modificación Puntual supone una reducción de la demanda de recursos hídricos en el Sector PP-3.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

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

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ANEXOS.

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

“El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.”

La Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa, tiene por objeto la ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones; así como la modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio, reduciendo la edificabilidad residencial vigente.

En este sentido, la Modificación Puntual no implica una actuación urbanística vinculada al crecimiento urbano ni a un incremento de población que pueda suponer un impacto económico para la Hacienda Pública Local a medio y largo plazo.

Por otra parte, este Instrumento de Planeamiento establece el mecanismo para la gestión y adquisición del nuevo suelo de uso dotacional público mediante la asignación de un aprovechamiento subjetivo a favor del propietario del suelo y su reserva y transferencia a cargo de los excedentes del diez por ciento de cesión de las unidades de ejecución de los suelos urbanizables según lo establecido en el art. 97 del PGOU para el suelo urbano.

En este sentido, **la gestión y adquisición del nuevo suelo dotacional público no supone un impacto económico para la Hacienda Pública Local.**

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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

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

La Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa, tiene por objeto la **ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones**; así como la **modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3**, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio.

En este sentido, la **Modificación Puntual no modifica ningún parámetro que intervenga sustancialmente en el análisis comparado entre los costes e ingresos futuros de la actuación urbanística que asegure la viabilidad económica de ésta para los propietarios de las parcelas afectadas**, ya que el entorno del ámbito de actuación se encuentra completamente urbanizado y con las obras de urbanización recibidas.

La Vila Joiosa, MAYO de 2025

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

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

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

PROMOTOR:



Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV

JARS
ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME
C/ PIZARRO 2, 3ºB - 03570 - LA VILA JOIOSA
96 589 40 35 / 640 087 977 - jars@jars-arquitectura.com

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES.**
- 2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.**
- 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**
- 4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.**
- 5. RELACIÓN CON OTROS PLANES.**
- 6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**
- 7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.**
- 8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**
- 9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.**
- 10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN E INCORPORACIÓN AL PROYECTO DE LAS MEDIDAS.**

1.ANTECEDENTES.

1.1 Objeto y agentes.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta como documento informativo y justificativo de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 "l'AlmasseraTonda" del PGOU de la Vila Joiosa, de acuerdo con el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), y con las modificaciones introducidas por las diferentes leyes o decretos ley posteriores.

El órgano promotor de la referida Modificación Puntual es el AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA, con C.I.F.: P-0313900C, y domicilio social en el CarrerMajornº 14, 03570, la Vila Joiosa.

Y tanto la modificación puntual como este Instrumento de Paisaje están redactados por el equipo de la mercantil JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con C.I.F. NºB-54386560, representada por D. Joan Aragonés Llinares, Arquitecto Colegiado nº12.383 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, adscrito al Colegio Territorial de Arquitectos de Alacant, con despacho profesional en la calle Pizarro, nº 2, 3º B de la Vila Joiosa.

El objeto de este Estudio de Integración Paisajística es, según el artículo 6 del TRLOTUP, valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 "l'AlmasseraTonda" del PGOU de la Vila Joiosa.

1.2 Contenido.

Según lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP:

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

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

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

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

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

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

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

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

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

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

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

1.3 Alcance y ámbito.

La modificación puntual definida no modifica las determinaciones de la Ordenación Estructural vigente definidas en la ficha de planeamiento del Sector PP-3, y afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada de Suelo actualmente Urbano, definido en el PGOU como Urbanizable.

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es la Parcela nº2 de la Manzana nº4 del Sector PP-3 "l'Almassera Tonda" del PGOU de la Vila Joiosa, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1. Parcela con referencia catastral 1463502YH4616S, que se corresponde con la Finca Registral nº 29.016 del Registro de la Propiedad número 2 de la Vila Joiosa, con una superficie de 6.423,40 m², y con los lindes actuales siguientes:

- Sur: Calle Dra. Damiana Zaragoza (Vial Público).
- Este: Calle Concepción Aragón (Vial Público).
- Oeste: Avenida del Pianista Gonzalo Soriano (Vial Público).

- Norte: Parcela nº1 de la Manzana 4, resultante del mismo Proyecto de Reparcelación, parcela con referencia catastral 1463501YH4616S. En la que se ubica actualmente el "Residencial l'Almassera", consistente en la edificación definida en la Ordenación vigente de uso residencial y terciario.

El entorno de la parcela afectada por la modificación se encuentra completamente urbanizado, levantándose Acta de entrega y recepción de las obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector PP-3 en fecha 17 de diciembre de 2003, y prácticamente con edificación consolidada.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

2.DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

2.1 Descripción del entorno.

Encuadre geográfico

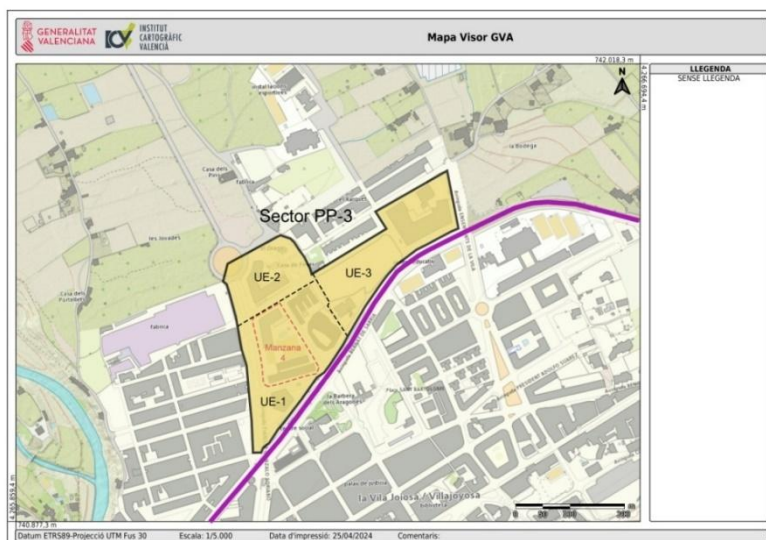
El municipio de la Vila Joiosa se sitúa en la comarca de la Marina Baixa, a unos 30 km al norte de la ciudad de Alacant.



Situación del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa. Visor ICV.

El área objeto de estudio se encuentra dentro del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa. Este sector, se localiza en el núcleo urbano central del municipio, colindando con la línea de ferrocarril que atraviesa la ciudad.

En concreto, el ámbito de actuación se corresponde con la Parcela 2 de la Manzana 4 del referido Sector PP-3.



