

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA)**

RE 03-03-17/694  
RE: 2017004123 2/3/2017

**- DOCUMENTO REFUNDIDO -**



*Documento Aprobado Definitivamente y conforme  
Acuerdos de Pleno de 26.1.17 y 26.3.17*

EL Secretario Accidental  
*Juan Esquedo*  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
Secretaria

  
**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

**ÍNDICE****DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA****MEMORIA INFORMATIVA**

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. ANTECEDENTES .....	1
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	2
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	2
4.1. Plan General .....	2
4.2. Plan de Reforma Interior de Mejora M20 y TI-13 La Cala-2 .....	3
4.3. Tipología de edificación abierta .....	5
4.4. Sub-tipología de volumetría específica .....	6
4.5. Aparcamientos .....	7
4.6. Normativa arqueológica .....	7
5. ESTADO ACTUAL .....	7
ANEXO I .....	8
Reportaje fotográfico .....	8
ANEXO II .....	11
Ficha 82 del Catálogo de bienes y espacios protegidos .....	11
ANEXO III .....	12
Decreto de Alcaldía nº 2.533/2016 de 20 de julio de 2016 .....	12

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

A.1. Situación (Escala 1/20.000)
A.2. Planeamiento vigente (Escala 1/2.000)
A.3. Levantamiento topográfico de la parcela R5 (Escala 1/400)
A.4. Ordenación Estructural del PGOU vigente. Pre-catálogo de bienes de interés arqueológico (Escala 1/10.000)
A.5. Estructura de la propiedad. Plano Catastral (Escala 1/1.000)

A.6. Estudio de Detalle de la unidad urbana que contiene la parcela de localización privada sanitario asistencial S-1 del PGOU de la Vila Joiosa (Plano de normativa gráfica) (Escala 1/500)

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN .....	1
2. TRAMITACIÓN .....	1
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA R-5 .....	4
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	4
6. DETERMINACIONES NORMATIVAS MODIFICADAS .....	5
7. ESTUDIOS QUE ACOMPAÑAN A LA MODIFICACIÓN .....	7
8. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA .....	8

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA****NORMAS URBANÍSTICAS****PLANOS DE ORDENACIÓN**

B.1. Ordenación de volúmenes en la parcela R-5 (Escala 1/500)
B.2. Plantas y alturas de la edificación (Escala 1/200)
B.3. Análisis volumétrico (Sin Escala)

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
 Francisco J. Aibar Teruel  
 Mª Rosa Company Daudén  
 Arquitectos

Julia Pizcueta Sales  
 Abogada



## DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

La mercantil Consum, S.C.V. tiene la intención de implantar un supermercado de distribución de alimentos de tamaño medio (lo que se conoce como una mediana superficie) para integrarlo en su red de locales, en la parcela R-5 ubicada en la zona de calificación TI-13 "La Cala", del término de La Vila Joiosa. Actualmente, en dicha zona se encuentran muy limitadas las posibilidades para la implantación de locales comerciales de mediana superficie, como el que se propone.

Se considera que la implantación del uso señalado es de interés general, puesto que permite dotar de un suministro esencial a una gran cantidad de población residente, evitando al mismo tiempo una serie de perjuicios tanto medioambientales, de movilidad, etc., los cuales se justificarán en la presente memoria y en la documentación anexa que la acompaña.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (en adelante, MPRI) es, básicamente, la modificación del tipo de ordenación urbanística de la parcela R-5, que pasa de "Edificación Abierta" (en adelante, EA), a "Volumetría Específica" (en adelante, VE), ambos permitidos en el Sector de suelo urbano Turístico Intensivo TI-13 "La Cala".

El objetivo es el de facilitar la implantación en dicha parcela de un local comercial que requiere de unos parámetros urbanísticos distintos a los permitidos en su actual calificación (fundamentalmente el relativo a una mayor ocupación de parcela), siendo el tipo de ordenación por VE el que permite una mayor libertad a la hora de definir los volúmenes susceptibles de materializarse en la parcela, siempre mediante un Estudio de Detalle y, obviamente, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan (artículo 19 de las Normas del Plan General).

Así pues, la presente MPRI incorpora adicionalmente la documentación necesaria para definir, a nivel de Estudio de Detalle, la nueva ordenación de volúmenes propuesta, concretando gráfica y normativamente determinados parámetros urbanísticos específicos que resultan necesarios para la implantación en condiciones óptimas del uso terciario propuesto, tales como la definición de las plantas de la edificación, las alturas de la edificación, etc.

En resumen, la modificación afecta exclusivamente a la parcela R-5 y define una nueva ordenación de volúmenes edificables sobre la misma, como más adelante se justificará.

Con el objetivo de dar comienzo a la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPRI, en cumplimiento del art. 50 de la LOTUP, se presentó en el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, una primera versión de dicho documento, acompañada de Documento Inicial Estratégico y Estudio de Integración Paisajística, con fecha de entrada de 18 de mayo de 2016 (Registro de Entrada nº 2016008242).

Como resultado del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, la Alcaldía mediante Decreto nº 2533/2016, de 20 de julio de 2016, resolvió emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable del expediente relativo a la MPRI citada (se adjunta copia del

Decreto en el anexo III de la memoria informativa); en concreto, en dicho decreto se resuelve literalmente, entre otras cuestiones, lo siguiente:

**"PRIMERO.- Concluir que la propuesta de Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa) presentada con R.E. nº 2016008242 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP.**

**SEGUNDO.- Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa), considerando más adecuada medioambientalmente la alternativa 3 incluida en el DIE.**

.../...

**SÉPTIMO.- Requerir al promotor de la actuación para que aporte instrumento de planeamiento adaptado a lo puesto de manifiesto en este informe ampliando los retranqueos a viales, y que deberá incluir el preceptivo estudio de integración paisajística."**

En cumplimiento del punto séptimo del Decreto de Alcaldía de fecha 20 de julio de 2016, se presentó una nueva versión del documento, de fecha julio de 2016, con el objetivo de adaptarlo a los nuevos condicionantes exigidos por el Informe Ambiental y Territorial Estratégico aprobado, básicamente, relativos a los retranqueos de la edificación respecto al linde de fachada. Se incorporó un apartado adicional al final de la memoria justificativa, en el que se detallan las modificaciones operadas derivadas del trámite de evaluación ambiental.

En cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa, en sesión Ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2017, se presenta visado y en formato A3 el presente documento refundido del documento tramitado, de fecha febrero de 2017, corregido de acuerdo al informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 20 de diciembre de 2016.

### 2. ANTECEDENTES

El Municipio de La Vila Joiosa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 7 de abril de 1999.

Anteriormente, y de acuerdo con el planeamiento vigente en aquel momento, se tramitó el Plan Parcial "La Cala", que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 5 de marzo de 1979, y ratificada su vigencia en todo el territorio comprendido en el término municipal de La Vila Joiosa por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en fecha 22 de junio de 1988.



El vigente PGOU incluyó dentro del suelo urbano, con la calificación TI-13 "La Cala", el ámbito del Plan Parcial "La Cala", manteniendo las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, y aplicando para el resto de las condiciones de la edificación las establecidas en el PGOU.

Posteriormente, se tramitó el «Plan de Reforma Interior de Mejora TI-13 y M-20» que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 20 de octubre de 2005, (BOP Alicante nº 276, de 2 de diciembre de 2005).

Cabe precisar que el citado Plan fue anulado en su totalidad mediante la Sentencia nº 722/2008 de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 8 de julio de 2008, dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 1738/2005 en el que se impugnaba el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de 20 de octubre de 2005, aprobatorio del Plan de Reforma Interior de Mejora de los sectores TI-13 y M-20 del PGOU, y en el que se anuló dicho acuerdo.

Posteriormente, se tramitó el «Plan de Reforma Interior M20 y TI-13 La Cala 2», que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 17 de mayo de 2007, (BOP Alicante nº 161, de fecha 14 de agosto de 2007), siendo el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de suelo urbano TI-13.

En relación a las Normas Urbanísticas vigentes, cabe señalar que mediante Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesión ordinaria el 17 de mayo de 2012, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU respecto a la normativa reguladora de las condiciones de la edificación" (BOP - Alicante nº 123, de 29 de junio de 2012), aplicable a la presente modificación.

Por último, cabe reseñar que está en trámite en la actualidad el "Estudio de Detalle en la Unidad Urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencias S-1 del PGOU de la Vila Joiosa", colindante por el sur con la parcela R-5 objeto del presente documento, la cual se incluye a efectos informativos, sin proponer modificación alguna de su planeamiento vigente. Dicho instrumento de planeamiento ha sido sometido al trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, finalizando con la emisión por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de febrero de 2016, de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

### 3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Dado que la presente MPRI incorpora la documentación necesaria para definir a nivel de Estudio de Detalle la nueva ordenación de volúmenes propuesta, en cumplimiento de la exigencia establecida en las Normas del Plan General para la sub-tipología de Volumetría Específica, el ámbito de la misma debe abarcar el ámbito mínimo exigido por el artículo 41.2 de la LOTUP para dichos instrumentos urbanísticos.

Así pues, la presente MPRI incluye dentro de su ámbito de la modificación a los terrenos integrados en la unidad urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la Calle Marinada y el límite entre el Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y el Plan de Reforma Interior "m20 y TI13 La Cala-2". En concreto, incluye dos parcelas, la parcela R-5 y la S-1 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", por lo que ambas parcelas constituyen el ámbito de la presente modificación. Las referencias catastrales de ambas parcelas son:

- Parcela R-5: 6882401YH4668S0001IE, cuya superficie catastral asciende a 2.272,86 m² y que según reciente medición mediante levantamiento topográfico asciende a 2.272,86 m².
- Parcela S-1: 6882402YH4668S0001JE, cuya superficie según la ficha catastral asciende a 1.527 m² y que según medición en la base utilizada asciende a 1.516,58 m².

Sin embargo, aunque se incluye la parcela S-1 dentro del ámbito de la presente modificación, ésta no tiene ningún tipo de incidencia en la ordenación urbanística de dicha parcela, reflejando únicamente a efectos informativos la propuesta de ordenación incluida en el Estudio de Detalle actualmente en tramitación y que, por tanto, no goza de aprobación definitiva, siendo susceptible de variación.

En los planos de información de la presente modificación, se incluye el Plano A.2. Planeamiento vigente, en el que se puede observar la ubicación de la citada unidad urbana dentro de la zona de suelo urbano con calificación TI-13 "La Cala".

## 4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Se analiza en este apartado la ordenación urbanística del ámbito de actuación según las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

### 4.1. Plan General

El PGOU de la Vila Joiosa, en la Disposición Adicional Primera de sus Normas Urbanísticas, incluye al Plan Parcial La Cala como planeamiento de desarrollo que se mantiene. Se transcribe a continuación textualmente la regulación completa recogida en la Disposición Adicional, en lo que se refiere a dicho Plan Parcial:

#### "Plan Parcial La Cala"

*Se mantienen las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial La Cala, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión de 5 de marzo de 1979, ratificada su vigencia en todo el territorio comprendido en el término municipal de Villajoyosa por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 22 de junio de 1988.*

*Se incluye en el suelo urbano con la calificación de TI-13 "La Cala", Turístico Intensivo, cuyos parámetros se concretan en la siguiente tabla:*



CUADRO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EN TI-13 "LA CALA"							
PARCELA	COEF.NETO	OCUPAC.	PARCE.MIN	ALT.MAX.	RETRANQUEO MIN.		
					CALLE	LINDES	EDIFIC.
	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	Nº plantas	M	M	M
R-1	1,41	25	800	XG/III	7	7	14
R-2a	1,70	25	800	XG/III	7	7	14
R-2b	1,70	25	800	XG/III	7	7	14
R-2c	1,70	25	800	XG/III	7	7	14
R-3	1,13	25	800	XG/III	7	7	14
R-4	1,90	25	800	XG/III	7	7	14
R-5	1,43	25	800	VIII	7	7	14
R-6	1,43	25	800	VIII	7	7	14
R-7	1,43	25	800	VIII	7	7	14
R-8	1,43	25	800	VIII	7	7	14
R-9	1,43	25	800	VIII	7	7	14
R-10	1,43	25	800	VIII	7	7	14

El resto de las condiciones de edificación serán las establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para las tipologías de edificación abierta y de volumetría específica.

Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

Se adscribe un veinte por ciento del aprovechamiento al uso turístico exclusivamente.

Se califica como elemento dotacional estructural el vial principal de 20 m de anchura denominado Avenida de los marineros de Villajoyosa. Los restantes suelos dotacionales que provienen del Plan Parcial se incluyen en la red secundaria de dotaciones públicas. Todos ellos se grafían en el Plano 1, Hoja 8, de la ordenación pormenorizada."

Como se indica en esta Disposición Adicional, para el resto de condiciones de edificación se estará a lo dispuesto para las tipologías de edificación abierta y de volumetría específica (siendo ambas plenamente admisibles), las cuales, se recogen en la Sección cuarta, Condiciones específicas de la edificación abierta, del Capítulo II Normas generales de la edificación, del Título II Régimen urbanístico del suelo, de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

#### 4.2. Plan de Reforma Interior de Mejora M20 y TI-13 La Cala-2

Se transcribe a continuación textualmente, la regulación completa recogida en las Normas Urbanísticas del "Plan de Reforma Interior de Mejora M20 y TI-13 La Cala-2", que afecta a la parcela R-5 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala":

"0.- Previo.

Se mantienen las normas urbanísticas del "Plan de Reforma Interior de Mejora TI-13 y M-20 de Villajoyosa" con la única salvedad de que el cuadro de Aprovechamiento objetivo cambia al siguiente:

MANZ.	SUP. SUELO	APROV.	COEF.NETO
Nº	M <sup>2</sup> S	M <sup>2</sup> C	M <sup>2</sup> C/M <sup>2</sup> S
R-1	8.415	11.685	1,41
R-2a	47.138	113.838	2,415
R-2b	11.235	19.100	1,70
R-2c	4.265	7.250	1,70
R-3	3.020	3.413	1,13
R-4	15.302	37.948	2,48
R-5	2.353	3.365	1,43
R-6	831	1.188	1,43
R-7	3.220	5.152	1,60
R-8	11.730	16.774	1,43
R-9	3.570	5.105	1,43
R-10	7.813	11.173	1,43

#### 1.-Ámbito.

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

#### 2.- Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es la de edificación abierta, según lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del PGOU.

Las parcelas R2a y M20 se regulan por volumetría específica, según lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del PGOU.

#### 3.- Parcela mínima.

800 m<sup>2</sup>.

#### 4.- Alineaciones y rasantes.

Las que figuran en los planos correspondientes.

#### 5.- Disposición de la edificación en la parcela.

En las manzanas de EA la edificación se retranqueará como mínimo 7 metros a vía pública y linderos y como separación entre edificaciones dentro de la misma parcela habrá como mínimo 14 metros.

En las manzanas de VE se define en el correspondiente plano.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de cada edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros. Exceptuándose de eso a aquellas edificaciones que sin superar la longitud máxima de fachada, disminuyan en una tercera parte el número de plantas máximas previstas por las presentes normas.

El 30% de las superficies descubiertas deberán estar ajardinadas.

#### 6.- Aprovechamiento objetivo.

Para cada manzana se establece el siguiente coeficiente de edificabilidad neta:

MANZ. Nº	SUP.SUELO M²S	APROV. M²C	COEF.NETO M²C/M²S
R-1	8.415	11.685	1,41
R-2a	47.138	113.838	2,415
R-2b	11.235	19.100	1,70
R-2c	4.265	7.250	1,70
R-3	3.020	3.413	1,13
R-4	15.302	37.948	2,48
R-5	2.353	3.365	1,43
R-6	831	1.188	1,43
R-7	3.220	5.152	1,60
R-8	11.730	16.774	1,43
R-9	3.570	5.105	1,43
R-10	7.813	11.173	1,43

Se computará como superficie construida el 100% de los espacios privativos, el 50% de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del 10% del total.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100 de las normas urbanísticas del PGOU.

Este coeficiente será de, en suelo urbano, de un 30% para establecimiento de 3 estrellas y del 40% para categoría igual o superior a 4 estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 100.

#### 7.- Altura máxima edificable.

PARCELA	ALT.MAX. NÚMERO TAS
R-1	XXVIII
R-2a	XXVIII
R-2b	XXVIII
R-2c	XXVIII
R-3	XXVIII
R-4	XXVIII
R-5	VIII
R-6	VIII
R-7	VIII
R-8	VIII
R-9	VIII
R-10	VIII

Como altura mínima se establece una menos de la indicada.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable se definen en el artículo 18 de las normas urbanísticas del PGOU.

La ocupación máxima de parcela es del 25% para la EA, siendo la de la EA la que se define en el correspondiente plano.

#### 8.- Cuerpos salientes.

Se definen en los artículos 22 y 23 de las normas urbanísticas del PGOU.

#### 10.- Composición y materiales de fachada.

Se definen en los artículos 22 y 23 de las normas urbanísticas del PGOU.

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas, se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,5 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2 metros en un 10% de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2 metros cuadrados de superficie, protegido de vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

#### 11.- Usos

se permiten los usos de la edificación en el nivel B, es decir, se destinarán las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades calificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en la planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde vía pública.

#### 12.- Previsión de aparcamientos.

Se definen en el Capítulo III del Título II de las normas urbanísticas del PGOU.

#### 13.- Condiciones de Adaptación topográfica.

Se permitirá realizar movimientos de tierra, siempre que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie alabeada definida por los espacios públicos que delimiten la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión; sean capaces de inscribir un círculo de 2 metros de diámetro en cualquier parte de ellos, y dispuestos de tal modo que no existan más de 2,5 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos y 1,5 con el espacio público colindante. En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de topografía actual y de la propuesta, justificando adecuadamente y mediante levantamiento topográfico de las cotas de los espacios públicos colindantes el cumplimiento de estas condiciones.

#### 14.- Delimitación y caracterización de los equipamientos públicos.

1. El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de ordenación pormenorizada del presente instrumento, donde igualmente se define su carácter público o privado.

2. Se tendrá en cuenta la reglamentación general establecida en el PGOU, con la siguiente puntualización:

El uso específico de suelo dotacional público, será alguno de los siguientes: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, administrativo-institucional o infraestructura-servicio urbano.

Como se indica en esta Normativa Urbanística, el tipo de ordenación es el de edificación abierta, que se recoge en la Sección cuarta, Condiciones específicas de la edificación abierta, del Capítulo II Normas generales de la edificación, del Título II Régimen urbanístico del suelo, de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa.

#### 4.3. Tipología de edificación abierta

En el art. 22.- Tipología de edificación abierta, incluido en la Sección cuarta Condiciones específicas de la edificación abierta, de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa (según la redacción recogida en la "Modificación Puntual del PGOU respecto a la normativa reguladora de las condiciones de la edificación", aprobada el 17 de mayo de 2012), se establece el contenido que se transcribe literalmente a continuación.

*"Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:*

***Parcela:** El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable.*

***Disposición de la edificación en la parcela:** La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta.*

*La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.). En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro.*

*Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el indicado en los planos de forma expresa, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.*

*No obstante el Plan ordena pormenorizadamente algunos sectores de suelo urbanizable, fijando la posición de la edificación de manera obligatoria, en cuyo caso operaría el retranqueo nulo entre dos propiedades cuando la parcela adjudicada no sea capaz de albergar el bloque de edificación entero.*

*Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.*

*La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.*

*La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.*

*El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada. A estos efectos, se podrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina en aquellas parcelas que así lo dispongan.*

***Aprovechamiento objetivo:** El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.*

*En el suelo urbanizable cuando se determine la posición y altura de la edificación, la ocupación (la profundidad edificable), será indicativa, y se concretará en la reparcelación al adjudicarse los aprovechamientos, de manera conjunta para cada manzana.*

*Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.*

*En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.*

*Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).*

***Plantas de la edificación:** El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros por encima de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de manzana que no tenga frente a vial público, en un ochenta por ciento de su superficie. En caso de superarse esta dimensión, se escalonará la edificación, sirviendo este criterio para cada una de las plataformas que genere este escalonamiento. Se justificará mediante plano topográfico de la parcela con huella y cota de las plataformas de planta baja de la futura edificación.*

*A criterio del Ayuntamiento, en aquellos casos de singular topografía de la parcela, o con posible afección paisajística producida por desmonte o relleno de la misma, se podrá tomar total o parcialmente como superficie de referencia la del terreno en su estado natural. Para ello el promotor de la edificación deberá aportar solicitud al respecto, y esta incluirá justificación adecuada así como estudio de afección paisajística y a terceros.*

***Altura de la edificación:** El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido.*

*Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.*

*Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más o aumentar la ocupación.*

***Condiciones estéticas de las edificaciones:** Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros.*

*Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.*

**Grados:** Mediante la especificación del GRADO de la edificación abierta EA se resumen y combinan los parámetros más importantes:

CUADRO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA								
Grado	Coef. Neto m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación Residenc.	Terc-Ind.	Parcela mín m <sup>2</sup>	Altura Máx. Núm. Plantas	Retranquos (m) a:		
		%	%			Calle	Lindes	Entre edifs.
<b>Suelo URBANO:</b>								
1	1,31	33	45	600	VIII	4	4	8
2	1,00	35	50	600	VIII	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
<b>Suelo URBANIZABLE PORMENORIZADO:</b>								
8	Reparcelación			2.000	VIII/X	7	0/7	0/14
9	Reparcelación			2.000	VIII/VII	7	0/7	0/14
10	Reparcelación			1.000	VIII/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

#### 4.4. Sub-tipología de volumetría específica

En el art. 23.- Tipología de volumetría específica, incluido en la Sección cuarta Condiciones específicas de la edificación abierta, de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, se establece las condiciones de edificación de esta sub-tipología de la tipología edificación abierta y su contenido literal es el que se transcribe a continuación.