Situación de la manzana 4 dentro del Sector PP-3. Visor ICV.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

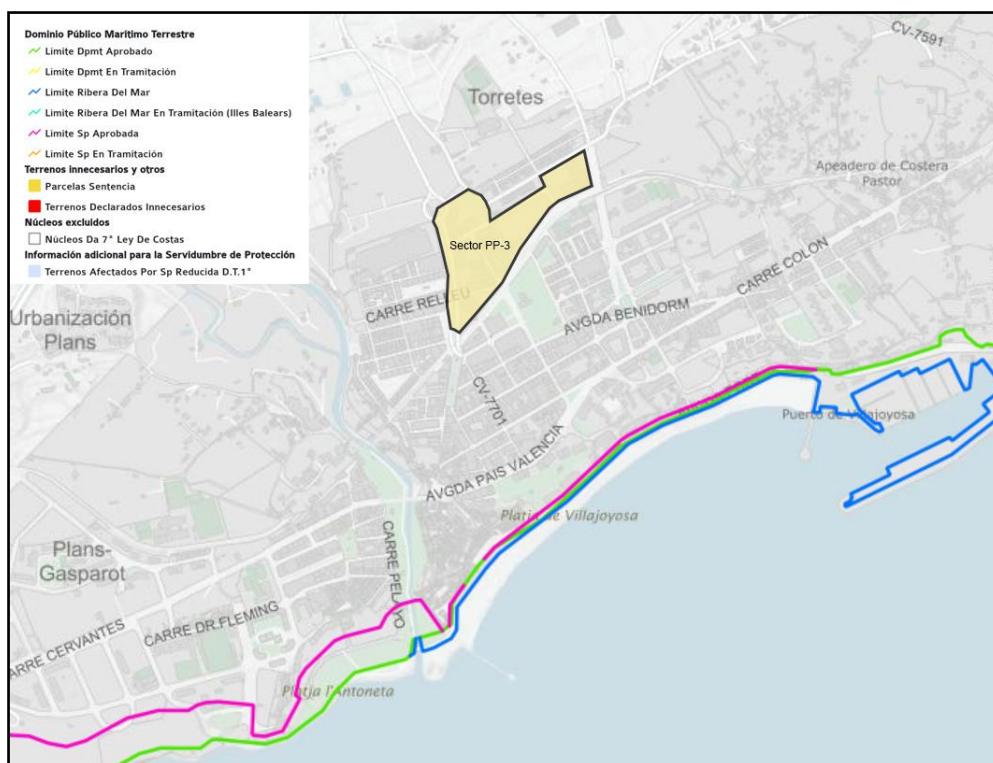
DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

Usos y aprovechamientos actuales.

El suelo incluido en el ámbito de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada consiste en un solar urbanizado apto para la edificación.

Costa.

El área del ámbito de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección.

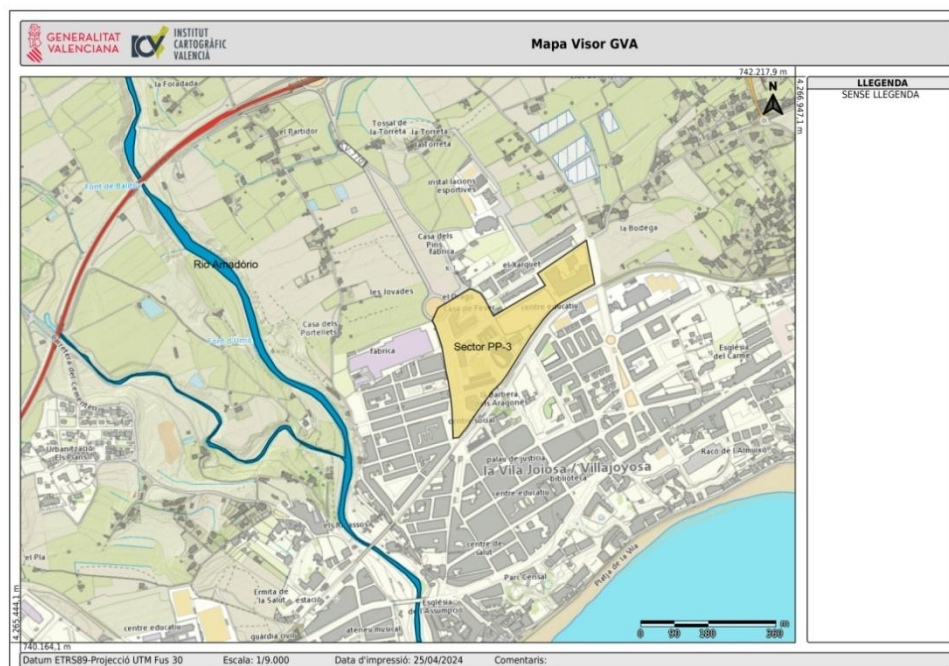


Dominio Público Marítimo Terrestre y Servidumbre de Paso. Geoportal del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

DE LA PARCELA 2. MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

Cauces.

Aunque el Rio Amadório se encuentra próximo al Sector PP-3, en el ámbito de la actuación no está afectado por el cauce o sus servidumbres.



Cauce del Río Amadório en su paso por el municipio. Visor IGV.

Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

En el área de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada, no se localizan elementos del patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnológico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

Dentro de los límites que enmarcan al Sector PP-3 no se encuentran Bienes de Interés Cultural (BIC), pero cabe resaltar la cercanía con varios de ellos situados tanto en la zona del litoral como en la más interior del municipio.

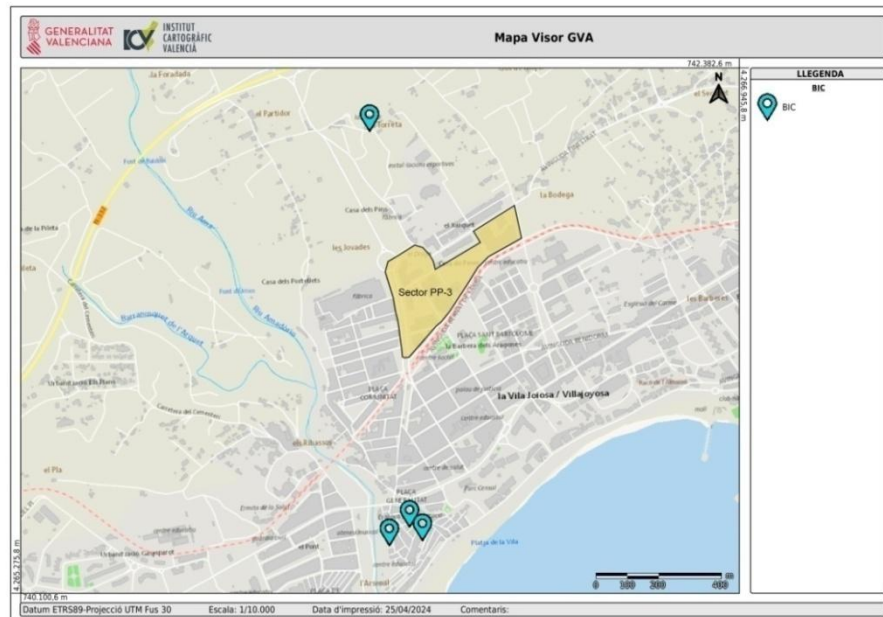
Previamente al inicio de las obras de los futuros edificios se realizarán los sondeos y estudios arqueológicos necesarios de acuerdo con la Normativa vigente y con las exigencias del Departamento de Arqueología municipal.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