**"Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:**

**Parcela:** El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, la dimensión mínima de la parcela edificable.

**Disposición de la edificación en la parcela:** El emplazamiento de la edificación en la parcela se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para el emplazamiento de la edificación en la parcela.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente en el Plan o en el Estudio de Detalle.

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada. A estos efectos, se podrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina en aquellas parcelas que así lo dispongan.

**Aprovechamiento objetivo:** El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

**Plantas de la edificación:** El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de manzana que no tenga frente a vial público, en un ochenta por ciento de su superficie. En caso de superarse esta dimensión, se escalonará la edificación, sirviendo este criterio para cada una de las plataformas que genere este escalonamiento. Se justificará mediante plano topográfico de la parcela con huella y cota de las plataformas de planta baja de la futura edificación.

A criterio del Ayuntamiento, en aquellos casos de singular topografía de la parcela, o con posible afección paisajística producida por desmonte o relleno de la misma, se podrá tomar como superficie de referencia la del terreno en su estado natural, justificándolo adecuadamente en el Estudio de Detalle y su Estudio de Integración Paisajística.

**Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para la altura de la edificación.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más.

**Condiciones estéticas de las edificaciones:** Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no

podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del GRADO de la volumetría específica VE se identifica su homólogo de la edificación abierta, del que conserva la mayoría de los parámetros, excepto los alterados mediante el Estudio de Detalle.

En ciertas parcelas con vegetación abundante se califican con el grado VE-15, con un aprovechamiento de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que respeta aquella."

#### 4.5. Aparcamientos.

En el art. 33.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios, y en el art. 34.- Previsión de los aparcamientos en los edificios, incluidos en la Sección séptima Condiciones específicas del uso aparcamiento, de las Normas Urbanísticas del PGOU de la Vila Joiosa, se establece las condiciones específicas de dicho uso y su contenido literal [según la redacción recogida en la "Modificación Puntual del PGOU respecto a la normativa reguladora de las condiciones de la edificación", aprobada el 17 de mayo de 2012] es el que se transcribe a continuación.

*"Artículo 33.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios.*

*Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, en el subsuelo de los patios de manzana, o en edificio independiente.*

*Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro. En edificios de uso exclusivo industrial o terciario se podrán situar también en la cubierta.*

*Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.*

*Dónde así lo prescriba el Plan, se ajardinará obligatoriamente la cubierta de los aparcamientos.*

*Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).*

*Artículo 34.- Previsión de los aparcamientos en los edificios.*

*En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.*

*En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.*

*En edificios destinados a oficinas y almacenamiento y producción, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.*

*En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.*

*En los usos turísticos, una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.*

*Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.*

*En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamientos en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número mínimo de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores.*

*En parcelas de equipamiento público, la reserva de aparcamientos se establecerá por la administración competente por razón de la materia al objeto de su ajuste a las exigencias funcionales del equipamiento concreto de que se trata. (Párrafo añadido según exp. de «Modificación puntual de P.G.» aprobado por la C.T.U. el 5 de febrero de 2004)."*

#### 4.6. Normativa arqueológica

Respecto a la normativa arqueológica se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, así como a lo dispuesto en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente mediante resolución de la Conselleria de Urbanismo de fecha 25 de julio de 2003.

En lo que se refiere al ámbito de la modificación, se incorpora como Anexo II del presente documento la ficha 82 del Catálogo de bienes y espacios protegidos que afecta al ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala". En los planos de información de la presente modificación se incluye el Plano A.4. Ordenación Estructural del PGOU vigente. Catálogo de bienes de interés arqueológico, en el que se puede observar la ubicación del citado yacimiento arqueológico.

En cualquier caso, la parcela R-5 no se ve afectada por el límite del yacimiento arqueológico tal y como se refleja en el Plano A.4 citado, que se incorpora como plano de información del presente documento.

#### 5. ESTADO ACTUAL

Se analiza en este apartado el estado actual de las parcelas R-5 y S-1 integradas en el ámbito de la presente Modificación.

La parcela R-5 se ubica en la confluencia de la calle Marinada con la Avda. del Mariner de la Vila Joiosa y se encuentra actualmente sin edificar y con todo su entorno urbanizado, por lo que tiene la condición de solar. Al sur de dicha parcela se ubica un suelo dotacional calificado como STD\* (Asistencial de red secundaria privado), en el que existe una pequeña edificación de una planta destinada a farmacia.

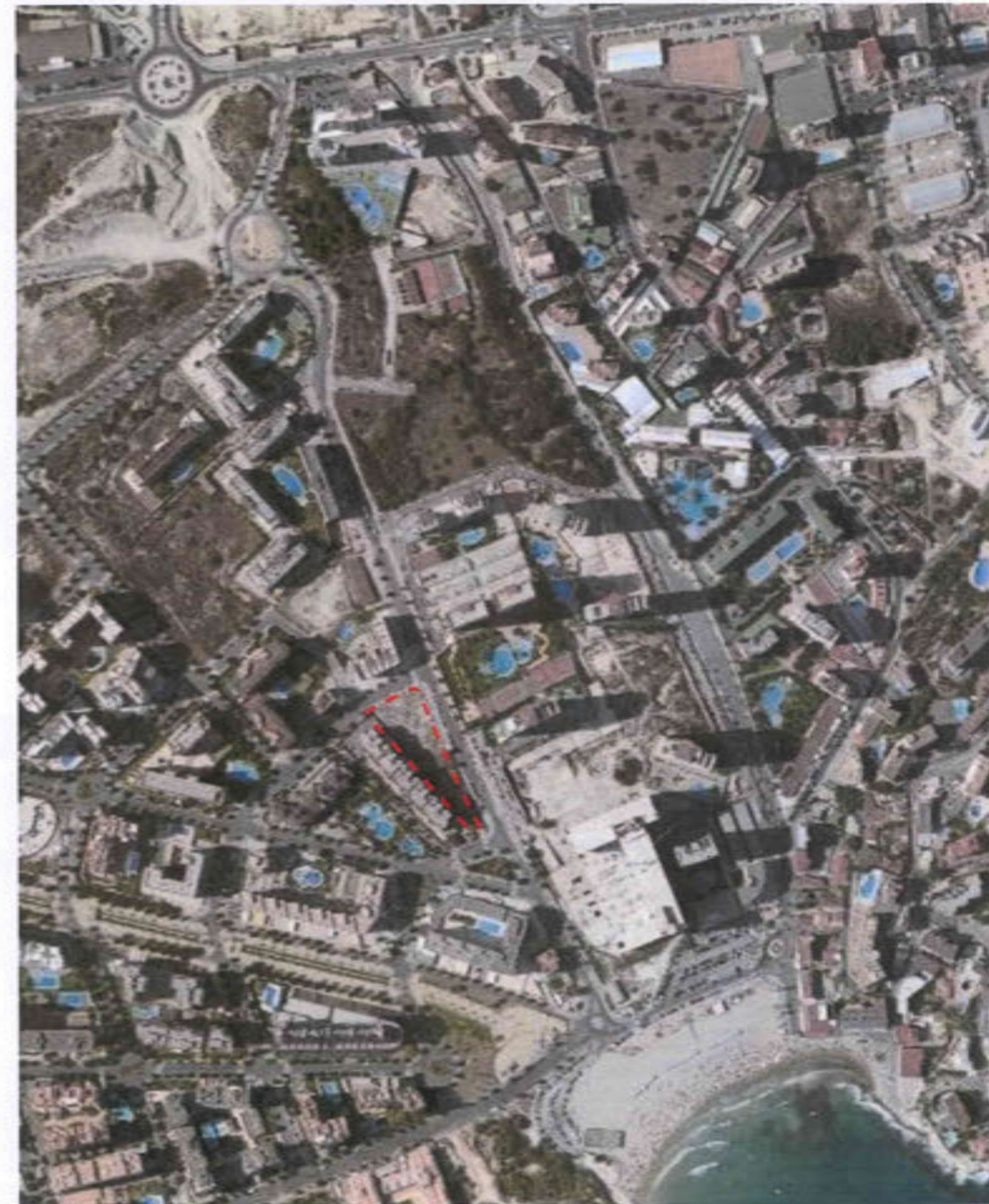
En el linde de parcela oeste (ya dentro del Sector del Plan Parcial "Cales i Atalayas" colindante), existe un complejo residencial con zonas comunes en el interior de la parcela.

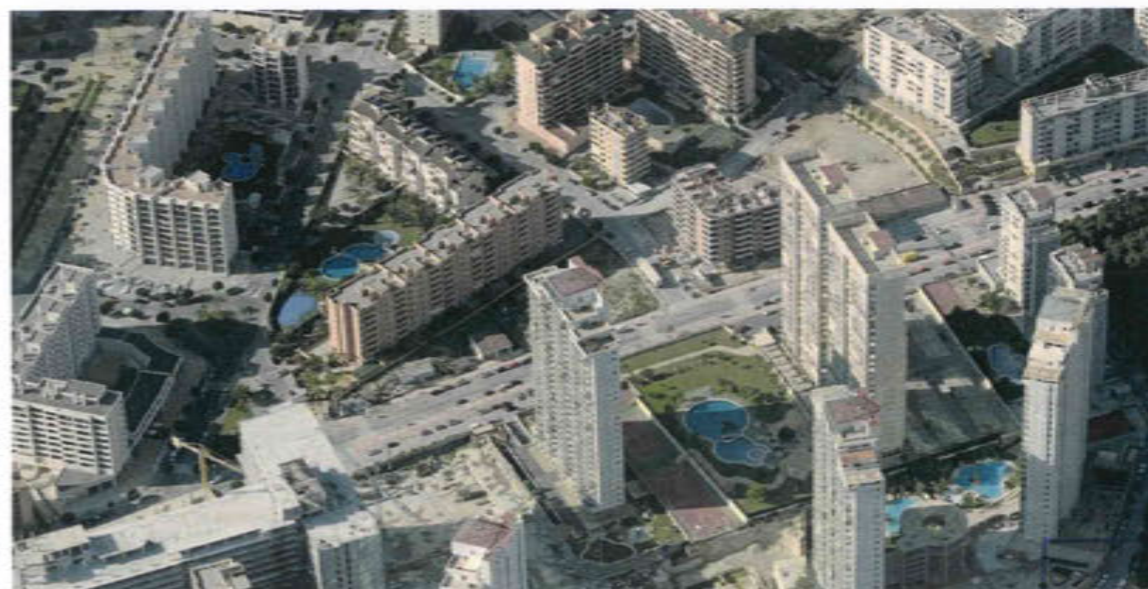
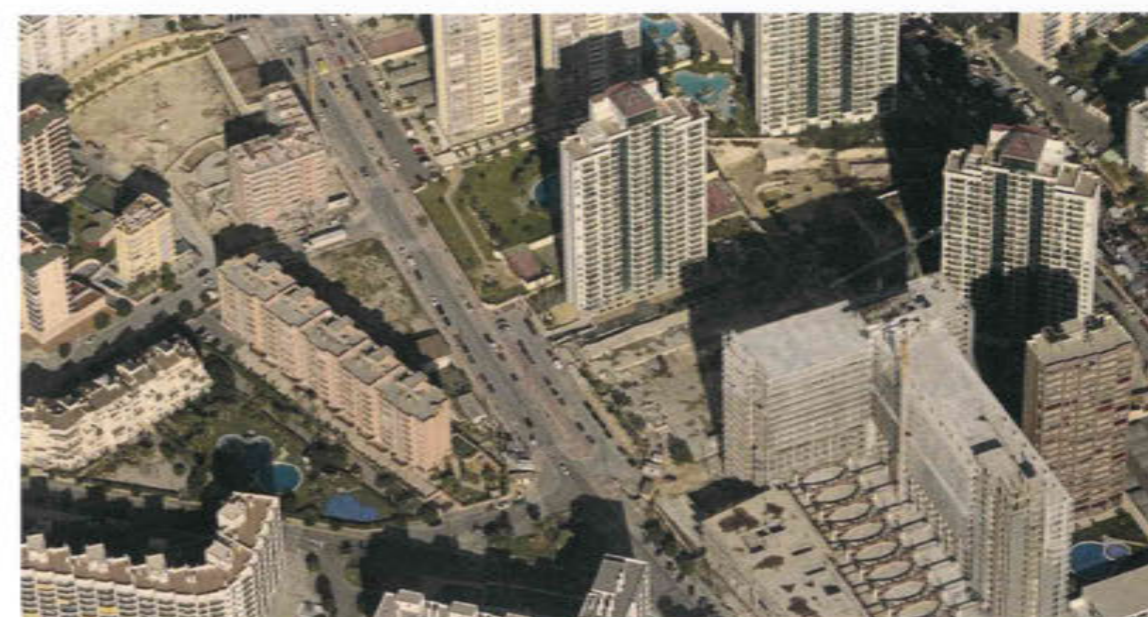
Por lo que respecta a la urbanización del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", cabe señalar que se encuentra en la actualidad completamente urbanizado y prácticamente consolidado al 100% por la edificación.

## ANEXO I

### Reportaje fotográfico

### Fotos aéreas del Ámbito de la Modificación





Parcela R-5



## ANEXO II

### Ficha 82 del Catálogo de bienes y espacios protegidos



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA  
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE  
BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
La cala I (nº 30 de la normativa arqueológica de 1994)	La Cala	I	82

#### DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Poblado ibérico del s. II-I aC, en llano. En el área delimitada existen restos de un margen de abanqueamiento antiguo (excavación dirigida por Diego Ruiz Alcalde en Agosto de 1.999). En los alrededores los trabajos arqueológicos realizados han permitido delimitar el área de interés arqueológico con exactitud y reducir la que se contemplaba en el plano de la normativa de 1.994 (excavaciones de Diego Ruiz Alcalde, Agosto 1.999; Mª Carmen Berrocal, Mayo de 1.999; y Javier Jover, Abril de 1.999). El yacimiento ibérico de la Cala I, a juzgar por estos estudios, se encontraba ya arrasada en cuanto a sus estructuras.

#### BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

- ☐ BIC ☐ Monumento ☐ Zona arqueológica ☐ Jardín histórico ☐ Parque Cultural  
☐ Conjunto histórico ☐ Zona paleontológica ☐ Sitio histórico ☐ Incoado expediente

#### BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) O BIEN CATALOGADO (BC)

- ☐ BRL ☐ Monumento ☐ Espacio de protección arqueológica o paleontológica ☐ Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería  
☒ BC ☐ Conjunto de edificios ☒ Área de protección arqueológica o paleontológica ☐ Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural  
☐ Arquitectura popular

#### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

**Clasificación del suelo**

☐ Urbano  
☒ Urbanizable pormenorizado  
☐ Urbanizable no pormenorizado  
☐ No urbanizable

**Calificación del suelo**  
PP-1

**Plano de Situación según Catálogo**  
Escala 1/5.000 Plano Nº B.1



#### CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se estará a lo dispuesto en el artículo 14.1 de este Catálogo.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



ANEXO III

Decreto de Alcaldía nº 2.533/2016 de 20 de julio de 2016



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristóbal Galiana, 2  
Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y terrítol

En Villajoyosa a

20 JUL. 2016

, la Alcaldía dicta el siguiente

DECRETO 2533/2016

FECHA: 20 JUL. 2016

Iniciada la tramitación del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA) Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO.

CONSIDERANDO el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal en fecha 29 de junio de 2016, que dispone literalmente: "...

Visto el documento presentado en fecha 18 de mayo de 2016 por la mercantil Consum Sociedad Cooperativa Valenciana con registro de entrada nº 2016008242 denominado *Modificación Puntual del PRI M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa)* y visto el informe jurídico de fecha 6 de junio de 2016 procede informar:

La modificación propuesta consiste en la alteración de parámetros propios de la ordenación pormenorizada en el ámbito urbano TI-13 el PGOU, concretamente afectando a la manzana R-5. La documentación presentada consiste en:

- Documento inicial estratégico, con el contenido establecido en el art. 50 de la Ley 5/2015 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (LOTUP).
- Instrumento de planeamiento: *Modificación Puntual del PRI M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa)*.
- Estudio de Integración Paisajística de la *Modificación Puntual del PRI M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa)*.

Se pretende la alteración de los parámetros volumétricos de la manzana R-5, en concreto la modificación del tipo de ordenación vigente en dicha manzana, pasando de tipología edificación abierta a la sub-tipología de volumetría específica conforme se definen en el art. 19 de la normativa del PGOU, lo que en la práctica supone una mayor libertad para disponer la edificabilidad en la parcela en cuanto a parámetros de ocupación y alturas mediante la tramitación de un estudio de detalle.

El documento presentado viene a completar la definición de dichos parámetros cubriendo ya esta función, y concretándolos para el fin perseguido: posibilitar la implantación de un establecimiento de uso terciario de suministro al por menor de productos de alimentación de medianas dimensiones.

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

C/ Major, 14 – CP 03570 – Tel. 96 6851001 – Fax 96 6853540 – CIF P-0313900-C  
www.vilajoyosa.com – www.lavilajoyosa.com

- 1 -



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristóbal Galiana, 2  
Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y territorial

- Reducción del número de plantas de PB+VII a PB+I. En plano específico se establece con alto grado de detalle las alturas máximas de cornisa y queda resuelta la implantación de la planta baja y las cotas de referencia a considerar.
- Aumento de la ocupación hasta el 80 % de la superficie de la parcela.
- Condiciones especiales para el cómputo del 30 % de la zona libre de parcela a ajardinar.
- Alteración de los retranqueos: A viales 2 metros en planta baja y planta piso; a lindes de parcelas edificables 4 metros en planta baja y 7,10 metros en planta piso.
- Se especifica que la zona de retranqueo a viales será de acceso libre, es decir, no se podrá vallar, constituyendo una extensión de la acera existente.

No se modifica el aprovechamiento de la parcela que se mantiene en un índice de edificabilidad neto global de 1,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. La aplicación de este índice a la superficie real de reciente medición de la manzana R-5 (según se indica en el documento en tramitación), objeto de la modificación, arroja una edificabilidad de 3.250,18 m<sup>2</sup> lo que supone una ligera reducción de la edificabilidad inicialmente prevista.

Tampoco se modifican los usos de la manzana afectada por la modificación manteniéndose el Nivel b según se define en el art. 27 del PGOU.

Iniciado el trámite de evaluación ambiental estratégica según el art. 49.1 de la LOTUP, y visto el carácter y alcance del instrumento de planeamiento en tramitación, no se aprecia necesidad de dar traslado a otras administraciones afectadas ya que se entiende que la modificación pretendida afecta únicamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, no supone cambio de los usos de la manzana, no supone incremento de necesidades de recursos hídricos ni energéticos y se trata de un suelo de naturaleza urbana consolidado por la edificación carente de otras afecciones sectoriales. Si se observa la posibilidad de la existencia de restos arqueológicos habida cuenta de la presencia del yacimiento catalogado con la referencia nº 82 en las inmediaciones, así como el localizado en las obras de la manzana R2a. Por tal motivo se da traslado del documento a la Sección de Arqueología Municipal en fecha 17 de junio de 2016. En fecha 21 de junio de 2016 se recibe informe emitido por el Sr. Arqueólogo municipal en el que viene a indicar la innecesidad de realizar estudios previos de tipo arqueológico.