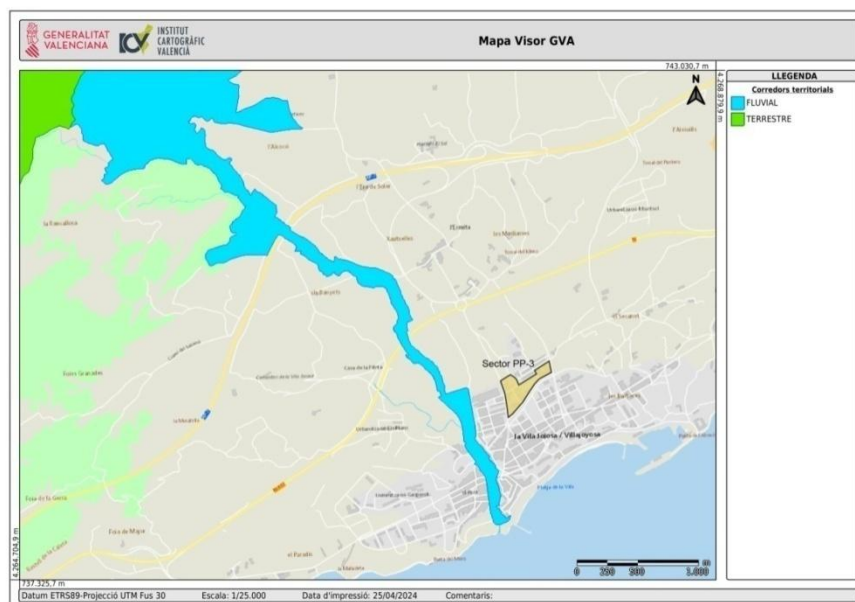


Bienes de Interés Cultural (BIC). Visor ICV.

Infraestructura Verde.

En el ámbito de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada no existen elementos que formen parte de la Infraestructura Verde Municipal o de la red de espacios abiertos.

En lo referente a la Infraestructura Verde Regional el ámbito de actuación no se ve afectado por el Corredor Territorial Fluvial del Río Amadorio, que conecta con otras zonas adyacentes de interés dentro de la Infraestructura Verde Regional, recorriendo desde el litoral hasta el interior del municipio.



Corredores territoriales. Visor ICV.

DE LA PARCELA 2. MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

GENERALITAT VALENCIANA **INSTITUT CARTOGRAFIC VALENCIA**

Mapa Visor GVA

LLEENDA

- Elements pecuaris**
 - Abrevadero
 - Descansadero
- Vies pecuaries**
 - Cañada
 - Colada
 - Cordel
 - Vereda
- Reposicions**
 - Reposicions
- Limits**
 - Limits

Sector PP-3

la Vila Jorosa / Villajoyosa

Via Pecuària

Colada de la Costa

742.572,6 m

742.571,9 m

742.570,9 m

742.569,9 m

742.568,9 m

742.567,9 m

742.566,9 m

742.565,9 m

742.564,9 m

742.563,9 m

742.562,9 m

742.561,9 m

742.560,9 m

742.559,9 m

742.558,9 m

742.557,9 m

742.556,9 m

742.555,9 m

742.554,9 m

742.553,9 m

742.552,9 m

742.551,9 m

742.550,9 m

742.549,9 m

742.548,9 m

742.547,9 m

742.546,9 m

742.545,9 m

742.544,9 m

742.543,9 m

742.542,9 m

742.541,9 m

742.540,9 m

742.539,9 m

742.538,9 m

742.537,9 m

742.536,9 m

742.535,9 m

742.534,9 m

742.533,9 m

742.532,9 m

742.531,9 m

742.530,9 m

742.529,9 m

742.528,9 m

742.527,9 m

742.526,9 m

742.525,9 m

742.524,9 m

742.523,9 m

742.522,9 m

742.521,9 m

742.520,9 m

742.519,9 m

742.518,9 m

742.517,9 m

742.516,9 m

742.515,9 m

742.514,9 m

742.513,9 m

742.512,9 m

742.511,9 m

742.510,9 m

742.509,9 m

742.508,9 m

742.507,9 m

742.506,9 m

742.505,9 m

742.504,9 m

742.503,9 m

742.502,9 m

742.501,9 m

742.500,9 m

741.999,9 m

741.998,9 m

741.997,9 m

741.996,9 m

741.995,9 m

741.994,9 m

741.993,9 m

741.992,9 m

741.991,9 m

741.990,9 m

741.989,9 m

741.988,9 m

741.987,9 m

741.986,9 m

741.985,9 m

741.984,9 m

741.983,9 m

741.982,9 m

741.981,9 m

741.980,9 m

741.979,9 m

741.978,9 m

741.977,9 m

741.976,9 m

741.975,9 m

741.974,9 m

741.973,9 m

741.972,9 m

741.971,9 m

741.970,9 m

741.969,9 m

741.968,9 m

741.967,9 m

741.966,9 m

741.965,9 m

741.964,9 m

741.963,9 m

741.962,9 m

741.961,9 m

741.960,9 m

741.959,9 m

741.958,9 m

741.957,9 m

741.956,9 m

741.955,9 m

741.954,9 m

741.953,9 m

741.952,9 m

741.951,9 m

741.950,9 m

741.949,9 m

741.948,9 m

741.947,9 m

741.946,9 m

741.945,9 m

741.944,9 m

741.943,9 m

741.942,9 m

741.941,9 m

741.940,9 m

741.939,9 m

741.938,9 m

741.937,9 m

741.936,9 m

741.935,9 m

741.934,9 m

741.933,9 m

741.932,9 m

741.931,9 m

741.930,9 m

741.929,9 m

741.928,9 m

741.927,9 m

741.926,9 m

741.925,9 m

741.924,9 m

741.923,9 m

741.922,9 m

741.921,9 m

741.920,9 m

741.919,9 m

741.918,9 m

741.917,9 m

741.916,9 m

741.915,9 m

741.914,9 m

741.913,9 m

741.912,9 m

741.911,9 m

741.910,9 m

741.909,9 m

741.908,9 m

741.907,9 m

741.906,9 m

741.905,9 m

741.904,9 m

741.903,9 m

741.902,9 m

741.901,9 m

741.900,9 m

741.899,9 m

741.898,9 m

741.897,9 m

741.896,9 m

741.895,9 m

741.894,9 m

741.893,9 m

741.892,9 m

741.891,9 m

741.890,9 m

741.889,9 m

741.888,9 m

741.88

El suelo incluido en la Modificación Puntual corresponde a manzanas edificables delimitadas por viales urbanizados, por lo que no existe afección.