Se considera que la modificación propuesta tiene las siguientes incidencias de tipo ambiental:

- Modificación del paisaje urbano: La modificación propuesta altera la morfología de la edificación a disponer en la parcela afectada de forma que la altura de la edificación disminuye notablemente y se amplía en contrapartida la ocupación en planta. Si bien este aspecto será objeto básico del estudio de integración paisajística que acompañará al instrumento de planeamiento durante su tramitación, se considera procedente adaptar los nuevos retranqueos a viales a los de la actuación propuesta en la parcela dotacional privada asistencial, de forma que exista una continuidad visual en el ancho de las aceras, sean estas de titularidad pública o privada. Esto supone aumentar los retranqueos a viales hasta los 3 metros. La reducción de altura propuesta resulta coherente con la instalación asistencial prevista en la parcela lindante por el sur, conformando una zona de servicios de baja altura en contraste con las zonas ya edificadas en altura, por lo que no se aprecian efectos negativos de relevancia en el paisaje urbano.
- Disminución del consumo de recursos hídricos: La experiencia nos dice que a igualdad de techo edificado el uso terciario comercial precisa de menos recursos hídricos que el uso residencial. Tomando datos reales del municipio la reducción se estima en un 70 % lo que se traduce en una disminución aproximada del consumo de 2.000 m<sup>3</sup> anuales.

C/ Major, 14 - CP 03570 - Tel. 96 6851001 - Fax 96 6853540 - CIF P-0313900-C  
www.vilajoyosa.com - www.lavilajoyosa.com

- 2 -



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristóbal Galiana, 2  
Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y territorial

- Previsible mejora en la movilidad urbana de corto alcance: Es previsible una ligera disminución en los viajes de tipo motorizado debido a la inmediatez que se introduce en el abastecimiento de productos alimenticios al por menor pero no se considera lo suficientemente relevante para su toma en consideración. Si que se hace necesaria la implantación, como mínimo, del número de aparcamientos para vehículo tipo turismo previsto en la normativa del PGOU.

- Emisión de ruidos e incremento en la afluencia de personas: No se considera necesario introducir condiciones adicionales a las propias de la normativa de aplicación durante el trámite de la licencia ambiental, de necesaria obtención.

En consecuencia quien suscribe propone:

1.- Concluir que la propuesta de Modificación Puntual del PRI M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa) presentada con RE nº 2016008242 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP.

2.- Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual del PRI M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa), considerando más adecuada medioambientalmente la alternativa 3 incluida en el DIE.

3.- Requerir al promotor de la actuación para que aporte instrumento de planeamiento adaptado a lo puesto de manifiesto en este informe ampliando los retranqueos a viales, y que deberá incluir el preceptivo estudio de integración paisajística.

Lo que informo a los efectos oportunos..."

CONSIDERANDO, el informe jurídico de fecha de 14 de julio de 2016, suscrito por el Técnico Urbanista Municipal que establece literalmente:

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Por la mercantil CONSUM SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA, mediante registro de entrada 2016008242 de 18/05/2016, se presentó la: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA) Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO.

SEGUNDO.- Mediante Decreto 2280 de 4/07/2016, se resolvió:

PRIMERO.- Admitir a trámite el documento MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA) Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO, para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica que corresponda.

SEGUNDO.- Someter el documento que contiene el borrador de la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA) Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICO", a consulta de las Administraciones Públicas afectadas de acuerdo con el art. 49.1 de la LOTUP, y personas interesadas, por un plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud.

C/ Major, 14 - CP 03570 - Tel. 96 6851001 - Fax 96 6853540 - CIF P-0313900-C  
www.vilajoyosa.com - www.lavilajoyosa.com

- 3 -



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristóbal Galiana, 2  
 Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
 urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y territ

TERCERO.- En fecha de 21/06/2016, tras la formalización de la correspondiente consulta, se emitió informe por parte de la sección de Arqueología, Etnografía y Museos, donde se señalaba:

"Que en el área afectada por el ámbito de modificación no existe ningún bien inscrito dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Villajoyosa aprobado en el año 2000 ni en la actual Revisión del CBEP del municipio.

No existe por tanto la necesidad de un estudio previo de la zona desde un punto de vista arqueológico para la realización de obras en el ámbito señalado..."

CUARTO.- Notificado el decreto, de admisión a trámite, a las personas interesadas, se formalizó notificación al propietario de la parcela S-1, la mercantil WEINMAR-97 S.L., que mediante registro de entrada 2016012048 de 8/07/2016, presentó escrito en el que manifestaba que no presentaba alegación alguna.

QUINTO.- Que mediante informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal, de 29/06/2016 se señaló en su parte conclusiva, en lo que interesa reseñar:

"1.- Concluir que la propuesta de Modificación Puntual del P.R.I. M-20 Y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa) presentada con RE nº 2016008242 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP..."

## FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Considerando lo establecido en el art. 51.7 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, donde se establece:

"La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

## POR LO QUE VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Procede dar cuenta del contenido de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo este informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de ponerlo en conocimiento tanto del órgano promotor como del órgano sustantivo.

SEGUNDO.- Procede ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, a los efectos previstos en el artículo 51.7 de la LOTUP.

TERCERO.- Procede hacer declaración expresa de que la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

CUARTO.- Procede hacer declaración expresa de que el informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años

C/ Major, 14 - CP 03570 - Tel. 96 6851001 - Fax 96 6853540 - CIF P-0313900-C  
 www.vilajoyosa.com - www.lavilajoyosa.com

- 4 -



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristóbal Galiana, 2  
 Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
 urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y territ

desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa. Lo que informo, a los efectos oportunos, ..."

## RESUELVO:

PRIMERO.- Concluir que la propuesta de Modificación Puntual del P.R.I. M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa) presentada con RE nº 2016008242 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP.

SEGUNDO.- Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual del P.R.I. M-20 y TI-13 La Cala 2 y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa), considerando más adecuada medioambientalmente la alternativa 3 incluida en el DIE.

TERCERO.- Dar cuenta del contenido de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo este informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de ponerlo en conocimiento tanto del órgano promotor como del órgano sustantivo.

CUARTO.- Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, a los efectos previstos en el artículo 51.7 de la LOTUP.

QUINTO.- Hacer declaración expresa de que la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en derecho.

SEXTO.- Hacer declaración expresa de que el informe ambiental y territorial estratégico, por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

C/ Major, 14 - CP 03570 - Tel. 96 6851001 - Fax 96 6853540 - CIF P-0313900-C  
 www.vilajoyosa.com - www.lavilajoyosa.com

- 5 -





AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria Urbanisme

C/ Cristobal Colón, 2  
Tel. 96 6810090 Fax. 96 6810561  
urbanisme@vilajoyosa.com

MODIF M20 TI13 012 Dec resol inf amb y territorial  
SÉPTIMO.- Requerir al promotor de la actuación para que aporte instrumento de planeamiento adaptado a lo puesto de manifiesto en este informe ampliando los retranqueos a viales, y que deberá incluir el preceptivo estudio de integración paisajística.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde, en la ciudad y fecha arriba indicadas ante mí el Secretario General, que doy fe.

EL ALCALDE  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
Andrés Verdú Reos

Ante mí  
EL SECRETARIO GENERAL  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
Fdo. Vicent Ferrer Mas  
SECRETARIA



## PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Planeamiento vigente  
(Escala 1/2.000)
- A.3. Levantamiento topográfico de la parcela R5  
(Escala 1/400)
- A.4. Ordenación Estructural del PGOU vigente. Pre-catálogo de bienes de interés arqueológico  
(Escala 1/10.000)
- A.5. Estructura de la propiedad. Plano Catastral  
(Escala 1/1.000)
- A.6. Estudio de Detalle de la unidad urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencial S-1 del PGOU de la Vila Joiosa (Plano de normativa gráfica)  
(Escala 1/500)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El objeto principal de la presente propuesta es la modificación del tipo de ordenación asignado a la denominada "parcela R-5" (según nomenclatura del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"), que pasa de "Edificación Abierta" (en adelante, EA), al tipo de ordenación por "Volumen Específico" (en adelante, VE), para permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio (superficie de venta entre 800 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>), el cual, precisa de una mayor ocupación de parcela que la ocupación máxima actualmente permitida en la misma.

Tal y como se ha señalado en la memoria informativa, el PGOU de la Vila Joiosa, en la Disposición Adicional Primera de sus Normas Urbanísticas, incluye al Plan Parcial "La Cala" como planeamiento de desarrollo asumido y señala que se mantienen las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del citado Plan Parcial, remitiéndose para el resto de condiciones de edificación a lo dispuesto para las tipologías de edificación abierta y de volumetría específica (ambas permitidas), según la regulación recogida en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Dado que se propone alterar la calificación urbanística de un suelo, parámetro que está regulado en el art. 2 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2", se debe tramitar una Modificación de este PRI, en concreto, de dicha normativa.

En el artículo 19 Tipologías edificatorias, de las NNUU del Plan General, describe los diversos tipos de ordenación posibles, en función del grado de libertad en la definición del volumen donde se inscribe la edificación, señalando como la de mayor libertad la ordenación por volumetría específica. En concreto, textualmente, en dicho artículo se indica lo siguiente:

*La sub-tipología de VOLUMETRÍA ESPECÍFICA permite, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan, alterar uno o más parámetros, tales como la posición de la edificación o su ocupación respecto de la parcela, el tamaño de esta, o incluso la altura de la edificación en los casos en que el Plan así lo determine, pero siempre mediante un Estudio de Detalle en cuya tramitación y aprobación se evidencie la conveniencia y oportunidad de los cambios propuestos en la ordenación urbanística y quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público al que dicha ordenación urbanística debe servir.*

De la lectura del artículo reproducido se desprende que en dicha zona es posible, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, concretar específicamente en una parcela determinados parámetros urbanísticos (alterándolos si fuera necesario), siempre condicionado a que se justifique en el interés público. Así pues, la presente MPRI incorpora adicionalmente la documentación necesaria para definir, a nivel de Estudio de Detalle, la nueva ordenación de volúmenes propuesta, concretando gráfica y normativamente determinados parámetros urbanísticos específicos que resultan necesarios para la implantación en condiciones óptimas del uso terciario de tamaño medio pretendido, tales como la ocupación en planta, retranqueos a lindes, la definición de las plantas de la edificación, las alturas de la edificación, etc.

Por este motivo, en la presente modificación, además del cambio de calificación debe procederse también a una modificación de la ordenación de volúmenes resultante de las condiciones fijadas por el Plan General vigente, adaptada a los nuevos parámetros urbanísticos de la zona VE en la que se encuadra la parcela R-5. En principio, la modificación de la ordenación de volúmenes, tal y como se ha señalado, debería tramitarse como Estudio de Detalle, pero no tiene sentido tramitar simultáneamente una Modificación de Plan de Reforma Interior y de Plan General y un Estudio de Detalle; como el instrumento de Modificación de PRI y de PG tiene legalmente la capacidad de modificación de la ordenación pormenorizada -en la que se incluye la asignación de zonas de ordenación y la ordenación de volúmenes-, resulta más razonable incluir en un único instrumento, tanto las modificaciones de la normativa urbanística, como la modificación de la ordenación de volúmenes en la parcela R-5.

En resumen, la parcela R-5 del Sector de suelo urbano "TI-13 La Cala" tiene definida una determinada ordenación de volúmenes basada en los parámetros de edificabilidad, número de plantas y ocupación de parcela y de las condiciones de la edificación establecidos en el Plan General, por lo que mediante el presente documento se propone modificar la ordenación pormenorizada establecida por dicho plan en la parcela. Fundamentalmente, al cambiar la calificación a VE, deja de estar vigente la ocupación máxima del 25% de la parcela, lo que posibilita la pretendida ordenación de volúmenes que requiere de una ocupación de parcela en planta baja que no es posible con la actual calificación EA.

Por otra parte, cabe poner de manifiesto que la actuación propuesta tiene un marcado carácter puntual, tanto desde el punto de vista de su ámbito territorial, como desde el punto de vista del alcance y del escaso número de determinaciones de la Ordenación Pormenorizada objeto de la modificación.

Así pues, con estas premisas, procede proponer como instrumento de planeamiento adecuado, una **Modificación Puntual del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de la Vila Joiosa** (en adelante, MPRI).

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 48.a) de la LOTUP:

*«Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.»*

**Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.»**

En cumplimiento de estas determinaciones legales, la mercantil Consum, Sociedad Cooperativa Valenciana, como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta derechos sobre la titularidad de una de las fincas afectadas, en concreto la parcela R-5, plantea el presente documento de planeamiento para su tramitación.

### 2. TRAMITACIÓN

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de

Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP).

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan de Reforma Interior y de Plan General, que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

En primer lugar procede analizar el rango pormenorizado o estructural de la presente modificación. Respecto de esta cuestión preliminar, debe entenderse que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General, ya que afecta exclusivamente a elementos propios de esta esfera de ordenación, en particular, a los señalados en el apartado c) del artículo 35.1 de la LOTUP, el cual se transcribe a continuación:

«c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.»

En efecto, tal y como se ha descrito anteriormente, se propone el cambio de calificación de la parcela R-5 de EA a VE, lo que implica la redelimitación de las subzonas actuales y, adicionalmente, también se ordenan los volúmenes susceptibles de materializarse en dicha parcela. Estas modificaciones se articulan tanto gráfica, como normativamente, estableciendo una normativa gráfica dibujada en los planos de ordenación que acompañan al presente documento y la modificación de aspectos puntuales de la normativa del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2", que afectan a la materialización de la edificación en la parcela R-5.

En definitiva, la presente Modificación de Plan General no afecta a ningún elemento perteneciente a la Ordenación Estructural, si no que únicamente pretende la modificación de parámetros correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 44 de la LOTUP, que se transcribe a continuación:

"5. 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."

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el art. 63 de la LOTUP. Se transcriben a continuación los apartados 1 y 3 de dicho precepto legal, ya que el apartado 2 no resulta aplicable a la presente modificación.

«1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

.../...

3. las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.»

Analicemos la aplicación de estas determinaciones normativas a la presente Modificación. De acuerdo con el primero de los apartados transcritos, el procedimiento para la elaboración y aprobación de estos planes se regula en el Título III del Libro I de la LOTUP. Se transcriben a continuación los apartados 1 y 2 del art. 45, ya que el apartado 3 no resulta aplicable a la presente modificación.

«1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.

2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y el en capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

Tal y como se ha señalado en el apartado de introducción, como resultado del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica realizado, la Alcaldía mediante Decreto nº 2533/2016, de 20 de julio de 2016, ha resuelto **emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por el procedimiento simplificado** de la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 La Cala (La Vila Joiosa), considerando más adecuada medioambientalmente la alternativa 3 incluida en el Documento Inicial Estratégico presentado.

Una vez recibida la resolución por parte del órgano ambiental y territorial, y habiéndose confirmado la tramitación por el procedimiento simplificado, se estará a partir de ahora a lo dispuesto en el artículo 57, del que se transcriben a continuación los preceptos que le son de aplicación (según la nueva redacción de la Ley 10/2015):

«1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de Estudios de Detalle.
- 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.

La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

- c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterá a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante este periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios

sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efecto significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

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

.../...

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.»

En definitiva, el trámite de la presente Modificación a partir de la emisión de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por parte del mismo será el siguiente: información pública, por el plazo mínimo de 45 días, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; consulta con petición de informes a los organismos afectados; nuevo periodo de información pública por el plazo de 20 días si se introducen cambios sustanciales como consecuencia de informes y alegaciones, y requerimiento, si procede, de un nuevo informe al órgano ambiental y territorial; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de la Vila Joiosa con la posterior remisión a la Conselleria de Territorio de una copia digital y la publicación del acuerdo definitivo en el BOP.

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La finalidad principal de la Modificación propuesta es la de permitir la implantación de un uso comercial de tamaño medio y con dos plantas en la parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" del PGOU de la Vila Joiosa, lo que hace imprescindible que disponga de un porcentaje de ocupación de parcela superior al permitido actualmente.

En relación al uso, cabe señalar que el uso pretendido es un uso admisible, por encontrarnos en el denominado Nivel B (según Plan General), el cual, permite destinar la planta baja a uso terciario y actividades calificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, con la única condición de dotar de acceso exclusivo directo e inmediato desde vía pública a dichos usos.

En la ordenación vigente en el ámbito TI-13 "La Cala", están muy limitadas, hasta el punto de hacer inviables, las posibilidades de implantación de locales comerciales de tamaño medio (lo que se conoce como una mediana superficie comercial), con superficie de venta entre 800 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>, como a continuación se justificará.

La dimensión mínima de parcela está establecida en 800 m<sup>2</sup> y el porcentaje de ocupación de parcela para cualquiera de los usos permitidos es del 25%, quedando el restante 75% destinado a espacios libres de uso privado. Con estas condiciones, se necesitan parcelas con una superficie cuatro veces superior a la superficie requerida estrictamente para el local comercial; por ejemplo, para la implantación de un local comercial de 1.000 m<sup>2</sup>, se requieren 4.000 m<sup>2</sup> de parcela. Además, cabe señalar que no tiene relación con la actividad comercial el destinar las tres cuartas partes de la parcela a espacios libres privados. Estas limitaciones han hecho inviable hasta el momento la implantación de locales comerciales de distribución alimentaria de tamaño medio en el ámbito analizado, en el que existe una gran población residente, especialmente en verano.

Para resolver estos problemas se propone, en primer lugar, adscribir la parcela R-5 al tipo de ordenación por Volumetría Específica (VE), por permitir una mayor flexibilidad a la hora de la definición de los parámetros urbanísticos aplicables a la misma; y en segundo lugar, modificar puntualmente la normativa vigente en la parcela, con el objetivo de acomodar dicho cambio de calificación a la misma y facilitar la implantación en condiciones óptimas del uso pretendido. Ahora bien, esta modificación se plantea con un alcance limitado, pues afecta únicamente a la citada parcela, dado que no tiene sentido práctico una modificación generalizada de la normativa vigente de ocupación de parcela para la totalidad del ámbito TI-13 "La Cala", ya que se encuentra edificado prácticamente en su totalidad. Por el contrario, tiene sentido urbanístico la concreción de parámetros individualizados en esta parcela no edificada para un fin concreto, como es permitir en la misma la implantación de un uso comercial que dote de un suministro esencial a la gran población residente en la zona, toda vez que no se modifica la edificabilidad total. Al ser más conveniente la conservación de los parámetros urbanísticos de ocupación de parcela del resto del ámbito, se realiza una definición concreta (tanto gráfica como normativa) de los parámetros urbanísticos de la edificación a materializar en esta parcela, en virtud de su calificación como VE.

Una vez definido el objeto de la presente modificación, la determinación fundamental que se altera es la fijación de una **ocupación máxima de parcela**, que pasa a definirse en el plano B.1 Ordenación de volúmenes en la parcela R-5, de la presente modificación, en lugar de la ocupación máxima de parcela del 25% establecida por la normativa vigente. Así mismo, se establecen gráfica y normativamente unos **retranqueos a calle y a lindes con parcela privada de 3 m en planta baja (en ambos casos) y de 6 m para la planta primera (únicamente respecto a los lindes con parcela privada)**.

Adicionalmente, cabe señalar que se proponen otras modificaciones de escaso calado, las cuales se detallan y justifican en el apartado 6 posterior. Reiterar una vez más que la modificación no afecta a la regulación de los usos, ni de los aprovechamientos susceptibles de implantarse en la parcela.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, mediante el presente documento también se define una ordenación de volúmenes para la parcela R-5, a nivel de Estudio de Detalle, que toma en consideración los nuevos parámetros edificatorios definidos en la presente MPRI. En el apartado siguiente, se detalla la concreción de los volúmenes y la edificabilidad en dicha parcela.

#### 4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA R-5

En el ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", el aprovechamiento objetivo (edificabilidad) de cada una de las parcelas que lo integran está regulado en el apartado 6 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora "M20 y TI-13 La Cala-2" de la Vila Joiosa, que mantiene el mismo cuadro recogido en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas del Plan General como planeamiento asumido del Plan Parcial "La Cala" original. En aplicación del cuadro recogido en dicho apartado, la parcela R-5 tiene un Índice de Edificabilidad Neta de 1,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

En relación a los usos susceptibles de materializarse en la parcela R-5, debe remarcarse que el uso terciario comercial es un uso permitido en la zona TI-13 "La Cala", al permitirse en dicha zona los usos de la edificación en Nivel b, según se describe dicho nivel en el Plan General. Por tanto, la edificabilidad de una parcela puede destinarse al uso terciario en planta baja (siendo compatible ampliar este uso a la planta primera), destinando el resto a uso residencial o turístico; o bien, puede destinarse toda la edificabilidad al uso residencial o turístico, incluyendo la planta baja.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, en el momento presente existe una iniciativa concreta para implantar un local comercial destinado a supermercado de alimentación en planta baja y primera sobre la parcela R-5. Por tanto, resulta necesaria la concreción de la ordenación de volúmenes de la misma para permitir la implantación de dicho local comercial de acuerdo a los nuevos parámetros urbanísticos de ocupación de parcela y separaciones a lindes, definidos en la presente modificación.