En este sentido, la finalidad principal dela Modificación Puntual es la modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada vigente en el ámbito de actuación, incluyendo los siguientes objetivos:

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

1. Ordenación de una nueva manzana de uso dotacional público equipamiento educativo-cultural (QE) de la red secundaria de dotaciones, estableciendo la correspondiente ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

2. Modificación de parámetros urbanísticos vigentes de la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3, con el objeto de remodelar el volumen edificatorio, teniendo en cuenta la afección que supone la reducción de la superficie de la parcela destinada a los usos residencial y terciario.

3. Cálculo del aprovechamiento urbanístico asignado actualmente a la parcela 2 de la manzana 4 del Sector PP-3 y que no será posible materializar posteriormente a la segregación y cesión de la superficie definida en la presente Modificación Puntual, de acuerdo con el mencionado Convenio firmado por la "Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés" y l'Ajuntament de la Vila Joiosa.

El ámbito de actuación y su entorno se ubican en un Sector completamente urbanizado y cuenta 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 de la Modificación Puntual Estudio de Detalle será competencia del Ajuntament de la Vila Joiosa.

Posteriormente a la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual, el desarrollo de la edificación se tramitará mediante los correspondientes Proyectos de edificación.

La aprobación de la Modificación Puntual 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.

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

La alternativa propuesta se define de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, justificándose el cumplimiento de los requerimientos legales en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa del Instrumento de Planeamiento.

3.1 Parámetros urbanísticos vigentes en el ámbito de la modificación.

Parcela resultante 2 del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 (manzanas nº4 y nº5) del Sector PP-3.

Los principales parámetros establecidos para la parcela por la Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Ejecución¹ del Sector PP-3, así como el Proyecto de Reparcelación de las manzanas número 4 y número 5 de dicho Sector, son los siguientes:

- **Parcela mínima:** La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m².
- **Edificabilidad total:** 15.141 m²c
- **Ocupación en planta baja:** la envolvente propuesta por la reparcelación (fondo edificable indicativo de 15,20 m.)
- **Ocupación en planta piso:** la envolvente propuesta por la reparcelación (vuelo indicativo de 1,10 m sobre la planta baja)
- **Altura obligatoria:** VIII plantas (PB+7)
- **Retranqueos:** Los recogidos en la envolvente propuesta por la reparcelación (indicativo 7. en plantas piso y de 8,10 m. en plantas bajas).
- **Usos:** Nivel b. Residencial en planta piso. Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

3.2. Ordenación pormenorizada de nuevo suelo dotacional.

Suelo dotacional no viario. Manzana número 6.

El principal objetivo de la modificación puntual es la ordenación de una nueva manzana (nº6) destinada a uso dotacional público de la red secundaria **equipamiento educativo-cultural** (QE), de acuerdo con el punto 2. del apartado I. *Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas* del Anexo IV del TRLOTUP; así como **cultural-docente (SED)** de acuerdo al **Artículo 77- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

Suelo dotacional viario.

Con el objeto de poder disponer el suelo destinado a equipamiento en una manzana completa, es necesaria la ordenación de suelo dotacional viario que complete las alineaciones de esta nueva manzana dotacional número 6.

Este nuevo viario de la red secundaria formará parte de la **Infraestructura viaria y comunicaciones** municipal de acuerdo al Artículo 75 de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, y se define según el punto 2.1 del

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

apartado I. *Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas* del Anexo IV del TRLOTUP como: a) Comunicaciones: **Red viaria prioridad peatonal (CVP).**

Consistiendo, de acuerdo al apartado III. *Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas* del referido Anexo IV, punto 2. *Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria:*

b) Viario de prioridad peatonal. *Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.*

El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

3.3. Ordenación pormenorizada de suelo lucrativo. Modificación parcela 2.

La ordenación de nuevo suelo con destino dotacional público reduce la superficie actual de la parcela número 2 de la Manzana número 4, resultante del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 (manzanas nº4 y nº5) del Sector PP-3.

Los usos lucrativos vigentes a los que se destina esta parcela, Residencial y Terciario, no se ven afectados por la presente modificación.

La Parcela nº1 de la Manzana 4, resultante del mismo Proyecto de Reparcelación, parcela con referencia catastral 1463501YH4616S, no se ve afectada por la modificación.

3.4. Parámetros de la edificación. Manzana dotacional número 6.

De acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 77.- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias** de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, la edificación destinada a equipamientos en suelo no clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General, cumplirá las siguientes condiciones:

Las construcciones destinadas a equipamientos se ajustarán a las exigencias funcionales propias de su destino y legislación específica reguladora, y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

Se establecen los siguientes parámetros de la edificación a ubicar en la nueva Manzana número 6 de uso dotacional público, justificados con objeto de favorecer la integración en la trama y en el paisaje urbano del futuro edificio público:

- **Usos:** dotacional público red secundaria equipamiento educativo-cultural.
- **Altura máxima:** VI plantas (PB+5)
- **Retranqueos:**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

A la Calle Dra. Damiana Zaragoza (linde Sur): con el objeto de configurar una alineación junto a la futura edificación a ubicar en la Parcela número 2 que de continuidad y estructure el espacio público de este eje viario, la edificación se ajustará a los retranqueos establecidos en el Planeamiento Vigente: en planta baja 8,10 m. y en plantas piso 7 m.

Con el objeto de asegurar una separación entre edificaciones igual o mayor a 7 metros, en la alineación al linde Oeste se establece un retranqueo mínimo de 2 metros.

En el resto de alineaciones a Calle Concepción Aragonés (Linde Este) y a nuevo viario peatonal en el linde Norte, no se establece un retranqueo mínimo, permitiéndose la alineación de la edificación a vial y los vuelos en plantas piso. En este caso, la distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente al espacio público no será superior a una décima parte de la anchura de dicho espacio público, con un máximo de 1,10 metros y sin que en ningún punto sobrepase la vertical del bordillo de la acera o línea que delimite las zonas de circulación peatonal y rodada, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

Se justifica esta libertad en cuanto a ocupación de la edificación en la parcela, al consistir en un edificio singular de uso dotacional público, y que la ordenación de los nuevos viarios peatonales junto al retranqueo establecido para la edificación, de uso residencial y terciario, a ubicar en la parcela número 2, aseguran una separación entre edificaciones adecuada y que el futuro equipamiento consista en un edificio singular aislado.