Con carácter previo, cabe señalar que para la realización del presente documento se ha realizado un levantamiento topográfico de la parcela R-5, el cual se adjunta como plano A.3 Levantamiento topográfico de la parcela R5 (Escala 1/400), del que se desprende que la superficie de la misma asciende a 2.272,86 m<sup>2</sup>; por tanto, aplicando el índice de edificabilidad neta señalado, se obtiene una edificabilidad total de la parcela de 3.250,18 m<sup>2</sup>.

La ordenación volumétrica que se propone, con carácter orientativo y no vinculante (pudiendo ser susceptible de ajuste en el Proyecto edificatorio que se presente para la solicitud de licencia de obra, siempre que respete los retranqueos exigidos), consiste en ubicar en planta baja un local comercial, retranqueado obligatoriamente 3 m respecto a la calle Marinada y la Avenida Mariners de la Vilajiosa y dejar una separación de 3 m (con carácter de mínimo) respecto del linde con las parcelas colindantes S-1 y M5b (ambas según numeración del planeamiento vigente); el resto de la edificabilidad se concentra en una planta por encima de la baja, destinada de igual modo al uso terciario, cuyos retranqueos serán de 3 m respecto al vial público (por tanto, en el mismo plano de fachada que la planta baja) y los retranqueos a lindes de parcela privada serán de 6 m.

Tomando en consideración dichos retranqueos (señalados en el plano B.1. Ordenación de volúmenes en la parcela R-5), se obtiene una edificabilidad total sobre rasante del local comercial en planta baja de 1.728,34 m<sup>2</sup>, correspondientes a una ocupación en planta de igual cuantía, lo que supone una ocupación del 76,04% de la parcela. Por encima de dicha planta baja se ubicará una única planta terciaria, cuya edificabilidad asciende a 1.506,32 m<sup>2</sup>. Con la disposición de volúmenes descrita, la edificabilidad total de la parcela R-5 asciende a 3.234,66 m<sup>2</sup>, inferior a la máxima edificabilidad permitida en dicha parcela según el PGOU vigente.

Al respecto, cabe señalar que los retranqueos propuestos tienen el carácter de mínimos (excepto el retranqueo a vial público, que tiene carácter obligatorio) y, por tanto, definen un volumen máximo susceptible de materializarse, pudiendo ser éste menor, en función de las necesidades reales del uso a implantar. En consecuencia, se admite que la edificación no colmate las alineaciones de edificación definidas en la parcela.

En definitiva, se propone una ordenación volumétrica con carácter de volumen máximo (a definir los volúmenes concretos en el momento en el que se solicite licencia de edificación) con un número máximo de plantas igual a 2 (planta baja + 1) y una ocupación de parcela definida en planos mediante la presente modificación.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se desarrollan en el presente apartado las razones que justifican la modificación propuesta, especialmente desde el punto de vista del interés público. Esencialmente, se propone modificar la regulación normativa vigente en un ámbito tras observarse que impide la implantación de usos comerciales de cierto tamaño, imprescindibles para dotar de suministro adecuado a la población residente.

Por ello, la presente Modificación propone la posibilidad de destinar parte de la edificabilidad residencial permitida por el planeamiento actual en edificabilidad del uso terciario comercial a ubicar en la planta baja y primera. Por tanto, desde una perspectiva general, la presente Modificación viene a facilitar la implantación de actividades económicas que generan empleo y riqueza para la localidad.

Tal y como se ha explicado anteriormente, la regulación urbanística vigente en el ámbito TI-13 "La Cala" ofrece dificultades para la implantación de locales comerciales de tamaño medio. Tratándose de un sector de uso mayoritario residencial o turístico, con un gran número de viviendas, resulta conveniente, para dar servicio a esta población, el que se puedan implantar en el sector no sólo pequeños locales comerciales, sino facilitar también la implantación de locales comerciales de tamaño medio, en especial, los destinados al suministro de alimentos. De esta forma, se logra acercar un suministro de primera necesidad a un gran número de residentes, que dispondrán del mismo en un pequeño radio de acción, pudiendo acudir a pie al local, evitando el uso del vehículo de motor privado y los desplazamientos hasta el centro de la población en donde se ubican. Este hecho tendrá, de por sí, implicaciones positivas para el medio ambiente y la movilidad, por cuanto favorecerá la disminución de la congestión del tráfico y de la contaminación, tanto acústica, como atmosférica (reducción de la emisión de gases contaminantes y de efecto invernadero a la atmósfera), que producen dichos vehículos; además de suponer una optimización de los recursos económicos. En el caso específico de la parcela R-5, en la que se prevé una implantación comercial de tamaño medio, se une el hecho de su ubicación en una posición centrada dentro del ámbito; lo que, sin duda, incrementará los beneficios medioambientales y económicos señalados.

Pero el aspecto más relevante es que, en el contexto de crisis económica actual, la modificación propuesta facilitará la implantación de actividades económicas generadoras de empleo en mucha mayor medida que la ordenación vigente, tanto por el incremento total de edificabilidad terciaria, como por la posibilidad de implantar lo que en términos comerciales o

de servicios se denomina una mediana superficie, en la que es normal un horario de apertura extendido que representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado respecto a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Es sencillo considerar que difícilmente puede haber hoy en día un interés público más importante que el de facilitar la creación de empleo a corto plazo y esta modificación está justamente orientada a ello.

Además, con esta actuación se está favoreciendo el interés general de los ciudadanos, y más directamente de los residentes en la zona, al ampliar la gama de actividades comerciales que pueden ofrecer servicios a los habitantes de este ámbito de la localidad y a los colindantes, dotándoles de un suministro esencial en condiciones de cercanía.

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, la modificación normativa y la nueva ordenación de volúmenes propuestas, no produce ninguna incidencia significativa. El aumento de la ocupación de parcela supone exclusivamente la reducción de espacios libres de parcela de uso privado y, por el contrario, el incremento de los suelos de uso público al fijar un retranqueo obligatorio de 3 m respecto a vial público (aunque manteniendo la titularidad privada), respecto a la ordenación vigente. Al respecto cabe recordar que dichos suelos no tienen la consideración de suelos dotacionales computables, siendo meros espacios libres privados; en ningún caso, se reducen las dotaciones de zonas verdes del ámbito, pues no se afecta a la regulación de los suelos públicos. Más bien, en este sentido, se produce una mejora en el estándar de zonas verdes de la zona, por cuanto, parte de la edificabilidad de uso predominante residencial se destina a edificabilidad terciaria, por lo que aumenta el ratio de zonas verdes por habitante.

En relación a la propuesta de edificar únicamente la planta baja y, en su caso, de la primera, cabe señalar que el objetivo que se pretende con esta medida es favorecer la inmediata implantación de este tipo de actividades económicas, que dinamizan la economía y favorecen la creación de empleo estable, sin condicionarla a la materialización del resto de usos susceptibles de implantación y con carácter independiente de la evolución del mercado inmobiliario (residencial, turístico, etc.), aprovechando así las oportunidades de inversión reales que puedan surgir, lo que, sin duda, agilizará dichas implantaciones.

Por otro lado, la reducción del número de plantas desde los 8 actuales hasta sólo 2, no tiene ningún tipo de impacto negativo desde el punto de vista de la imagen o del paisaje urbano de la zona. Por el contrario, en el presente caso, en el que las parcelas del ámbito disponen de tipología de edificación abierta y aislada en parcela, en un entorno con gran heterogeneidad de volúmenes (torres de 28 plantas, edificios de 8 plantas, etc.), la ejecución de un número de plantas menor, únicamente supone un mayor esponjamiento visual (menor densidad edificatoria) y una mayor apertura de visuales, especialmente desde los edificios cercanos que no verán impedidas sus vistas a larga distancia, fundamentalmente hacia el mar; en consecuencia, no supone ningún tipo de perjuicio en cuanto al entorno consolidado, a diferencia de lo que ocurre en otras tipologías o en otros entornos urbanos, como por ejemplo tipología de manzana cerrada en un entorno tipo ensanche, en las que la no edificabilidad de dichas plantas implicaría la visión de medianeras o la pérdida de una línea de cornisa homogénea.

En relación a la parcela S-1 colindante por el sur con la parcela R-5, e incluida a efectos informativos en el ámbito de la presente modificación, cabe señalar que no se produce ningún tipo de afección negativa; por el contrario, la ordenación propuesta en ambas parcelas configura un enclave dotacional privado Sanitario asistencial y de suministro alimentario, cuyas

actividades, en cierta medida complementarias, generarán una sinergia positiva lo que permitirá configurar un polo de atracción bien situado (por sus condiciones de centralidad), para los residentes del ámbito a los que dotará de una serie de servicios esenciales. En relación a la relación de volúmenes propuestos en ambas parcelas, cabe señalar que ambos son de baja altura (con un máximo de 3 plantas en el Sanitario Asistencial) y con retranqueos a viales públicos idénticos, lo que dota al conjunto de homogeneidad y contribuye a su mejor integración urbanística, al establecer una continuidad visual entre ambos volúmenes y en el ancho de aceras resultantes.

Por último, la presente actuación cabe encuadrarla en el marco general de las actuaciones de la Administración destinadas a la eliminación de cargas administrativas con la finalidad de fomentar la inversión y el empleo.

## 6. DETERMINACIONES NORMATIVAS MODIFICADAS

Una vez analizados en los apartados anteriores el objeto y la justificación de la Modificación, procede, en el presente apartado, concretar exactamente cuáles son las determinaciones de la ordenación pormenorizada vigente que resultan modificadas. En concreto, se propone una nueva redacción de aquellos aspectos de las Normas Urbanísticas aplicables del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" que se consideran necesarios para facilitar la implantación del uso comercial de tamaño medio pretendido, manteniendo el resto de determinaciones vigentes. A continuación, se reproducen los artículos de la normativa del PRI vigente afectados por la presente modificación, indicando en color rojo los cambios propuestos para mayor facilidad de lectura.

La principal modificación, tal y como se ha señalado con anterioridad, es la adscripción de la parcela R-5 a la zona de ordenación pormenorizada de tipología Volumetría Específica VE; por tanto, resulta necesario modificar la redacción del artículo 2 Tipo de ordenación, con el objetivo de asignarle la nueva calificación.

Adicionalmente, puesto que la presente Modificación de planeamiento, incorpora la definición gráfica (a nivel de Estudio de Detalle) y normativa precisa de aquellos parámetros urbanísticos específicos aplicables a la parcela R-5, dicha adscripción supone establecer como regulación prevalente la recogida en la propia modificación y con carácter subsidiario la del Plan General.

En concreto, se establece gráficamente en el plano B.1 Ordenación de volúmenes en la parcela R-5, la disposición concreta de la edificación en la parcela, con señalamiento de los retranqueos, tanto a vial público, como a lindes con parcela privada (lo que implica una determinada ocupación máxima por parte de la edificación a nivel de planta baja). Por otra parte, en el plano B-2 Plantas y Alturas de la edificación, se establece gráficamente la definición de las plantas de la edificación, así como la altura máxima de cornisa.

En consecuencia, la nueva redacción del artículo 2 propuesta queda así:

### 2.- Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es la de edificación abierta, según lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del PGOU.

*Las parcelas R2a y M20 se regulan por volumetría específica, según lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del PGOU.*

*La parcela R5 se regula por volumetría específica, según la ordenación gráfica y normativa recogida en la Modificación Puntual del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la Ordenación Pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" y, en lo no previsto específicamente por dicho planeamiento, de forma subsidiaria por lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del PGOU.*

En relación al parámetro relativo a la "Disposición de la edificación en la parcela", además del plano de ordenación B.1 referido con anterioridad que señala los retranqueos de la edificación (con carácter obligatorio respecto a vial público y mínimo respecto al resto de lindes) e indica gráficamente cual ha de ser la disposición de la edificación en la parcela R-5, se introducen unas matizaciones en la normativa que, fundamentalmente, tienen relación con el tratamiento de las superficies libres de parcela resultantes.

La regulación vigente impone la obligación general de ajardinar un 30% de la superficie de la parcela, la cual, tiene sentido para el caso de implantaciones de bloques residenciales de escasa ocupación en planta, en las que predomina el espacio libre de parcela y respecto al cual procede dotar de un tratamiento verde para uso y disfrute de los residentes.

Sin embargo, en la nueva regulación de la parcela R-5 la obligación de ajardinar el 30% de la superficie, carece de sentido; en primer lugar porque resulta imposible materialmente dar cumplimiento al ser la ocupación de parcela resultante superior al 70%. En segundo lugar, porque los espacios libres de edificación resultan necesarios por cuestiones funcionales para el uso comercial a implantar, bien sea para disponer en dichos espacios de las rampas para el acceso al aparcamiento subterráneo de gran dimensión necesario para su correcto funcionamiento, etc. Así pues, se matiza dicha regulación aplicándose la obligación de ajardinar el 30% de su superficie, a la parte no ocupada por dichas rampas.

Por otro lado, cabe señalar que en la nueva regulación propuesta para la parcela R-5, la parte de dichos espacios libres recayentes a los viales perimetrales, aun permaneciendo de dominio privado, será de uso abierto al público, a diferencia de lo que ocurre ahora, que son de dominio y uso privado. De esta forma, se amplía la superficie de suelo de uso público global, lo que, sin duda, supone una mejora de interés general. Dicho espacio de uso público, no podrá ser cerrado mediante vallado perimetral y se dotará de un tratamiento pavimentado y, en su caso, con disposición de arbolado en alcorque. En dichos espacios se podrán ubicar las rampas y escaleras que resulten necesarios para salvar los desniveles entre la acera perimetral y la planta baja comercial.

En consecuencia, la nueva redacción del artículo 5 propuesta queda así:

**5. Disposición de la edificación en la parcela:**

*En las manzanas de EA la edificación se retranqueará como mínimo 7 metros a vía pública y linderos y como separación entre edificaciones dentro de la misma parcela habrá como mínimo 14 metros.*

*En las manzanas de VE se define en el correspondiente plano.*

*La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.*

*La proyección de cada edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros. Exceptuándose de eso a aquellas edificaciones que*

*sin superar la longitud máxima de fachada, disminuyan en una tercera parte el número de plantas máximas previstas por las presentes normas.*

*El 30% de las superficies descubiertas deberán estar ajardinadas.*

*En la parcela R-5, se establece un retranqueo obligatorio de la edificación en planta baja de 3 metros respecto a la vía pública, que tendrá la consideración de espacio libre de parcela de titularidad privada y uso público; dicho espacio, que no podrá ser cerrado mediante vallado perimetral exterior, se dotará de un tratamiento pavimentado y, en su caso, con disposición de arbolado en alcorque. En dichos espacios se podrán ubicar las rampas y escaleras que resulten necesarios para salvar los desniveles entre la acera perimetral y la planta baja comercial. Las rampas de acceso y salida del aparcamiento subterráneo de la citada parcela podrán ubicarse en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos a lindes de parcela, aplicándose la obligación de ajardinar el 30% de su superficie a la parte no ocupada por dichas rampas.*

Se establece una regulación gráfica específica (plano B-2 Plantas y Alturas de la edificación) para la definición de la altura de cornisa máxima de la edificación, basada en el establecimiento de una única cota de referencia para la totalidad de la parcela R-5, a partir de la cual se mide dicha altura máxima y se establece la consideración de planta baja, planta primera y planta sótano. El motivo radica en la necesidad de disponer de un único plano de uso a nivel de planta baja en el que desarrollar la mediana superficie comercial, evitando escalonamientos interiores que inviabilizarían funcionalmente dicho uso. Se ha adoptado como cota de referencia la intersección del nivel del pavimento del local con la acera perimetral.

De igual modo, también se indica en dicho plano la altura máxima de cornisa susceptible de alcanzarse por la edificación, medida desde la cota de referencia única de la parcela, que es de 9 m; dicha altura toma en consideración los requisitos técnicos y funcionales de la tipología de mediana superficie comercial, en los que resulta necesario disponer de mayores alturas libres interiores. La razón estriba en el empleo de mayores luces (distancias) entre pilares, lo que da lugar a estructuras de mayor canto (altura), así como la necesidad de disponer de falsos techos amplios para la ubicación de las instalaciones, especialmente de climatización.

En relación a las alturas máximas edificables, la modificación propuesta no establece la obligatoriedad de colmar la edificabilidad total de la parcela; en consecuencia, será posible edificar cualquier número de plantas entre el mínimo (planta baja única) y el máximo (planta baja más una); de igual manera, será posible edificar cualquier disposición volumétrica que quede comprendida entre las alineaciones de retranqueos obligatorios a vial público y mínimos respecto al resto de lindes, señaladas en los planos de ordenación. La razón estriba en que la posibilidad de implantar esta tipología de uso terciario con carácter inmediato (al respecto, cabe recordar que existe una iniciativa concreta propuesta por la mercantil promotora de la presente modificación), con todo lo que ello implica en cuanto a inversión, generación de empleo, etc., no puede condicionarse ni formal, ni económicamente, al desarrollo de la totalidad de plantas y/o de la edificabilidad previstas por el planeamiento con carácter de máximo.

En consecuencia, la nueva redacción del artículo 7 propuesta queda así:

**7.- Altura máxima edificable.**

PARCELA	ALT.MAX. Nºplantas
R-1	XXVIII
R-2a	XXVIII
R-2b	XXVIII
R-2c	XXVIII
R-3	XXVIII
R-4	XXVIII
R-5	II
R-6	VIII
R-7	VIII
R-8	VIII
R-9	VIII
R-10	VIII

*Como altura mínima se establece una menos de la indicada. Se admite que la edificación no colmate las alineaciones de edificación definidas para la parcela R-5.*

*Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable se definen en el artículo 18 de las normas urbanísticas del PGOU.*

*La ocupación máxima de parcela es del 25% para la EA, siendo la de la VE la que se define en el correspondiente plano.*

*En la parcela R-5, la definición de las plantas de la edificación, así como la altura máxima de la edificación se establece gráficamente en el plano B-2 Plantas y Alturas de la edificación, de la Modificación Puntual del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la Ordenación Pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala", prevaleciendo esta definición gráfica frente a la norma general.*

## 7. ESTUDIOS QUE ACOMPAÑAN A LA MODIFICACIÓN

### Estudio de Integración Paisajística

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP):

*«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.»*

Dicha Modificación de Plan de Reforma Interior y de Plan General afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, y en lo que a documentación se refiere es de aplicación el art. 39 de la LOTUP que exige que los planes de ordenación pormenorizada incluyan dentro de los documentos informativos y justificativos el Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de la ley. Por tanto, a tenor de la Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar un Estudio de Integración Paisajística a la Modificación de Plan General que se ha propuesto.

Sin embargo, teniendo en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento de un contenido muy limitado, las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán adaptarse al contenido propio de la modificación propuesta. En todo caso, estas cuestiones se analizan en el Estudio de Integración Paisajística que se presenta junto a la presente Modificación de planeamiento.

### Estudio de Movilidad

En relación a esta materia, se considera que no es necesario aportar documentación justificativa adicional con causa en la modificación de las condiciones de la edificación para la implantación del uso comercial propuesto, por las razones que a continuación se señalan.

En primer lugar, tal y como se ha justificado en el documento, la modificación de planeamiento no supone incremento de la edificabilidad total (por el contrario, supone una pequeña disminución de la misma), ni variación de los usos susceptibles de implantarse en la parcela R-5 en virtud del plan vigente. El hecho de destinar una mayor proporción de la edificabilidad a los usos terciarios en planta baja para la implantación de una mediana superficie, no supone un incremento significativo en relación a las necesidades de movilidad de un comercio de pequeño tamaño o del resto de usos compatibles.

La implantación terciaria propuesta no sólo no genera ningún tipo de problemática relacionada con la movilidad si no que, por el contrario, ayuda a mejorarla globalmente al fomentar los desplazamientos no motorizados (tanto a pie, como en bicicleta), en línea con los objetivos señalados en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad, que toda administración pública debe promover.

En efecto, como se ha señalado, uno de los objetivos perseguidos con la actuación es el de posibilitar la implantación de un supermercado de mediana superficie en la parcela, lo que permitirá acercar un suministro esencial (como es el de alimentos) a un gran número de población residente en la zona, al que puedan acudir sin necesidad de utilizar el vehículo motorizado privado. Este hecho, por sí mismo, conlleva una serie de beneficios tanto desde el punto de vista medioambiental, energético, como de optimización de los recursos económicos. Además, de esta manera también se contribuye a la reducción de la congestión de los centros de las poblaciones (en donde se ubican mayoritariamente dichos locales), al reducir la necesidad de desplazarse hacia los mismos desde la periferia.

En cualquier caso, se considera que el contenido propio de esta materia deberá ser objeto de análisis en el momento en el que se solicite la oportuna licencia ambiental de la actividad a implantar.