3.5. Parámetros de la edificación. Parcela n.º 2 de la Manzana n.º 4.

En la modificación de la parcela número 2 de la Manzana número 4 del Sector PP-3, no se ven afectados los parámetros de la edificación vigentes correspondientes a: parcela mínima, tipología edificatoria, usos, ocupación en planta de la edificación y retranqueos.

La altura obligatoria vigente correspondiente a VIII plantas (PB+7) se incrementa en una planta más, lo que se justifica con el objeto de mitigar la afección provocada por la reducción de superficie de la parcela, de acuerdo con el cuadro de parámetros de la edificación del Artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

| PARCELA NÚMERO 2 DE LA MANZANA NÚMERO 4 DEL SECTOR PP-3 | | | | |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------|----------------------|------|
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | PLANEAMIENTO VIGENTE | | MODIFICACIÓN PUNTUAL | |
| PARCELA MÍNIMA | 1.000,00 | m2s | 1.000,00 | m2s |
| SUPERFICIE PARCELA 2 | 6.423,40 | m2s | 5.214,40 | m2s |
| USOS | Nivel b | | Nivel b | |
| PARÁMETROS EDIFICACIÓN | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | E. ABIERTA | | E. ABIERTA | |
| ALTURA OBLIGATORIA | BAJA+7 | (VIII) | BAJA+8 | (IX) |
| RETRANQUEO PLANTA BAJA | 8,10 | m | 8,10 | m |
| RETRANQUEO PLANTAS PISO | 7,00 | m | 7,00 | m |
| FONDO EDIF. PLANTA BAJA | 15,20 | m | min. 15,20 | m |
| FONDO EDIF. PLANTAS PISO | 16,30 | m | máx. 25,00 | m |
| | 16,30 | m | 16,30 | m |

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

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

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

4.1. Ámbito, unidades de paisaje y recursos paisajísticos.

El ámbito de actuación se ubica en un contexto completamente urbano y consolidado, el análisis y delimitación de unidades de paisaje se ha ajustado a la escala de la Modificación Puntual, identificándose las siguientes unidades de paisaje:

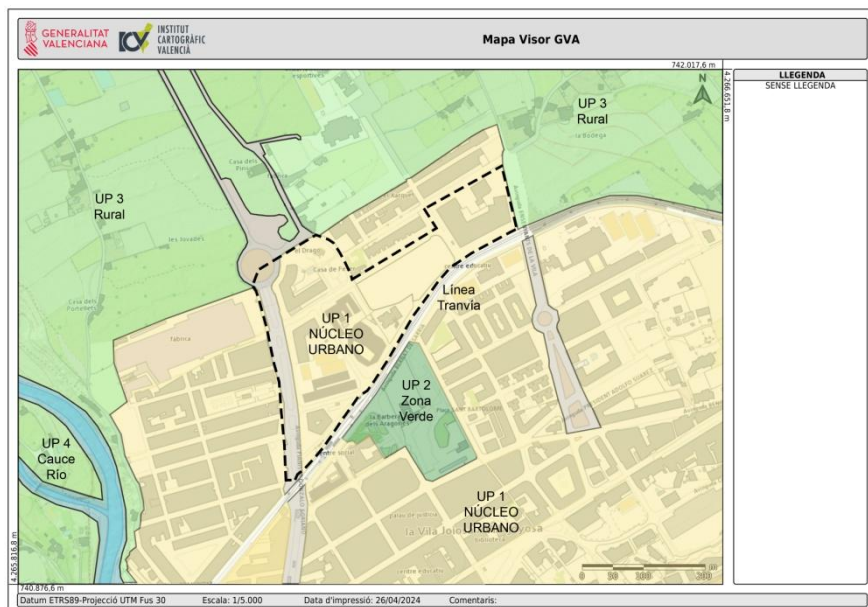
UP 1. Núcleo Urbano.

UP 2. Zona verde Parc de la Barbera.

UP 3. Zona rural/agrícola.

UP 4. Cauce Río Amadori.

Se identifican también como elementos relevantes en el paisaje los ejes lineales consistentes en la línea del ferrocarril y viarios principales.



Unidades de paisaje.

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

En las Unidades de Paisaje delimitadas, teniendo en cuenta el carácter expresamente urbano del ámbito y de la zona de actuación, se identifican los

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

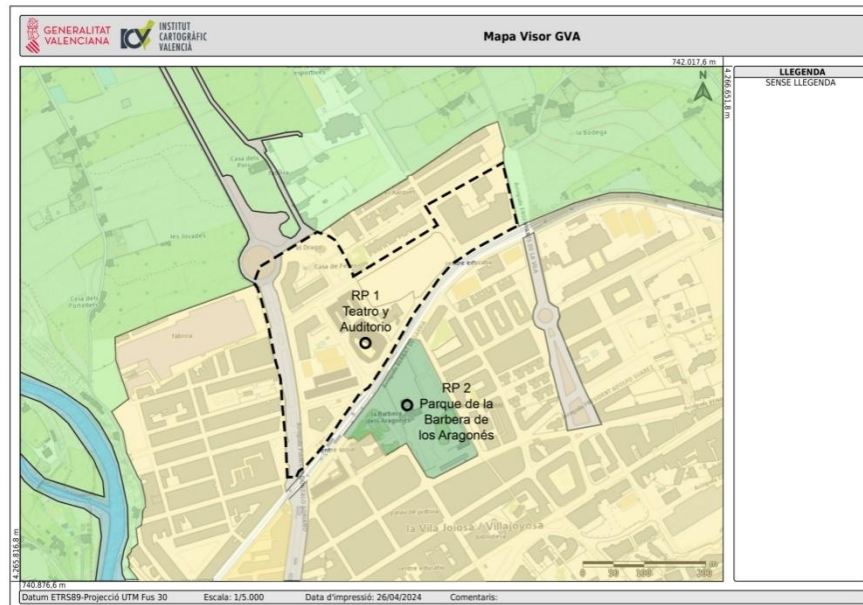
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

siguientes Recursos Paisajísticos culturales, ambientales y visuales:

RP 1. Teatro y Auditorio de la Vila Joiosa.

RP 2. Parque de la Barbera de los Aragonés.



Recursos Paisajísticos.