### Estudio Acústico

En la Comunidad Valenciana la contaminación acústica está regulada por la Ley 7/2002 de Protección de la Contaminación Acústica, y los correspondientes Decretos que la desarrollan. En dicha Ley se hace referencia a las Condiciones acústicas de las actividades comerciales, industriales y de servicios (artículos 35-37). En su artículo 25, se establece literalmente lo siguiente:

*Artículo 25. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación*

*mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.*

Por lo que respecta a la materia acústica, cabe destacar que el municipio de La Vila Joiosa dispone de un Plan Acústico Municipal, aprobado por el pleno municipal el 19 de julio de 2012 (DOCV nº 6865, de 19 de septiembre de 2012). Así pues, en virtud del artículo reproducido, no resulta necesario elaborar un Estudio Acústico específico para el ámbito objeto de la modificación de plan.

Como se ha citado anteriormente, la modificación de planeamiento no supone incremento de la edificabilidad total, ni variación de los usos susceptibles de implantarse en la parcela R-5 en virtud del plan vigente. El hecho de destinar una mayor proporción de la edificabilidad a los usos terciarios en planta baja para la implantación de una mediana superficie, no supone un incremento significativo en relación a la contaminación acústica de un comercio de pequeño tamaño o del resto de usos compatibles. Dicho esto, a continuación se incorpora la información extraída del Documento de Síntesis del PAM de la Vila Joiosa.

En relación a la identificación y evaluación de las fuentes de ruido, se determina que los niveles sonoros registrados en la Avda. dels Mariners de la Vila Joiosa, en la zona de "La Cala", alcanzan entre 65 y 70 dB(A) en período diurno y 55-60 dB(A) en período nocturno. El motivo que se cita en dicho documento como causa para alcanzar dichos niveles es el tráfico de autobuses.

En relación al análisis de los locales comerciales con funcionamiento diurno (como es el caso que nos ocupa), indica lo siguiente:

*En este apartado se incluyen los comercios dedicados a actividades varias (supermercados, tiendas,...) con funcionamiento diurno y los locales dedicados al ocio nocturno con ambientación musical (bares, pubs,...)*

*Sobre los primeros, hay que indicar que no se han registrado niveles de ruido que alteren los valores medidos en su entorno, aunque sí hay que señalar algunas situaciones puntuales a corregir, como aperturas y cierres de persianas que crean un impacto que aumenta los percentiles ( $L_{A,5}$ ,  $L_{A,10}$ ) con la consiguiente molestia puntual y las actividades de carga y descarga de mercancía que generan ruido por sí mismas y en ocasiones por la obstaculización del tráfico que originan.*

En cuanto al Programa de Actuación que plantea, entre las medidas específicas que propone aplicar a cada actividad, por lo que se refiere al Comercio y al Ocio, establece:

#### *Comercio y ocio*

*Referentes a los locales diurnos, se recomienda el ordenamiento de los horarios de carga y descarga, habilitando zonas de aparcamiento destinadas para ello, sólo utilizables en el horario establecido, lo que no supondría una pérdida de plazas de aparcamiento constante para el municipio. Además, el uso de medios que eviten impactos durante las cargas y descargas y la revisión de los elementos que provocan la elevación del nivel sonoro puntual en el funcionamiento del comercio resultan imprescindibles para mejorar la situación acústica del entorno donde desarrollan su actividad.*

Así pues, cabe señalar que este tipo de actividades (supermercado), tal y como se ha constatado en base a las mediciones realizadas en locales similares por el PAM en el municipio,

no suponen un incremento significativo de los niveles sonoros preexistentes, adoptando valores muy similares.

En definitiva, las conclusiones que se pueden extraer del análisis del PAM son:

1. El nivel de ruido pre-operacional en la Avda. dels Mariners de La Vila Joiosa, asume valores medios en torno a los 67,5 dB (A), oscilando entre los 65 dB(A) de nivel mínimo y 70 dB (A) de nivel máximo.

2. El nivel de ruido generado, en base a las mediciones realizadas de actividades similares, se considera poco significativo en el contexto de los niveles sonoros preexistentes, adoptando valores muy similares a los obtenidos sin actividad.

3. El límite legalmente establecido para el uso terciario es de 65 dB, valor que se supera ligeramente en la Avda. dels Mariners de La Vila Joiosa debido al tráfico existente en la actualidad.

Por todo lo expuesto, no se considera necesario la adopción de medidas correctoras, si bien se proponen medidas preventivas tendentes a permitir, por un lado la implantación de la actividad, y por otro, no generar afección alguna sobre los niveles de ruido pre-existentes. En concreto, se propone:

- a) Garantizar el correcto aislamiento de la maquinaria industrial necesaria para el desarrollo de la actividad.
- b) Generar espacios de separación entre la edificación prevista y los usos residenciales-turísticos existentes.

## 8. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Se analizan en el presente apartado las modificaciones derivadas de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado relativo a la presente modificación de plan, de 20 de julio de 2016.

La modificación principal consiste en el incremento del retranqueo de la edificación a viales públicos, que pasa de los iniciales 2 m propuestos en la primera versión, a 3 m en la presente. De esta manera, tal y como exige la citada resolución, se propone un retranqueo a vial público idéntico al de la parcela dotacional privada asistencial ubicada al sur de la parcela R-5, logrando de este modo la continuidad visual en el ancho de las aceras del conjunto.

La modificación del retranqueo a vial público, a su vez, ha motivado la necesidad de ajustar los retranqueos a lindes con parcela privada, con el objetivo de no minorar de forma excesiva la superficie construida en planta baja, pasando a ser también de 3 m en planta baja y de 6 m en planta primera. Adicionalmente, se establece la posibilidad de usar dichos espacios de uso público y titularidad privada recayentes a viales, para la ubicación de los elementos tipo rampa o escalera necesarios para salvar los desniveles con la acera perimetral.

Finalmente, cabe señalar que en tomo independiente se presenta para su tramitación conjunta con la MPRI, el pertinente Estudio de Integración Paisajística, el cual, toma en consideración los nuevos retranqueos descritos y analiza de forma global la integración de la propuesta en el paisaje urbano en el que se ubica.

## DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS  
PLANOS DE ORDENACIÓN

## NORMAS URBANÍSTICAS

Se introducen las siguientes modificaciones en las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala-2":

### 2.- Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es la de edificación abierta, según lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del PGOU.

Las parcelas R2a y M20 se regulan por volumetría específica, según lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del PGOU.

La parcela R5 se regula por volumetría específica, según la ordenación gráfica y normativa recogida en la Modificación Puntual del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la Ordenación Pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" y, en lo no previsto específicamente por dicho planeamiento, de forma subsidiaria por lo dispuesto en el artículo 23 de las normas del PGOU.

.../...

### 5. Disposición de la edificación en la parcela:

En las manzanas de EA la edificación se retranqueará como mínimo 7 metros a vía pública y linderos y como separación entre edificaciones dentro de la misma parcela habrá como mínimo 14 metros.

En las manzanas de VE se define en el correspondiente plano.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de cada edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros. Exceptuándose de eso a aquellas edificaciones que sin superar la longitud máxima de fachada, disminuyan en una tercera parte el número de plantas máximas previstas por las presentes normas.

El 30% de las superficies descubiertas deberán estar ajardinadas.

En la parcela R-5, se establece un retranqueo obligatorio de la edificación en planta baja de 3 metros respecto a la vía pública, que tendrá la consideración de espacio libre de parcela de titularidad privada y uso público; dicho espacio, que no podrá ser cerrado mediante vallado perimetral exterior, se dotará de un tratamiento pavimentado y, en su caso, con disposición de arbolado en alcorque. En dichos espacios se podrán ubicar las rampas y escaleras que resulten necesarios para salvar los desniveles entre la acera perimetral y la planta baja comercial. Las rampas de acceso y salida del aparcamiento subterráneo de la citada parcela podrán ubicarse en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos a lindes de parcela, aplicándose la obligación de ajardinar el 30% de su superficie a la parte no ocupada por dichas rampas.

.../...

### 7.- Altura máxima edificable.

PARCELA	ALT.MAX. Nº plantas
R-1	XXVIII
R-2a	XXVIII
R-2b	XXVIII
R-2c	XXVIII
R-3	XXVIII
R-4	XXVIII
R-5	II
R-6	VIII
R-7	VIII
R-8	VIII
R-9	VIII
R-10	VIII

Como altura mínima se establece una menos de la indicada. Se admite que la edificación no colmate las alineaciones de edificación definidas para la parcela R-5.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable se definen en el artículo 18 de las normas urbanísticas del PGOU.

La ocupación máxima de parcela es del 25% para la EA, siendo la de la VE la que se define en el correspondiente plano.

En la parcela R-5, la definición de las plantas de la edificación, así como la altura máxima de la edificación se establece gráficamente en el plano B-2 Plantas y Alturas de la edificación, de la Modificación Puntual del PRI "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la Ordenación Pormenorizada del PGOU: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala", prevaleciendo esta definición gráfica frente a la norma general.

Valencia, febrero de 2017

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Documento Aprobado Definitivamente y conforme  
Acuerdos Plenarios de 26-1-17 y 16-3-17.

El Secretario Accidental  
Juan Esquerdo  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
Secretaria

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Ordenación de volúmenes en la parcela R-5  
(Escala 1/500)
- B.2. Plantas y alturas de la edificación  
(Escala 1/200)
- B.3. Análisis volumétrico  
(Sin Escala)





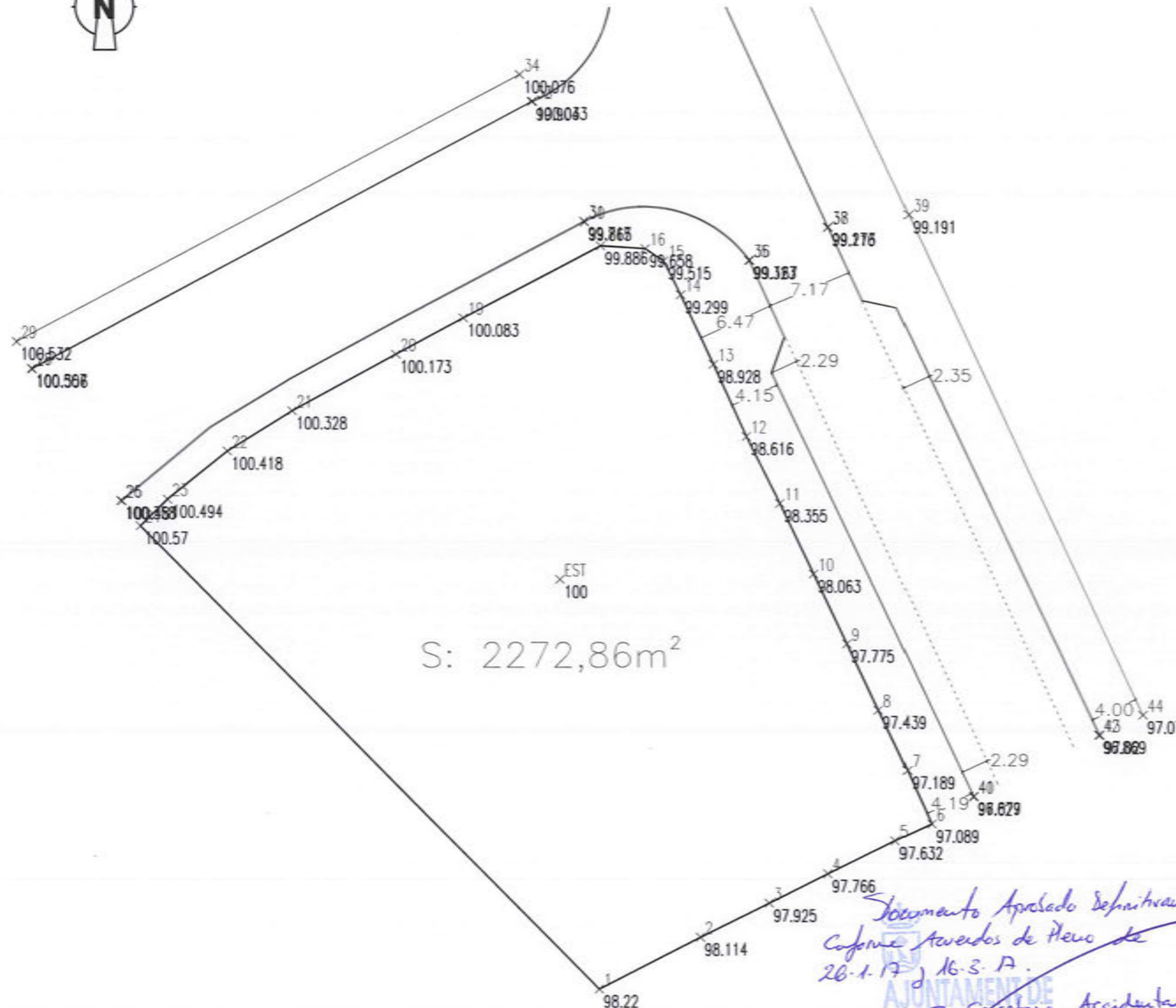


Documento Aprobado Definitivamente y conforme  
Acuerdos de Pleno de 26-1-87 y 16-3-87.  
El Secretario Accidental  
Juan Esquivel



El Secretario Accidental  
Juan Esquedo

	 <b>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</b> planeamiento y gestión urbanística.  C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia Teléfono: 963.935.446 Fax: 963.623.577 e-mail: correo@planurbea.com	<p>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</p>  <p>ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor</p>	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA)	CÓDIGO EXPTE: <b>MPPGOU-1/15</b>	SERIE <b>A</b>
			PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. VIGENTE	FECHA <b>Febrero 2017</b>	
				ESCALA <b>1/3.000</b>	



Listado Valores				
ID	Coordenada X	Coordenada Y	Coordenada Z	Descripción
EST	1000	1000	100	Parcela
1	1000	1034.905	98.22	Parcela
19	1005.95	977.192	100.083	Parcela
20	1011.904	979.745	100.173	Parcela
21	1021.161	983.716	100.328	Parcela
22	1026.953	986.631	100.418	Parcela
23	1032.389	990.241	100.494	Parcela
24	1034.889	992.282	100.57	Parcela
25	1036.22	990.042	100.481	Parcela
26	1036.333	990.002	100.358	Parcela
27	1042.701	978.224	100.356	Parcela
28	1042.731	978.147	100.507	Parcela
29	1043.807	975.763	100.532	Parcela
44	951.925	1015.867	97.07	Parcela
43	955.684	1017.248	97.02	Parcela
42	955.805	1017.226	96.869	Parcela
41	966.873	1021.435	96.879	Parcela
40	966.893	1021.503	97.027	Parcela
39	967.613	971.854	99.191	Parcela
6	970.645	1023.47	97.089	Parcela
7	972.25	1018.762	97.189	Parcela
5	973.843	1024.614	97.632	Parcela
8	974.194	1013.454	97.439	Parcela
38	974.452	972.263	99.273	Parcela
37	974.492	972.345	99.116	Parcela
9	976.284	1007.626	97.775	Parcela
10	978.521	1001.468	98.063	Parcela
4	979.751	1026.904	97.766	Parcela
11	980.782	995.265	98.355	Parcela
36	981.322	974.513	99.167	Parcela
35	981.417	974.518	99.323	Parcela
12	983.06	989.353	98.616	Parcela
3	984.918	1028.948	97.925	Parcela
13	985.248	983.005	98.928	Parcela
14	987.435	976.891	99.299	Parcela
15	988.585	973.909	99.515	Parcela
16	990.052	972.726	99.658	Parcela
2	991.024	1031.293	98.114	Parcela
17	993.803	972.159	99.886	Parcela
30	994.967	970.031	99.865	Parcela
31	995.008	969.934	99.717	Parcela
33	998.372	969.447	100.033	Parcela
32	998.404	969.496	99.904	Parcela
34	999.214	957.106	100.076	Parcela

Documento Aprobado Definitivamente y  
Conforme Acuerdos de Pleno de  
26-1-17 y 16-3-17.  
El Secretario Accidental  
Juan Esquerdo



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
planeamiento y gestión urbanística.

C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
Tel.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
e-mail: correo@planurbea.com

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.



ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA  
CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA"  
(LA VILA JOIOSA)

PLANO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA R-5

CÓDIGO EXPT: MPPGOU-1/15

FECHA

Febrero 2017

ESCALA

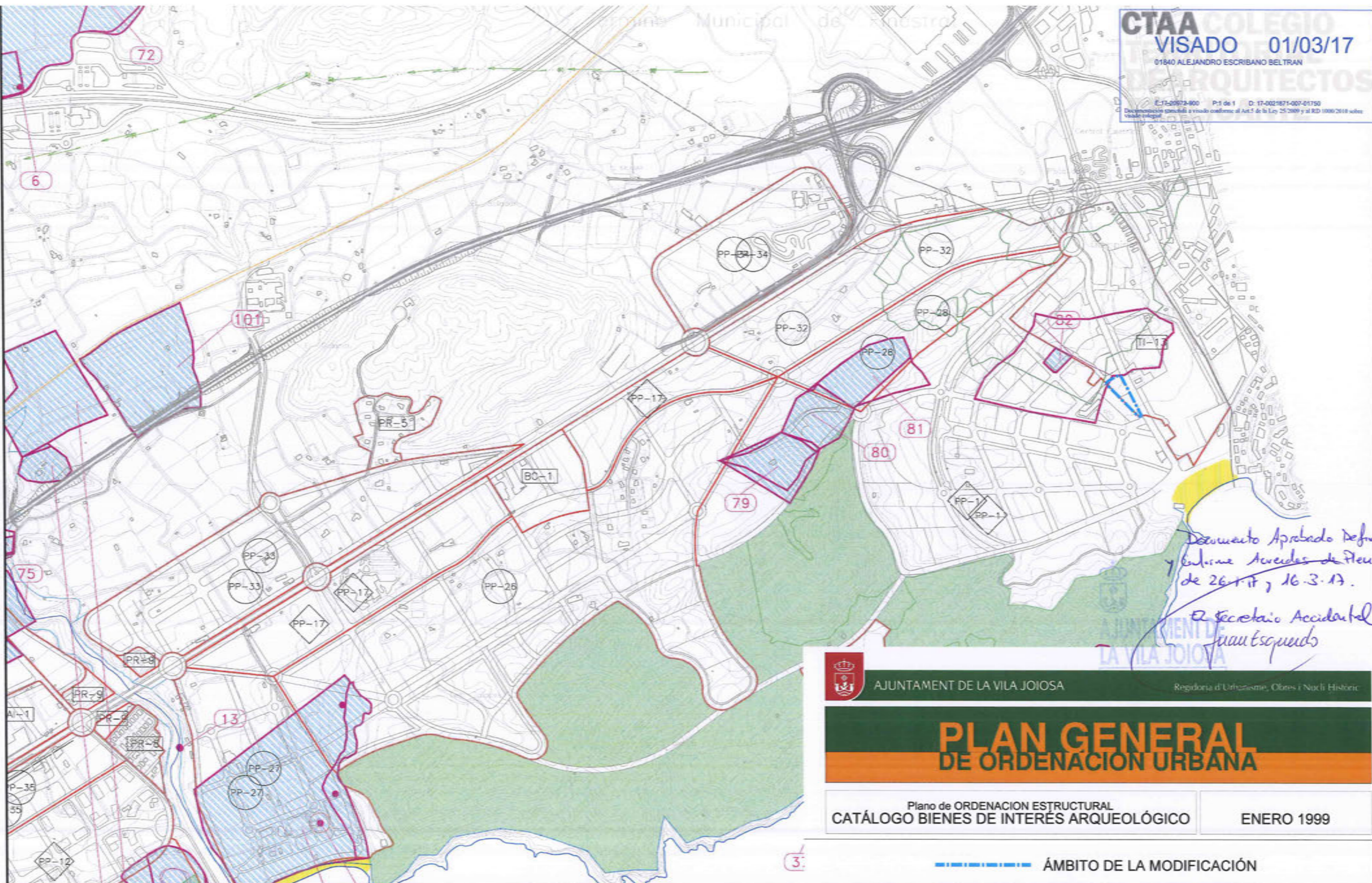
1/400

SERIE

A


NÚMERO

3



**CTAA COLEGIO**  
**VISADO** 01/03/17  
 01840 ALEJANDRO ESCRIBANO BELTRAN  
 E-12-200724-900 P-1 de 1 D- 17-0021871-007-01750  
 Documentación planificada a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1006/2018 sobre visado colegial

*Documento Aprobado Definitivo  
 y Entrase Acuerdos de Fianza  
 de 26.11.17, 16.3.17.  
 El Secretario Accidental  
 Juan Esquedo*