4.2 Valor y la fragilidad del paisaje.

El valor y la fragilidad del paisaje se determinan conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I, pudiendo ser corregidos o matizados los valores determinados posteriormente según las conclusiones del Plan de Participación Pública.

El ámbito de actuación y de afección paisajística de la actuación consiste en un área urbana consolidada, en la que se identifican como recursos paisajísticos dos elementos de carácter también urbano como son el edificio singular del Auditorio municipal y el parque urbano de la Casa de la Barbera. La fragilidad paisajística del entorno y de los recursos paisajísticos es despreciable, teniendo en cuenta el objeto de la actuación definida en la Modificación Puntual.

5.RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

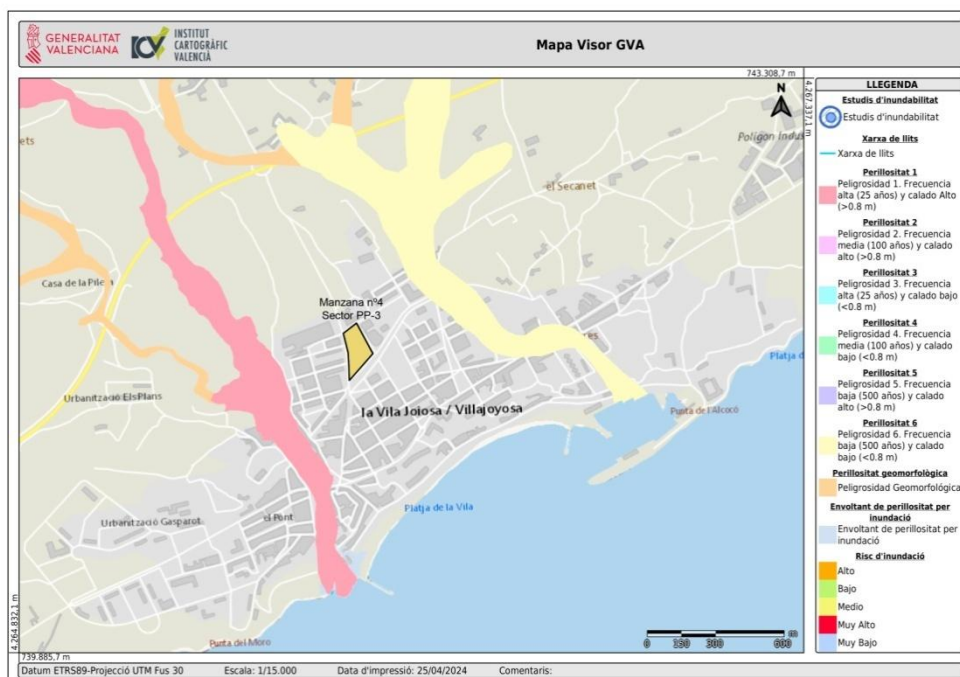
5.1 Objetivos y acciones de la ETCV en el área funcional.

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

La Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada no interfiere directamente en los objetivos estratégicos estipulados en la ETCV para la Vila Joiosa.

5.2 PATRICOVA.

El ámbito de la Modificación Puntual no está afectado por el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).



PATRICOVA. Visor ICV.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

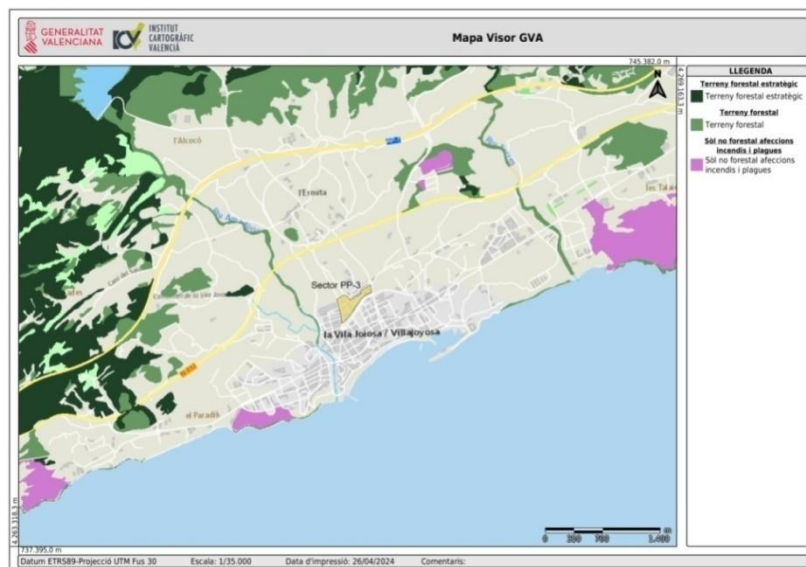
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

5.3 PATFOR y espacios protegidos.

El ámbito de la Modificación Puntual 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 (PATFOR) como terreno forestal o forestal estratégico.



PATFOR. Visor ICV.

5.4 PATIVEL.

El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra dentro del ámbito ampliado del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL), 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.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

5.5 Plan de Residuos de la Marina Baixa.

La Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada se adaptará a las determinaciones del Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.

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

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

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

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

Efectos sobre la calidad del aire.

Los usos principales definidos en la Modificación Puntual son el residencial y el dotacional, no siendo compatible la ubicación de actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera.

Efectos sobre el suelo y la vegetación.

El ámbito de la Modificación Puntual consiste actualmente en suelo completamente urbanizado, por lo que no existen superficies naturales de vegetación.

Efectos sobre la Infraestructura Verde.

En el ámbito de la Modificación Puntual no se identifican elementos que formen parte de la Infraestructura Verde Municipal. Los elementos existentes en el entorno más próximo no se verán afectados.

Efectos sobre los recursos paisajísticos.

Los principales recursos paisajísticos identificados, Auditorio de la Vila Joiosa y Parque de la Barbera de los Aragonés, consisten en elementos de carácter urbano y se localizan en el exterior del ámbito de la Modificación Puntual.

En este sentido, la Modificación Puntual no generará efectos sobre el paisaje existente, y sí contemplará la manera, dentro de sus posibilidades, de favorecer la integración visual en el paisaje urbano.