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA




Regidoria d'Urbanisme, Obres i Nucli Històric

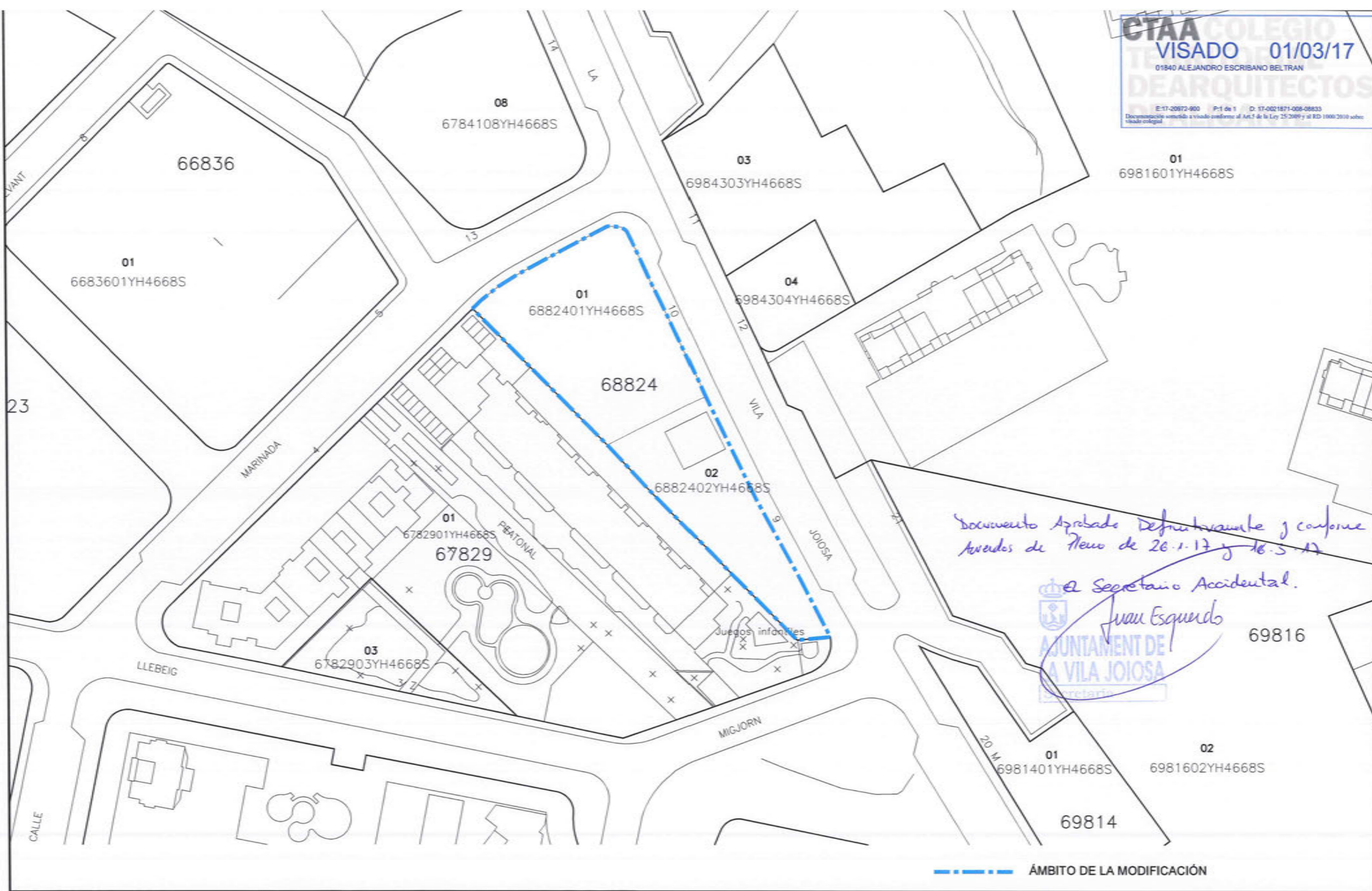
## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Plano de ORDENACION ESTRUCTURAL  
CATÁLOGO BIENES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

ENERO 1999

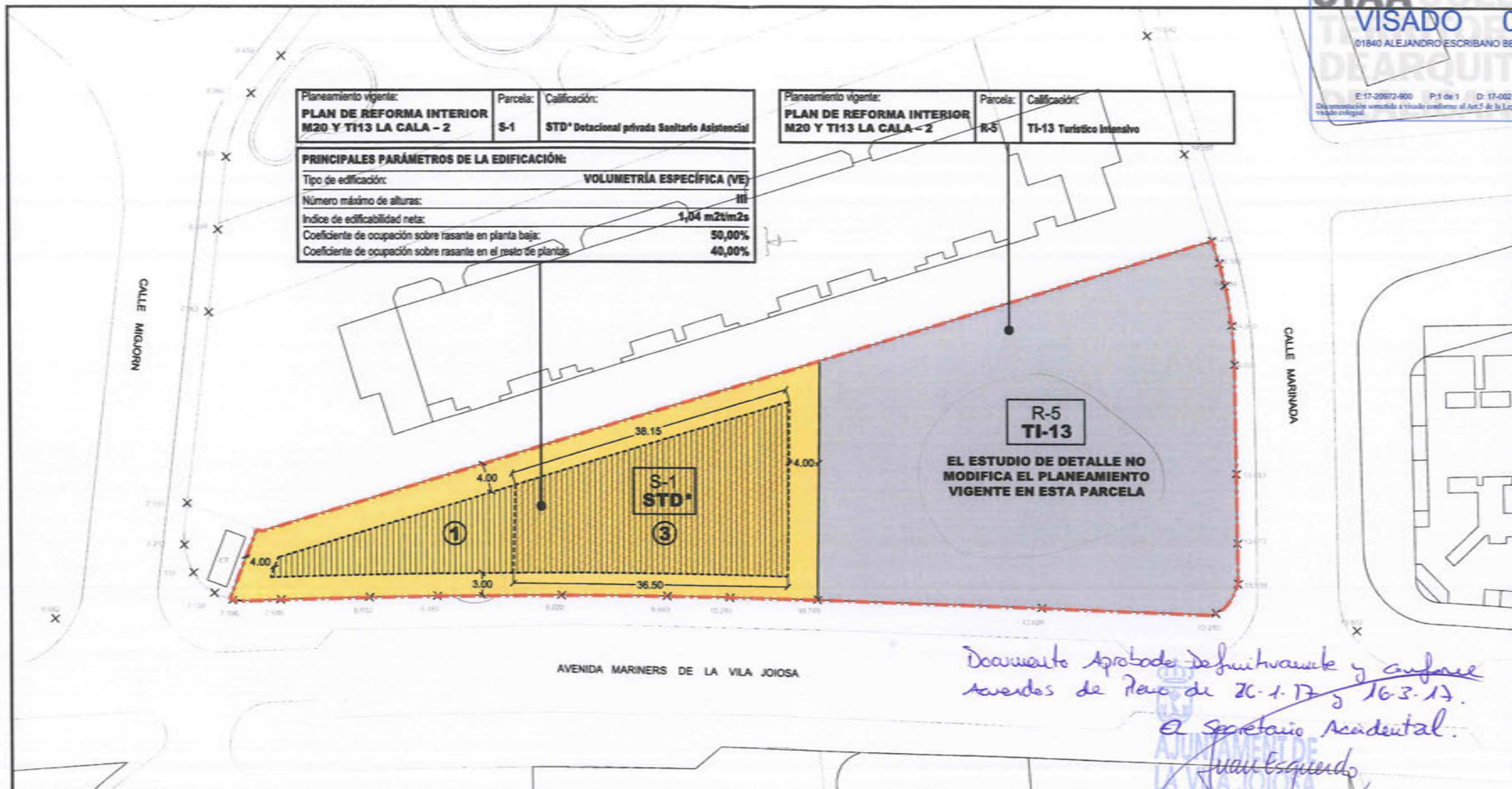
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

	 <p><b>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.F</b>          planeamiento y gestión urbanística.</p> <p>C/ Arquitecto Moro, 5 - 46010 - Valencia          Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577          e-mail: correo@planurbea.com</p>	<p>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</p>  <p>ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA)</p> <p>PLANO PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU VIGENTE CATÁLOGO BIENES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO</p>	<p>CÓDIGO EXPT: <b>MPPGOU-1/15</b></p> <p>FECHA <b>Febrero 2017</b></p> <p>ESCALA <b>1/10.000</b></p>	<p>SERIE <b>A</b></p> <p>NÚMERO <b>4</b></p>



--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

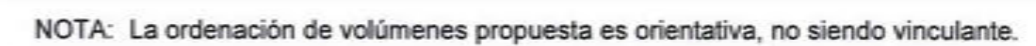
	<b>ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.</b> planeamiento y gestión urbanística. C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577 e-mail: correo@planurbea.com	ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.  ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA) PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL	CÓDIGO EXPTE: <b>MPPGOU-1/15</b> FECHA <b>Febrero 2017</b> ESCALA <b>1/1.000</b>	SERIE <b>A</b> NÚMERO <b>5</b>
--	---	--	--	---	---



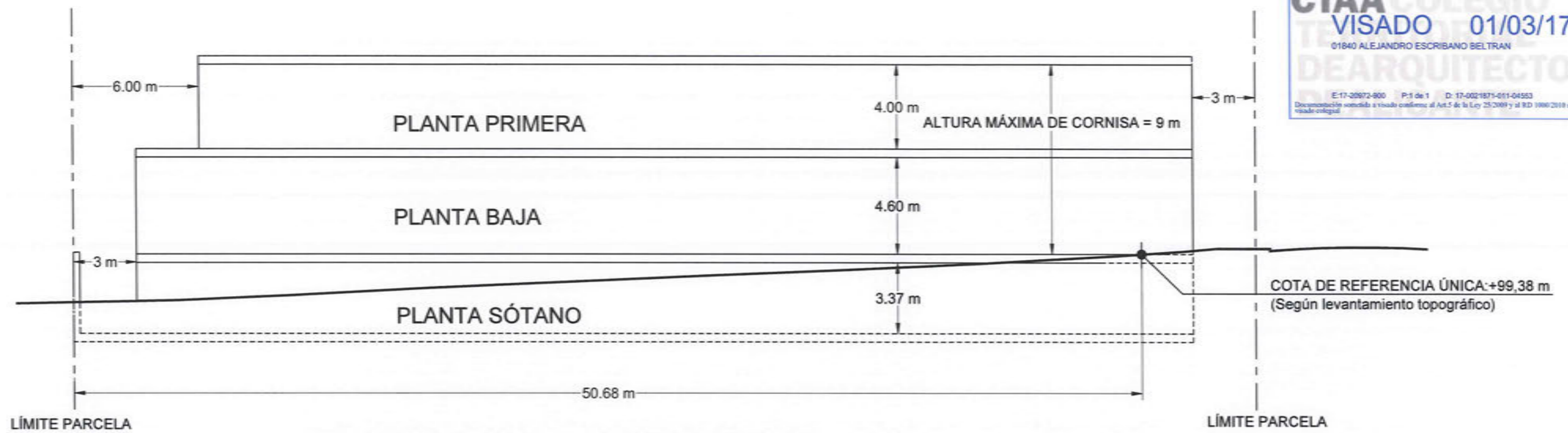
*Documento Aprobado definitivamente y en firme  
 Acuerdos de Pleno de 20-1-17 y 16-3-17.  
 A Secretario Accidental:  
 Juan Esquedo*



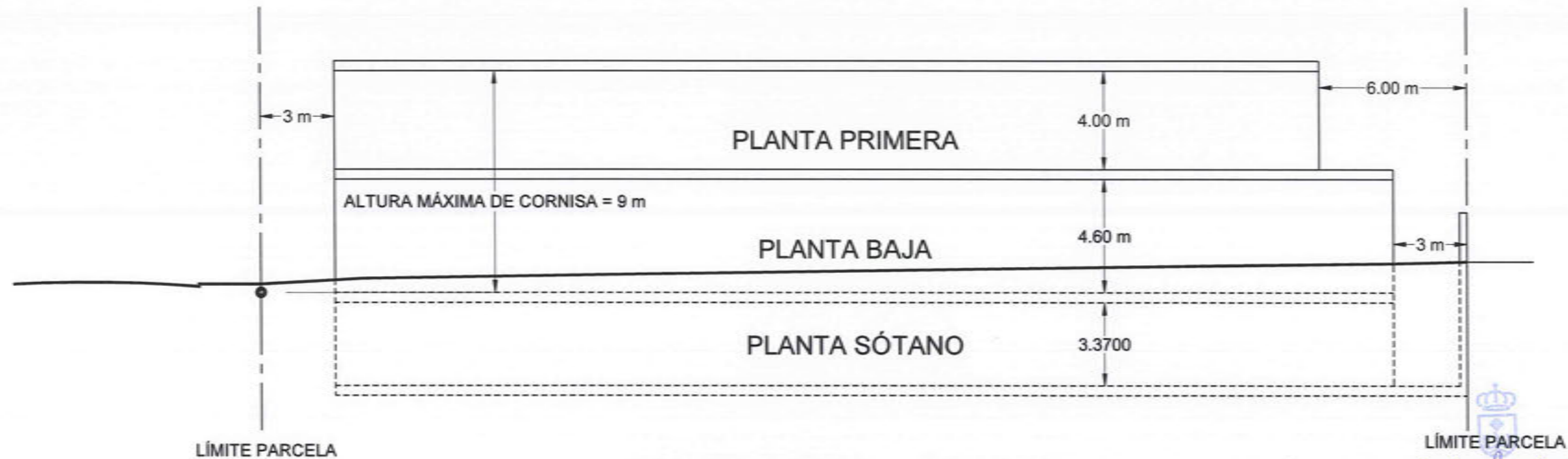
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA  
 La Vila Joiosa  
 Borrador  
 Vicente Corell Farinós Joaquín Morfont Salvador José Vicente Palacio Espasa arquitectos  
 PLANO DE ORDENACIÓN PLANO CON EFICACIA NORMATIVA  
**O-01**  
 Escala 1/500  
 Promueve:  
**WEINMAR-97 S.L.**  
**NORMATIVA GRÁFICA**  
 junio 2015



Secretario Accidental.  
Juan Esquivel



ESQUEMA ALZADO A AVDA. MARINERS DE LA VILA JOIOSA



ESQUEMA ALZADO A C/ MARINADA

Esta ordenación gráfica de fijación de cota de referencia y niveles de plantas, concreta en esta parcela la normativa de carácter general y prevalece sobre ella.

*Documento Aprobado Definitivamente y conforme  
 Acuerdos de Pleno de 26-1-17 y 16-3-17.  
 el secretario Accidental.  
 Juan Esquedo*



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
 planeamiento y gestión urbanística.

C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
 Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
 e-mail: correo@planurbea.com

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.



ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA" (LA VILA JOIOSA)

PLANO

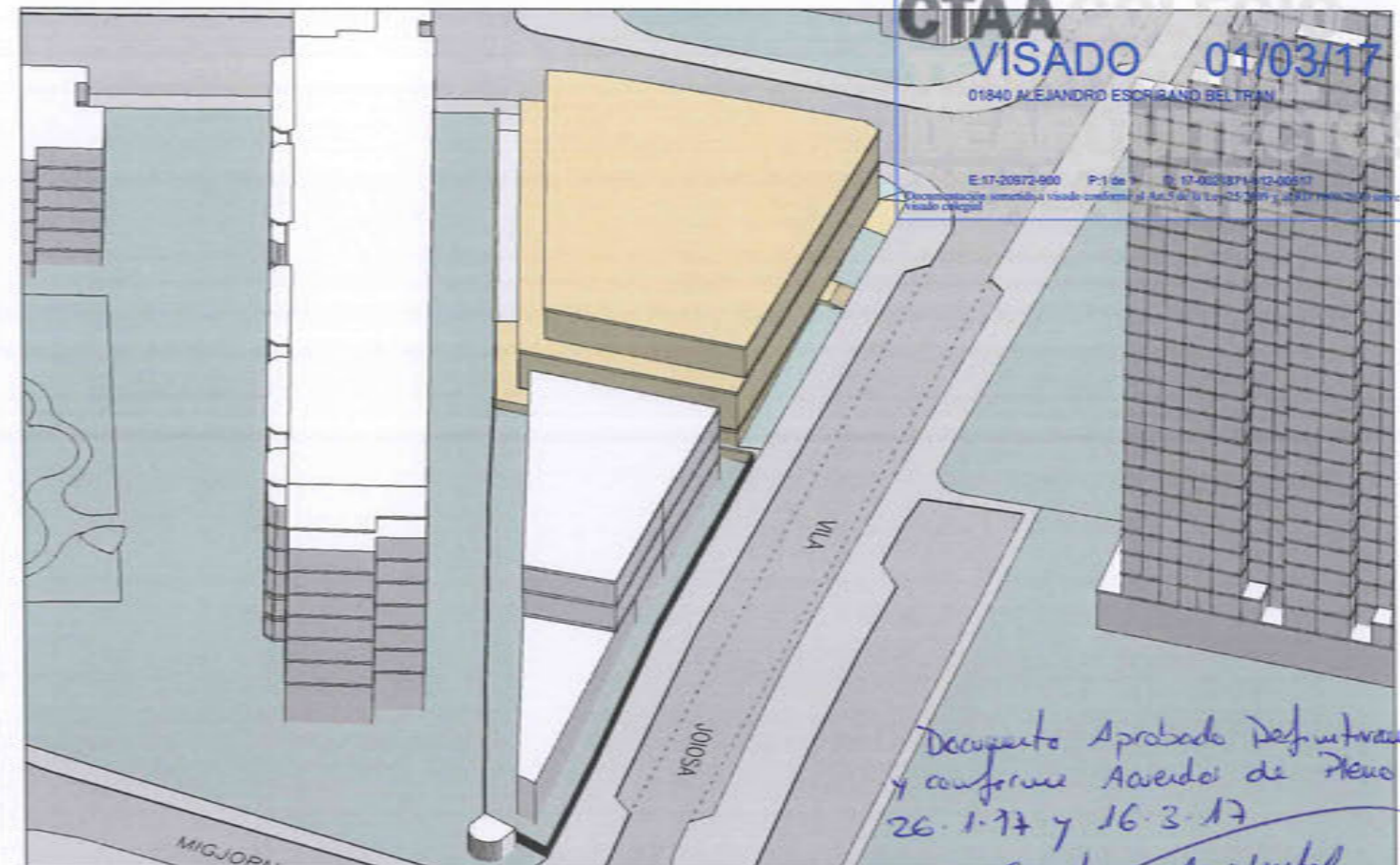
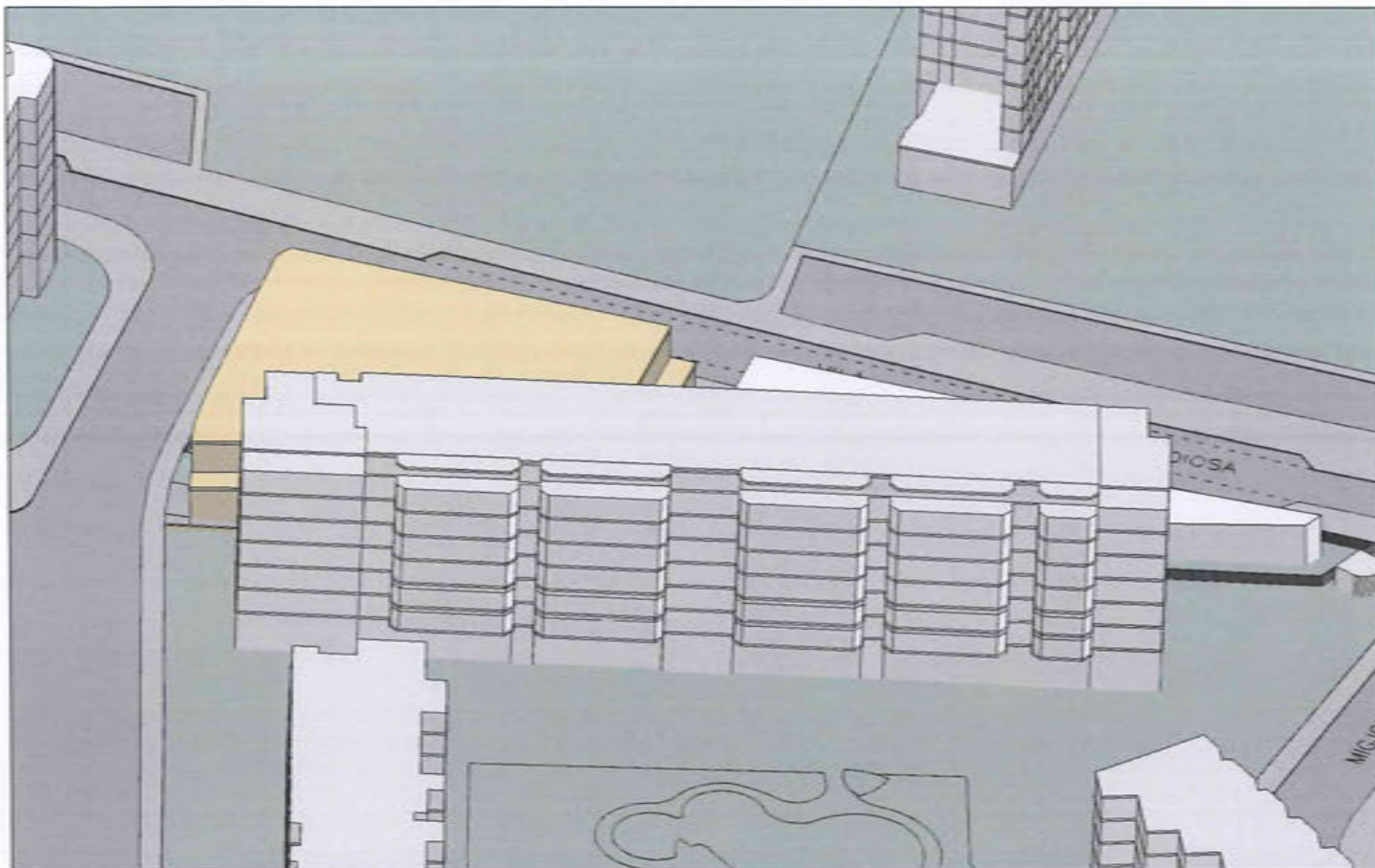
PLANTAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