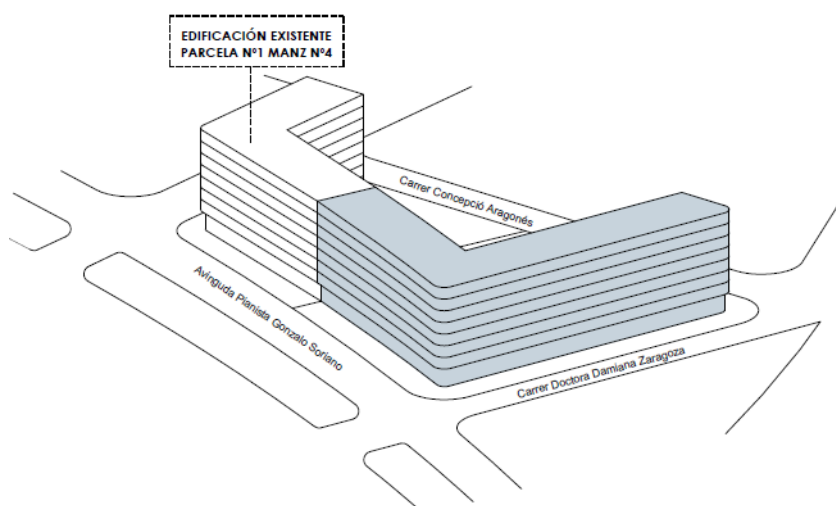
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

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

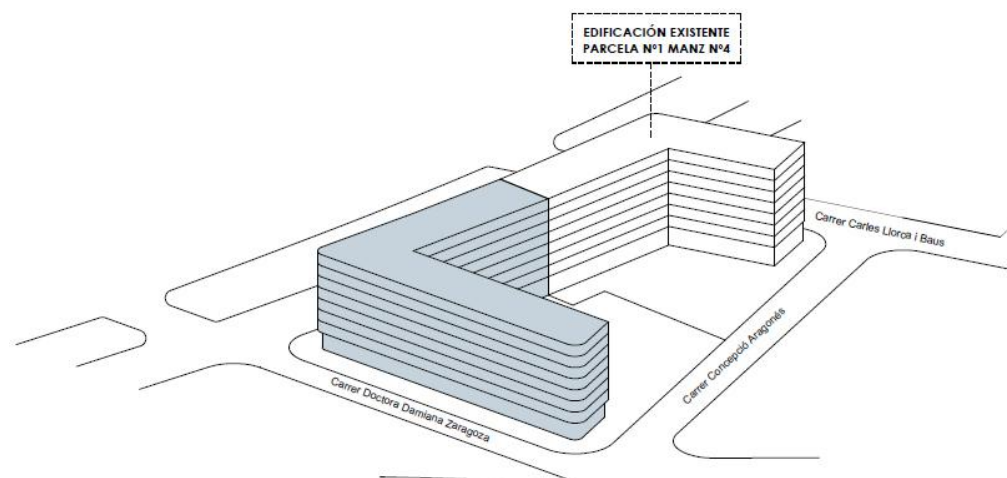
Identificación de los principales puntos de observación.

Se identifican como principales puntos de observación de la valoración de la integración visual: las intersecciones entre (1) Avda. Pianista Gonzalo Soriano con Carrer Dra. Damiana Zaragoza; (2) Carrer Dra. Damiana Zaragoza con Carrer Concepción Aragonés.

Punto de Observación 1. Alternativa 0: planeamiento vigente.



Punto de Observación 2. Alternativa 0: planeamiento vigente.



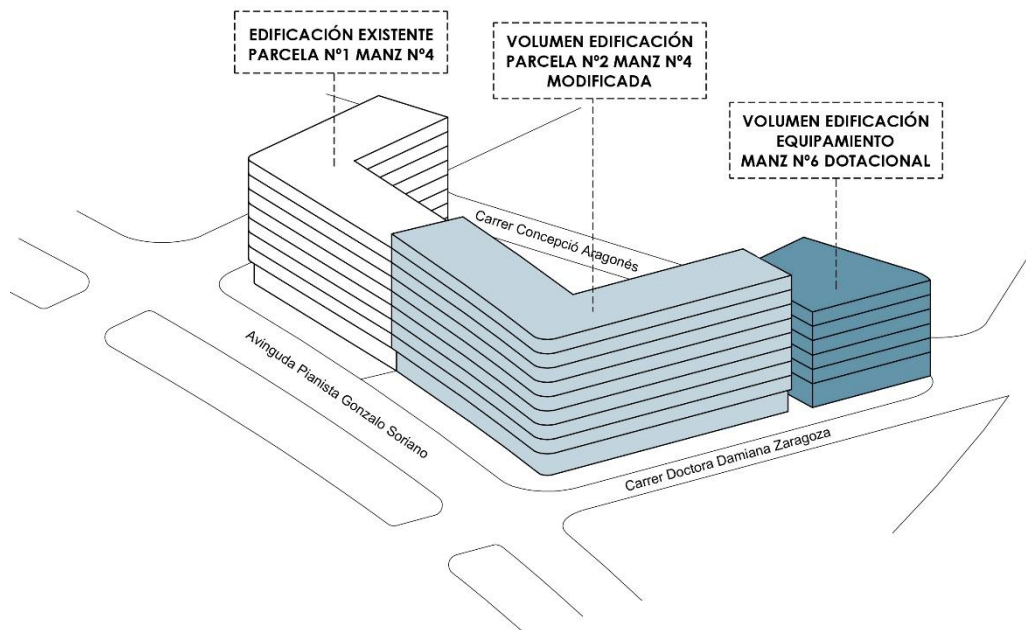
Punto de Observación 1. Alternativa 1: modificación puntual.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

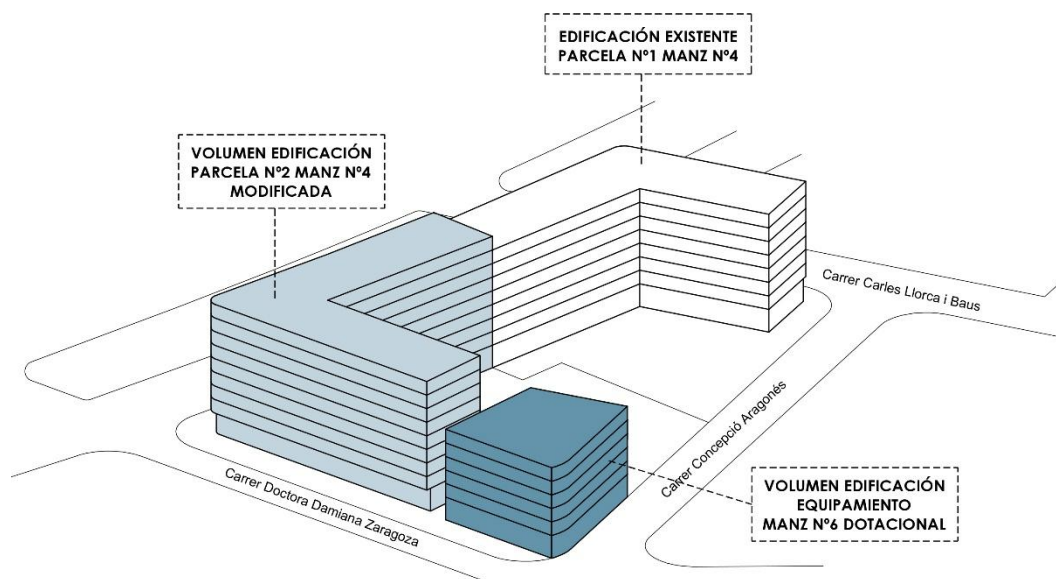
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA



Punto de Observación 2. Alternativa 1: modificación puntual.



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

Posibles Impactos visuales detectados y conclusiones de la valoración de la integración visual.

El ámbito de actuación consiste en un área urbana consolidada, por lo que los posibles impactos visuales que se pueden generar están vinculados a la integración en el paisaje urbano.

La disposición del nuevo equipamiento público en una manzana aislada, separada de la manzana de uso residencial y terciario por un vial peatonal, permite:

- Dar continuidad a la edificación residencial existente, completando la edificación alineada al principal eje viario (Avda. Pianista Gonzalo Soriano), sin la existencia de medianeras vistas.
- Dotar al nuevo equipamiento público de un carácter de edificio singular aislado, permitiendo su relación e integración en el paisaje urbano junto al Auditorio municipal.

Los retranqueos establecidos en la Normativa de la nueva manzana dotacional, aseguran:

- Mantener la alineación de la edificación en el linde sur (Calle Dra. Damiana Zaragoza), de manera que también se integre y relacione visualmente el nuevo edificio público con la futura edificación residencial.
- Disponer de una separación entre edificaciones que permita tanto una óptima iluminación de la fachada este de la edificación residencial, como la observación del nuevo equipamiento público como edificio singular.

El incremento de una altura en la edificación residencial no supone un impacto visual en el entorno, ya que continúa predominando el carácter horizontal del volumen edificado en la manzana y existen en el entorno edificios con un número mayor de plantas con frente al eje viario de Avda. Pianista Gonzalo Soriano.

8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Con el fin de evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales que genera la actuación y conseguir mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado g) del Anexo II de la LOTUP, se establecen y definen a continuación medidas de integración paisajística y visual concretas y efectivas.

Las medidas de integración en el paisaje urbano incorporadas en la Modificación Puntual consisten en los parámetros de la edificación definidos que permiten:

- El tratamiento del nuevo equipamiento público como un edificio singular.
- La ordenación de un nuevo viario peatonal que pueda integrarse en el espacio público del entorno, prolongándose en la planta baja del equipamiento.
- Facilitar la integración visual, manteniendo las alineaciones a los dos principales ejes viarios.
- Dar continuidad a la edificación residencial existente en la manzana.

9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

En la valoración de la **integración paisajística** de la actuación no se detectan impactos en el paisaje ya que la modificación de la ordenación pormenorizada propuesta no tiene afecciones sobre los recursos paisajísticos existentes.

De acuerdo con el apartado h) del Anexo II de la LOTUP, en el apartado 7 del EIP se ha realizado el análisis de la **integración visual**, mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta.

10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN E INCORPORACIÓN AL PROYECTO DE LAS MEDIDAS .

De acuerdo con los apartados i) y j) del Anexo II de la LOTUP, se define un el programa de implementación que defina, las medidas y horizontes temporales; así como las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán en el plan o proyecto como parte del mismo.

Las medidas de integración paisajística consisten en la definición de parámetros de la edificación que se incluyen en la parte normativa de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada.

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 exigencias legales de acuerdo a la Normativa vigente.

La Vila Joiosa, MAYO de 2025

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

PROMOTOR:



Joan Aragonés Llinares.
Arquitecto. 12.383 COACV

JARS
ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME
C/ PIZARRO 2, 3ºB - 03570 - LA VILA JOIOSA
96 589 40 35 / 640 087 977 - jars@jars-arquitectura.com

TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

ANEXO. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 53.2 del TRLOTUP, una vez publicada por el órgano ambiental la resolución de que la Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y el territorio (resolución nº 202404768 de fecha 11 de noviembre de 2024), se procederá en la tramitación según lo previsto en el *Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica* del TRLOTUP modificado por el Decreto Ley 7/2024 de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat.

En este sentido, se someterá el documento y sus correspondientes anexos a **información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días**, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 del TRLOTUP modificado por el Decreto Ley 7/2024:

La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de amplia difusión. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el que se podrán presentar alegaciones.

Con el objeto de facilitar la participación pública, a continuación se incorpora una encuesta para el Plan de Participación Pública.

La Vila Joiosa, MAYO de 2025

DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE

D. Joan Aragonés Llinares.

Arquitecto Colegiado nº12.383 COACV

ANEXO. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ENCUESTA PARA EL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA.

Nombre:

DNI:

Dirección:

1.- ¿Conoce el área urbana consolidada en el entorno del Auditorio municipal (Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa)?

☐ Sí ☐ No

2.- ¿Hace un uso habitual del Auditorio y del espacio público en su entorno?

☐ Sí ☐ No

3.- ¿Existe algún hito importante en el enclave que se deba conservar?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

¿Cuál/es?

5.- ¿Conoce la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada que se pretende llevar a cabo en la parcela 2 de la Manzana 4 del Sector PP-3?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

ANEXO. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

6.- ¿Cree que es necesaria esta actuación con el objeto de generar una nueva centralidad de uso público dotacional junto al actual Auditorio?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

7.- Considera que la ubicación de la nueva manzana de uso dotacional público es:

☐ Positivo ☐ Negativo

8.- ¿Qué tipo de repercusión considera que generará en el paisaje urbano del entorno, la inclusión de un nuevo edificio de uso público en la Manzana 4 del Sector PP-3?

☐ Positivo ☐ Negativo ☐ NS/NC

9.- ¿Cómo cree que afecta la creación del nuevo vial peatonal que acota la futura Manzana de uso dotacional en el paisaje urbano del entorno?

☐ Positivo ☐ Negativo ☐ NS/NC

10.- Desde el punto de vista de la integración en el paisaje urbano, ¿considera que los parámetros de la edificación residencial establecidos en la Modificación Puntual son adecuados?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

11.- Desde el punto de vista de la integración en el paisaje urbano, ¿considera que los parámetros de la edificación dotacional pública establecidos en la Modificación Puntual son adecuados?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

12.- Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración

ANEXO. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DE LA PARCELA 2, MANZANA 4 DEL SECTOR PP-3 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

paisajística del entorno.

Fecha:

Firma:

* Presentar por Registro de Entrada en el Ayuntamiento.

** Estos datos sólo se utilizarán para dar curso a las oportunas tramitaciones administrativas previstas en la normativa en materia de Paisaje.