CÓDIGO EXPTE:  
**MPPGOU-1/15**

FECHA  
**Febrero 2017**

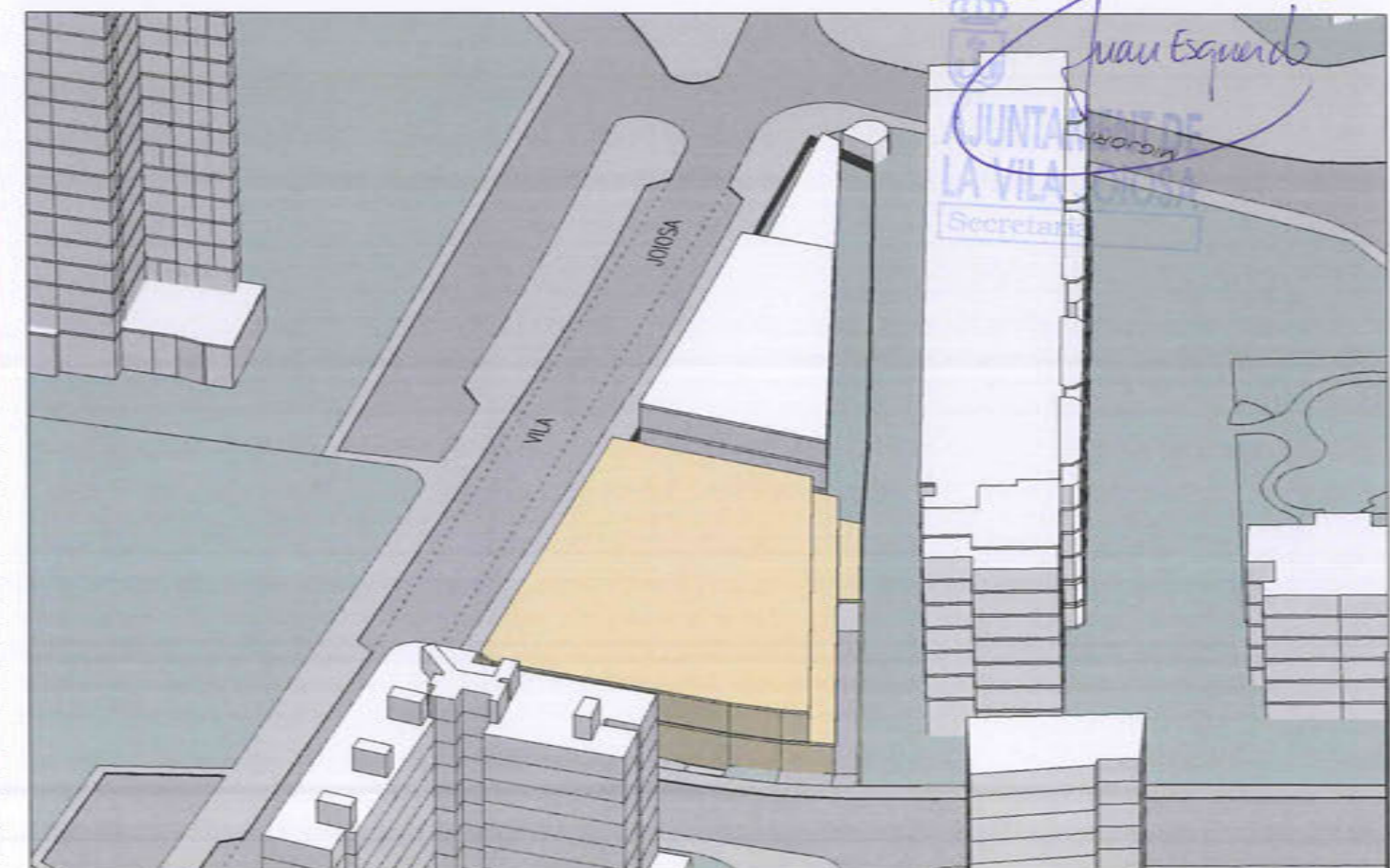
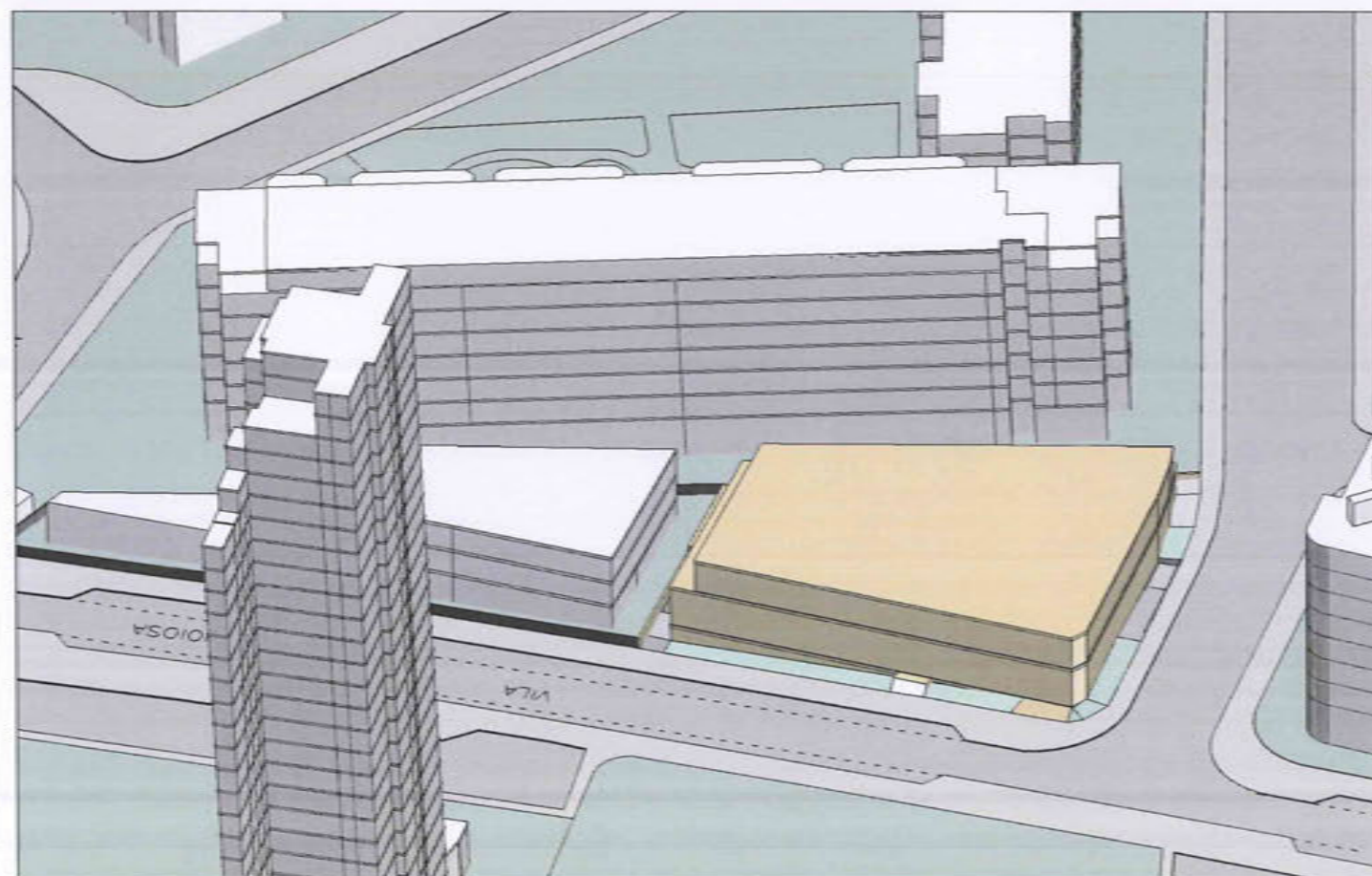
ESCALA  
**1/200**

SERIE  
**B**  
 NÚMERO  
**2**



**CTAA**  
**VISADO** 01/03/17  
 01840 ALEJANDRO ESCRIBANO BELTRAN  
 E-17-00572-900 P-1 de 1 E-17-00572-900 P-1 de 1  
 Declaración somada a visado conforme al Art. 17 de la Ley 25/2007 y al Art. 17 de la Ley 25/2007 sobre  
 Visado digital

*Documento Aprobado Definitivamente  
 y conforme Acuerdo de Pleno de  
 26-1-17 y 16-3-17  
 el Secretario Accidental*



*Man Esquedo*  
**JUNTA DE LA VILA JOIOSA**  
 Secretario



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
 planeamiento y gestión urbanística.  
 C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
 Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
 e-mail: correo@planurbea.com

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.  
  
 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y TI-13 LA  
 CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE  
 ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA"  
 (LA VILA JOIOSA)

PLANO

ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

CÓDIGO EXPT: **MPPGOU-1/15**  
 FECHA **Febrero 2017**  
 ESCALA -

SERIE **B**  
 NÚMERO **3**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
**Modificación Puntual del P.R.I. "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del**  
**P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)**

- DOCUMENTO REFUNDIDO -



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	1
2.1. Antecedentes .....	1
2.2. Descripción del Plan .....	2
2.2.1. Localización de la actuación.....	2
2.2.2. Fases .....	2
2.2.3. Características generales de la actuación.....	2
2.2.4. Documentación gráfica.....	2
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	2
4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....	3
5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR .....	3

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO .....	1
7. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	1
7.1. UNIDADES DE PAISAJE.....	1
7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	2
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	2
9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.....	3
10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....	4
11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO .....	4
12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....	5

13. CONCLUSIONES .....	7
ANEXO I .....	8
FICHA GRÁFICA DE LA UNIDAD DE PAISAJE .....	8
ANEXO II.....	9
FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN.....	9

### PLANOS

C.1. Ámbito del Estudio (Escala 1 / 2.000)
C.2. Unidades de Paisaje (Escala 1 / 2.000)
C.3. Puntos de observación y mapa de visibilidad (Escala 1 / 1.000)

### EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán  
 Francisco J. Aibar Teruel  
 M<sup>a</sup> Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

Con carácter preliminar, debe hacerse un análisis de la procedencia de incorporar un **Estudio de Integración Paisajística** relativo a la **Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"** y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (en adelante, MPRI). Se trata de una Modificación de Planeamiento, que incide en un ámbito muy concreto, como es una Unidad Urbana en suelo urbano.

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP):

*«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.»*

Dicha Modificación de Planeamiento afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, en concreto, a la modificación de la calificación urbanística de la parcela R-5, que pasa de "Edificación Abierta" (en adelante, EA), a "Volumetría Específica" (en adelante, VE) y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos, con el objetivo de establecer una nueva regulación que permita la implantación de un uso esencial, como es el comercial de suministro de alimentos, para dotar a la población de los servicios necesarios.

En relación a la documentación a presentar es de aplicación el art. 39 de la LOTUP que exige que los planes de ordenación pormenorizada deben incluir, dentro de los documentos informativos y justificativos, un Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, Estudio de Paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de dicha ley. Por tanto, a tenor de la Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar el presente Estudio de Integración Paisajística a la Modificación de Planeamiento que se ha propuesto.

El contenido y las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán modularse en función del alcance tan limitado que tiene la actuación en cuanto a la incidencia general en el paisaje. Por tanto, no se cumplimentarán todas aquellas determinaciones que no tengan virtualidad en el supuesto concreto que se desarrolla, que recordemos es la modificación de la calificación urbanística de la parcela R-5, y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos, y todo ello sin alterar la edificabilidad.

En este sentido, debe remarcarse la previsión del Anexo II de la LOTUP:

*«La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique.»*

Con el objetivo de mostrar el resultado de la modificación normativa propuesta y así poder analizar su integración paisajística en el entorno, se ha definido la ordenación de volúmenes que se proponen para la denominada parcela R-5, al nivel de un Estudio de Detalle, concretando la forma en la que se materializa la edificabilidad sobre la misma.

Para realizar el presente estudio de integración paisajística se analiza, dentro de las posibles opciones que se pueden llevar a cabo en la parcela R-5 con la definición de parámetros establecida en la modificación de planeamiento que acompaña al presente documento, una ordenación de volúmenes que agota la edificabilidad permitida en la parcela objeto de estudio. De este modo se justifica que cualquier otra ordenación definida a partir de los parámetros establecidos en la Modificación que no agote la edificabilidad, resulta más favorable desde el punto de vista del paisaje.

Por tanto, la ordenación de volúmenes propuesta objeto de análisis tiene el carácter de orientativa, no siendo vinculante, definiéndose de forma definitiva en el momento en el que se soliciten las oportunas licencias de obras municipales.

### 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

#### 2.1. Antecedentes

El Municipio de La Vila Joiosa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 7 de abril de 1999.

Anteriormente, y de acuerdo con el planeamiento vigente en aquel momento, se tramitó el Plan Parcial "La Cala", que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 5 de marzo de 1979, y ratificada su vigencia en todo el territorio comprendido en el término municipal de La Vila Joiosa por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en fecha 22 de junio de 1988.

El vigente PGOU incluyó dentro del suelo urbano, con la calificación TI-13 "La Cala", el ámbito del Plan Parcial "La Cala", manteniendo las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, y aplicando para el resto de las condiciones de la edificación las establecidas en el PGOU.

Posteriormente, se tramitó el «Plan de Reforma Interior TI-13 y M-20 "La Cala-2"», que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 17 de mayo de 2007, (BOP Alicante nº 161, de fecha 14 de agosto de 2007).

En relación a las Normas Urbanísticas vigentes, cabe señalar que mediante Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesión ordinaria el 17 de mayo de 2012, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU respecto a la normativa reguladora de las condiciones de la edificación" (BOP - Alicante nº 123, de 29 de junio de 2012), aplicable a la presente modificación.

Por último, cabe reseñar que está en trámite en la actualidad el "Estudio de Detalle en la Unidad Urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencias S-1 del PGOU de la Vila Joiosa", colindante por el sur con la parcela R-5 objeto del presente documento a la cual incluye a efectos informativos, sin proponer modificación alguna de su planeamiento vigente. Dicho instrumento de planeamiento ha sido sometido al trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, finalizando con la emisión por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de febrero de 2016, de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. A los efectos del presente del presente análisis de integración en el paisaje se consideran los volúmenes propuestos en dicho instrumento de planeamiento para la parcela colindante S-1.

En conclusión, el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de suelo urbano TI-13, es el correspondiente al Plan de Reforma Interior TI-13 y M-20 "La Cala-2".

## 2.2. Descripción del Plan

### 2.2.1. Localización de la actuación

El ámbito de la MPRI que motiva el presente Estudio de Integración Paisajística afecta a la Unidad Urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la Calle Marinada y el límite entre el Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y el Plan de Reforma Interior "m20 y TI13 La Cala-2". En concreto, incluye dos parcelas, la parcela R-5 y la S-1 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala".

### 2.2.2. Fases

El desarrollo completo de la actuación propuesta se estructura en una única **fase de edificación**. Se trata de la construcción de la edificación situada en la parcela privada R-5 del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", y el acondicionamiento de los espacios libres que la circundan. La edificación a construir se definirá, con todas sus características, en el correspondiente Proyecto de Edificación.

Conviene indicar que se han identificado las fases relativas a la ejecución física de la actuación, obviándose aquellas otras fases de planeamiento o gestión urbanística que no tienen una incidencia directa, por sí mismas, en la transformación del paisaje.

### 2.2.3. Características generales de la actuación

A los efectos del análisis paisajístico de la actuación basta decir que se trata de la ordenación de volúmenes de la parcela R-5, basada en la nueva calificación urbanística y los parámetros urbanísticos establecidos en la modificación de planeamiento a la que acompaña.

Los nuevos parámetros urbanísticos propuestos ya han sido convenientemente analizados en la MPRI y sólo cabría resaltar las determinaciones que puedan tener una incidencia más directa en el análisis de la integración paisajística de la propuesta.

En el presente caso, la única determinación con incidencia en el paisaje es la nueva ordenación de volúmenes propuesta en la parcela para la implantación de un local comercial de tamaño medio. La ordenación volumétrica que se propone consiste en ubicar en planta baja un local comercial, retranqueado 3 m respecto a la calle Marinada y la Avenida Mariners de la Vilajoiosa y dejar una separación de 3 m respecto del linde con las parcelas colindantes y una planta por encima de la baja, destinada al mismo uso y vinculada con éste, cuyos retranqueos serán de 3 m respecto al vial público (por tanto, en el mismo plano de fachada que la planta baja) y los retranqueos a lindes de parcela privada serán de 6 m.

### 2.2.4. Documentación gráfica

Para el análisis de la integración paisajística de la propuesta, se ha elaborado una documentación gráfica específica para el presente Estudio de Integración Paisajística. Se trata de unas imágenes en las que, por una parte, se realiza la simulación de una posible ordenación de volúmenes de la ordenación actualmente vigente (pues no olvidemos que la parcela R-5 está vacante en el momento presente) y, por otra, la figuración volumétrica de la propuesta objeto de estudio. Se agrupan de dos en dos y con el mismo punto de vista, para facilitar la comparación entre el estado inicial y el final, y poder así valorar la variación en cuanto a la imagen urbana con motivo de la modificación de plan propuesta.

Estas simulaciones virtuales se realizan con el alcance, en cuanto a la definición de los elementos, que permite la escala del planeamiento (no se han definido todavía los Proyectos de Edificación), por lo que no es posible representar ni las composiciones de fachadas, ni los acabados de materiales, ni otros aspectos más concretos de los volúmenes edificados; pero, se entiende que la integración paisajística referida a un documento de planeamiento urbanístico –que no de un proyecto de edificación– debe limitarse a la integración de la volumetría general de la ordenación urbanística propuesta, sin entrar en los detalles de sus acabados finales.

## 3. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

Tratándose de una zona urbana con un alto grado de consolidación por la edificación, y a efectos de analizar el paisaje urbano, el área de estudio se limita a la Unidad Urbana anteriormente descrita y a aquellas visuales desde las que pueda tener una incidencia significativa en la percepción de la nueva ordenación, en nuestro caso: Calle Marinada, Calle Llevant y Avenida Mariners de la Vila Joiosa.

En esta materia, debe reconocerse que la aplicación de los conceptos más generales que se utilizan en el Anexo I y II de la LOTUP, como Unidad de paisaje, Cuenca Visual o Recurso Paisajístico, se hará de acuerdo con la escala de la actuación, ya que nos encontramos en un ambiente urbano y referido a una unidad urbana incluida en una trama urbana consolidada.

#### 4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En el Documento Inicial Estratégico, que se presenta de forma conjunta, se realiza el análisis de las alternativas de planeamiento (incluyendo la denominada Alternativa 0, o de no actuación), justificándose la alternativa finalmente escogida. En aras a la brevedad expositiva, nos remitimos al apartado 4 de dicho documento.

Como ya se ha expuesto en el Documento Inicial Estratégico, la alternativa elegida propone una nueva calificación urbanística para la parcela R-5 (que pasa a Volumetría Específica VE) y define una ordenación de volúmenes (a nivel de estudio de detalle) con el objetivo de lograr en condiciones urbanísticas óptimas la implantación de un uso terciario comercial de tamaño medio en dicha parcela.

Por tanto, el único aspecto a considerar de la modificación de planeamiento propuesta con incidencia en el paisaje es el que afecta a la ordenación de volúmenes susceptibles de materializarse en la parcela vacante R-5, establecida en dicha modificación de plan.

#### 5. NORMAS Y ESTUDIOS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE RANGO SUPERIOR

El Anexo II de la LOTUP, en su apartado d), insta a que se indiquen las normas, planes, estudios y proyectos en ejecución, así como las normas, directrices y criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de actuación.

En esta materia, y a los efectos del contenido del presente estudio, cabe mencionar el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa, que fue aprobado definitivamente mediante la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada el 7 de abril de 1999, y el Catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente mediante resolución de la Consellería de Urbanismo de fecha 25 de julio de 2003.

A efectos de su consideración en el presente estudio, debe indicarse que no existe un Estudio de Paisaje del PGOU de la Vila Joiosa; por tanto, el presente Estudio de Integración Paisajística constituye el instrumento que realiza la caracterización y valoración del Paisaje.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

El alcance y contenido del presente Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) se adapta al tipo de proyecto y al paisaje donde se ubica, tal como se señala en el Anexo II de la LOTUP.

El proyecto de referencia para el presente EIP es la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala 2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, junto al cual se presenta (en adelante MPRI). Como tal modificación de planeamiento urbanístico establece, en esencia, la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de actuación; este instrumento tiene en cuenta, por tanto, criterios de diseño urbano que integran la ordenación en la trama urbana preexistente. Por tanto, no procede volver a reiterar este análisis en el EIP, sino que éste debe abordarse desde criterios de análisis directamente relacionados con la percepción del paisaje.

Por otra parte, el paisaje en el que se enmarca la actuación es un paisaje netamente urbano. Por tanto, se tratará de verificar la integración de la propuesta en ese ambiente urbano.

Por último, conviene destacar cuál es la finalidad de los Estudios de Integración Paisajística, según el apartado b) del art. 6.4 de la LOTUP: «Los Estudios de Integración Paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al Anexo II de esta ley».

### 7. ÁMBITO DEL ESTUDIO Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El ámbito de estudio, tal y como se ha señalado, se centra en la la Unidad Urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la Calle Marinada y el límite entre el Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y el Plan de Reforma Interior "m20 y TI13 La Cala-2", y abarca aquella parte del territorio desde donde es visible la propuesta de volúmenes resultante de la aplicación de la normativa modificada y se percibe espacialmente como una unidad. Se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales y de forma independiente de cualquier tipo de límite de naturaleza administrativa, y debe abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación. Así pues, tal y como se ha indicado anteriormente, el

ámbito se extiende a la Calle Marinada, la Calle Llevant y a la Avenida Mariners de la Vila Joiosa.

La delimitación del ámbito se basa en el concepto de cuenca visual que se establece en el apartado c.2) del Anexo II de la LOTUP: «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». La cuenca visual, como se representa en el plano C.2 relativo a las Unidades de Paisaje, afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, se analiza en el apartado siguiente.

#### 7.1. UNIDADES DE PAISAJE

La caracterización de las Unidades de Paisaje recogida en el apartado b) del Anexo I de la LOTUP tiene por objeto la comprensión y visualización de la estructura y el funcionamiento general del territorio y la diversidad paisajística de cada uno de los ámbitos del planeamiento territorial.

Se establecen las Unidades de Paisaje como porciones del territorio caracterizadas por un conjunto de elementos que les proporcionan una imagen particular y las hacen identificables o únicas. Se consideran factores naturales y humanos teniendo en cuenta que el paisaje presenta dinámicas que modelan su imagen, así como también la historia y la tradición cultural.

La cuenca visual correspondiente a la Unidad Urbana objeto de estudio afecta a una única Unidad de Paisaje, la cual, responde al modelo de edificación abierta. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de altura variable (coexistiendo torres de 28 plantas, con edificios de 8 plantas, etc.) y escasa ocupación de suelo en parcela privada, lo que permite la disposición de espacios libres y zonas ajardinadas de uso privativo. Presenta un alto grado de consolidación, siendo su uso característico el residencial.

Otra característica notable es la disposición de parte de la edificabilidad como uso terciario en planta baja. Esta opción se desarrolla sobre todo en aquellos viales estructurales del entorno, que se corresponden a su vez con los más comerciales, y se destinan en gran medida a la hostelería y al pequeño comercio. En dichos usos, se generan unos espacios de expansión al aire libre vinculados a los mismos, en los espacios comprendidos entre la alineación de calle y la alineación de la edificación.

El espacio público se destina en su mayoría a viario. Es un paisaje dinámico, con fuerte presencia de las edificaciones frente al peatón, que se manifiesta como un elemento más frágil dentro del conjunto.

Vamos a realizar a continuación un análisis del valor paisajístico, y la fragilidad paisajística y visual de la unidad de paisaje.

**-Valor paisajístico.**

En primer lugar, procede determinar el valor de la unidad de paisaje en función de su caracterización y de su visibilidad. En relación a la caracterización, diremos que es una unidad de paisaje que se corresponde con un entorno urbano totalmente consolidado, caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura que responden al modelo de edificación abierta, en la que no existen espacios naturales o elementos del patrimonio cultural reconocidos. Calificaremos cualitativamente la unidad conforme a un nivel bajo.

En relación a la visibilidad, dado el carácter urbano de la unidad de paisaje y su alcance tan limitado en el paisaje, se limitan las visuales a puntos de observación incluidos dentro de la propia unidad de paisaje, que permiten obtener vistas parciales de la misma. Por ello, estableceremos un coeficiente de visibilidad dentro del intervalo intermedio.

Así pues, tras el análisis de la caracterización y la visibilidad, la unidad de paisaje tiene un valor paisajístico bajo.

**-Fragilidad del paisaje.**

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de pérdida de valor paisajístico de la unidad de paisaje debida a la modificación del medio propuesta, con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

La Unidad de Paisaje se caracteriza por un modelo de ciudad vertical en la que el planeamiento vigente establece la regulación de los retranqueos de la edificación a calle o lindero, la altura máxima y la edificabilidad máxima (como resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela). A partir de estos parámetros se permite una cierta flexibilidad en cuanto a los volúmenes y la proyección en planta del edificio. En consecuencia, con estas determinaciones se genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere. Por tanto, se determina que el potencial de pérdida de valor paisajístico es muy bajo debido al alto grado de flexibilidad de la unidad.

**-Fragilidad visual.**

En el presente apartado, se procede a analizar el potencial de la unidad de paisaje para acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la fragilidad del paisaje y a las características de la acción o proyecto según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, la unidad de paisaje se caracteriza por ser un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición volumétrica se refiere, con gran presencia de edificaciones en altura. La disposición de los usos comerciales en planta baja y los espacios de expansión generados por dichos usos en los espacios libres entre la edificación y la alineación de calle, definen una escala más próxima al peatón con diversidad de materiales, texturas, etc., alejada de la escala superior que definen los grandes edificios en altura.

Por tanto, se considera que la unidad de paisaje objeto de análisis tiene un elevado potencial para acomodarse a una determinada acción o proyecto debido a su heterogeneidad, tanto en la escala próxima a nivel de peatón, como en una escala superior dominada por las edificaciones en altura.

Se ha incorporado una ficha gráfica de la Unidad de Paisaje en la que se determinan las siguientes características: la denominación, la descripción, el valor paisajístico, los objetivos de calidad y un reportaje fotográfico.

**7.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

A efectos de su consideración en el presente estudio, debe indicarse que no existen elementos patrimoniales afectados. Así mismo, tampoco se identifican recursos paisajísticos significativos por su interés ambiental o visual.

**8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

De conformidad con el apartado e) del Anexo II de la LOTUP, «la Valoración de la Integración Paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos».

La capacidad de un paisaje de admitir cambios depende de las características de la propia Unidad de Paisaje en la que se encuadra y de la actuación concreta que se propone. Vamos a realizar a continuación un análisis pormenorizado de los posibles impactos paisajísticos existentes en la actualidad y de la sensibilidad del paisaje a los mismos.

**- Identificación de los impactos paisajísticos en la situación actual.**

En primer lugar, procede identificar y valorar los impactos paisajísticos que provoca la regulación actual de la parcela, entendiendo a los mismos como aquellas disposiciones que, objetivamente, afectan a los elementos de un paisaje o a las relaciones entre los mismos.

La modificación de plan se realiza con el objetivo de permitir la implantación de un local comercial que precisa una mayor ocupación de parcela que la ocupación máxima actualmente permitida en el ámbito de suelo TI-13 "La Cala". Para ello se propone modificar la calificación urbanística actual de la parcela y la concreción gráfica y normativa de determinados parámetros urbanísticos específicos en la misma.

En particular, se propone en la parcela R-5 un local comercial de tamaño medio de dos plantas, retranqueado 3 m respecto a la calle Marinada y la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, y 3 m y 6 m respecto del linde con las parcelas colindantes en planta baja y planta primera respectivamente.

**- Valoración de la magnitud de los impactos paisajísticos.**

En primer lugar, se considera que el impacto de la volumetría propuesta sería de tipo puntual, puesto que únicamente se percibe desde dentro de la propia unidad de paisaje.

De igual modo, se considera que es un impacto simple, en el sentido de que únicamente afecta a un componente del paisaje, en el presente caso, a la imagen de los volúmenes edificatorios susceptibles de materializarse en una porción de una manzana en relación a los viales perimetrales.

La ordenación de volúmenes propuesta incrementa el porcentaje de ocupación de parcela en planta baja y planta primera para permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio pero, a su vez, establece unos retranqueos que generan un espacio libre entre la alineación de calle y la alineación de la edificación. Estos espacios se destinan a uso público, con lo que la actuación contribuye igualmente a generar espacios de relación en la ciudad a escala de peatón, en contraposición al desarrollo de usos residenciales en planta baja y cerramientos de parcela en la alineación de calle que no generan este tipo de relaciones en la ciudad.

#### - Valoración de la sensibilidad del paisaje.

En el presente apartado, se procede a analizar la sensibilidad del paisaje a los cambios. Esta valoración se realiza a escala local, es decir, se considera el ámbito de la actuación y su entorno más inmediato.

Tal y como se ha indicado en la memoria informativa, la unidad urbana analizada se encuadra en una Unidad de Paisaje caracterizada por un modelo de edificación abierta basada en bloques exentos y altos. La regulación que establece el planeamiento vigente permite un alto grado de flexibilidad en cuanto a la proyección en planta de las edificaciones que, dada la heterogeneidad en la magnitud superficial de las parcelas, genera un entorno heterogéneo en cuanto a la disposición de volúmenes edificatorios se refiere. Así mismo, la flexibilidad en cuanto a la disposición del uso residencial en planta baja, con el consiguiente cierre de la parcela en la alineación de calle, o la implantación del uso terciario en planta baja, generando los espacios de expansión de uso público mencionados, contribuyen también a la heterogeneidad del entorno.

La modificación puntual de planeamiento que motiva el presente EIP, no plantea un nuevo crecimiento urbano ni, por tanto, delimita un nuevo sector urbanístico; simplemente se limita a establecer una nueva calificación urbanística de una parcela y a definir los volúmenes máximos susceptibles de materializarse sobre la misma.

En definitiva, podemos concluir tras este análisis que, en materia de integración paisajística, la actuación propuesta no tiene un impacto negativo sobre el paisaje consolidado, integrándose perfectamente en el entorno en el que se enmarca. Nos encontramos en una Unidad de Paisaje que integra perfectamente las diferentes disposiciones volumétricas de las edificaciones y, de igual modo, un incremento de ocupación de parcela a nivel de planta baja y planta primera como el propuesto.

## 9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

De conformidad con el apartado f) del Anexo II de la LOTUP, «la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora 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».

El impacto visual de la actuación sobre el paisaje dependerá de la visibilidad de la misma que, tal y como se ha señalado, es baja ya que únicamente se percibirá desde dentro de la propia unidad de paisaje.

La Valoración de la Integración Visual se realiza a partir de un Análisis Visual del ámbito considerado, conforme al apartado c) del Anexo I de la LOTUP. En este caso, se han seleccionado 3 Puntos de Observación para desarrollar el análisis, y para cada uno de ellos se determina las siguientes características: la calificación como principal o secundario en función del número de observadores potenciales, de la distancia y la duración de la vista; la descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista, con la determinación del coeficiente de visibilidad; un reportaje fotográfico que muestra el campo de visión; y la descripción de la cuenca visual que abarca cada uno de los puntos.

El punto de observación 1, en la confluencia de la Calle Marinada y la Calle Llevant, es un punto de aproximación a la zona de actuación; los puntos de observación 2 y 3, ambos en la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, como principal vía de comunicación, son considerados como puntos de observación dinámicos ya que definen secuencias de vistas.

En términos generales, la composición de vistas hacia el paisaje urbano no se modifica como consecuencia de la disposición volumétrica en la parcela R-5. Las visuales más significativas de esta escena urbana son las que se perciben desde la Avenida Mariners de la Vila Joiosa, que se considera la principal vía de comunicación y aproximación al ámbito de la modificación. Las razones para tal consideración radican fundamentalmente en que es el vial de mayor dimensión y porque conecta en su extremo norte con la CV-767 y la N-332, y en su extremo sur con la Calle Tramuntana, que constituye el acceso a la Cala de Finestrat. Se considera que es un punto de observación dinámico y no estático, puesto que define una secuencia de vistas en su aproximación progresiva hacia el ámbito. La duración de la observación desde este punto estará condicionada por la velocidad media de circulación siendo, en cualquier caso, una duración transitoria. El tipo de observador se considera que no será únicamente del tipo residente en el ámbito de la modificación, sino un observador en itinerario o de paso. Se considera que es el punto de observación más importante dada la intensidad de tráfico, en comparación con el resto de viales perimetrales del ámbito, lo que implica una alta frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que es el punto de observación principal y de mayor sensibilidad paisajística.

Las visuales desde uno y otro extremo de la Avenida Mariners de la Vila Joiosa permiten apreciar el efecto positivo que supone la disposición de la edificación en la parcela R-5. Se percibe así una vista de la Avenida Mariners de la Vila Joiosa con bloques de edificación en ambos frentes, que componen correctamente la sección transversal de la calle como eje principal y dinámico en relación a los que rodean la parcela. Así mismo, el volumen destinado a uso comercial contribuye a generar un espacio visual acotado a nivel de peatón, que favorece el mantenimiento de las actuales vistas hacia el mar de los edificios colindantes existentes de uso residencial y contribuye a crear un conjunto dotacional de titularidad privada (junto con los volúmenes propuestos para la implantación de un dotacional sanitario asistencial en la parcela S-1 colindante), de características volumétricas homogéneas.

Otra de las visuales que cabría considerar es la visión del conjunto desde el eje de la Calle Marinada, que constituye un eje a escala de barrio. Se trata de una calle en la que existen algunos locales comerciales y hosteleros a nivel de planta baja con espacios de expansión al aire libre que sirven a dichos usos. En este entorno los edificios tienen menor altura en relación al vial principal, creando un entorno más acorde con la escala del peatón. En la parcela R-5 se dispone el volumen de dos plantas del local comercial retranqueado 3 m respecto a la alineación de calle, destinando dicho espacio libre a uso público, contribuyendo de este modo a generar ese espacio visual acotado a nivel de peatón que presenta la calle en su conjunto. El hecho de reducir hasta únicamente dos plantas la edificación susceptible de materializarse desde las 8 plantas permitidas en la regulación vigente, favorece las visuales amplias por encima del nivel de planta primera desde los edificios del entorno.

La duración de la observación desde este último punto no estará condicionada por la velocidad de circulación, considerándose de duración media. El tipo de observador se considera que será del tipo residente en la zona. Se considera que es un punto de observación secundario dada la baja frecuencia de vistas. Por tanto, se considera que es un punto de baja sensibilidad paisajística.

También se adjunta al documento un plano que muestra un mapa de visibilidad del ámbito de actuación a partir de los puntos de observación. En él aparecen reflejadas las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las de visibilidad baja y las no visibles. Para ello, se ha empleado una metodología que consiste en el rayado de la zona que es visible desde cada uno de los puntos de observación definidos anteriormente. Allí donde hay más intensidad de color, la visibilidad es mayor, y allí donde la intensidad es menor, la visibilidad es más baja, llegando al extremo de que los lugares a los que no llegan las líneas de color no son visibles desde los puntos de vista escogidos. Todo este estudio se ha hecho considerando una visión a nivel de peatón.

En definitiva, a partir del análisis realizado, se concluye que la disposición volumétrica propuesta en la parcela R-5 contribuye positivamente en la calidad visual del paisaje urbano analizado.

## 10. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como resultado de los análisis desarrollados en los apartados anteriores, se concluye que no resulta necesario instrumentar unas Normas de Integración Paisajísticas específicas para mitigar posibles impactos provocados por la modificación normativa propuesta.

## 11. REPORTAJE FOTOGRÁFICO PAISAJÍSTICO

Punto de Observación - 1



Punto de Observación - 2



## PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 1

## Punto de Observación – 3



Posible ordenación de volúmenes según vigente PGOU

## 12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En el presente apartado se incorporan las imágenes virtuales correspondientes a una serie de perspectivas desde diversos puntos de vista, que reflejan, por una parte, la simulación correspondiente a la volumetría de la ordenación actualmente vigente (y no materializada) y, por otra, la nueva ordenación de volúmenes propuesta, en la parcela R-5 tomada en consideración para la realización del presente estudio. A tal efecto se han elaborado fotomontajes con imágenes reales del estado actual, sobre las que se ha incorporado tanto la volumetría inicial como la modificada para, de este modo, poder apreciar fidedignamente las características del paisaje sobre el que se actúa.

Se presentan de dos en dos y desde el mismo punto de observación (el cual se sitúa a la escala del peatón a nivel de calle), para poder establecer con facilidad la comparativa entre ambas ordenaciones y poder verificar la mejora de la nueva ordenación.

En el plano C.3 "Puntos de Observación y Mapa de Visibilidad", se indica la ubicación en planta de cada uno de los puntos de observación tomados en consideración para la realización de las perspectivas, así como la cuenca visual correspondiente a cada uno de ellos.



Posible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 2**



Posible ordenación de volúmenes según vigente PGOU



Posible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

**PUNTO DE OBSERVACIÓN Nº 3**



Posible ordenación de volúmenes según vigente PGOU



Posible ordenación de volúmenes según propuesta de Modificación del PGOU

### 13. CONCLUSIONES

Una vez analizados y valorados los efectos de la modificación propuesta sobre el paisaje urbano existente, tanto a nivel de impacto paisajístico, como visual, se concluye que no se producen impactos o efectos negativos que hubieran de corregirse desde la óptica del análisis paisajístico. Por el contrario, resulta evidenciada una clara mejora del paisaje urbano debido a la intervención propuesta.

En cuanto a los impactos visuales, el punto de observación más significativo de esta escena urbana se sitúa en la Avenida Mariners de La Vila Joiosa, considerándose que la actuación se integra correctamente. En el otro punto de observación analizado, situado en la Calle Marinada, tampoco se produce ningún impacto visual significativo.

Con todo lo expuesto anteriormente, se concluye que la actuación propuesta se integra paisajísticamente en su entorno.

Valencia, febrero de 2017



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

*Documento Aprobado Definitivamente y conforme  
Acuerdos de Pleno de 26.1.17 y 16.3.17.  
El Secretario Accidental*

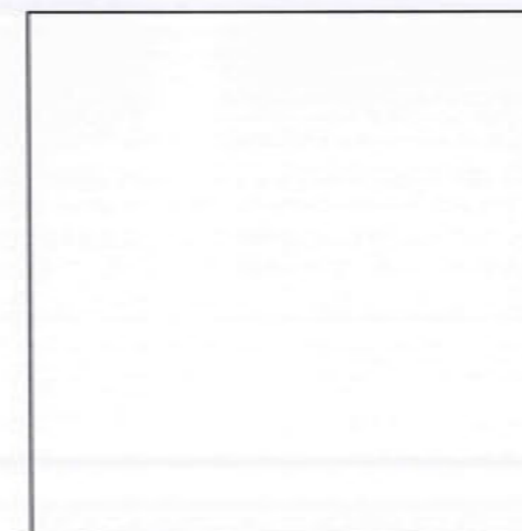
**ANEXO I****FICHA GRÁFICA DE LA UNIDAD DE PAISAJE****UNIDAD DE PAISAJE****Denominación:** EDIFICACIÓN ABIERTA**Descripción:**

Unidad de Paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Es un entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura y escasa ocupación de suelo, con disposición de espacios libres y zonas ajardinadas en parcela privada. Presenta un alto grado de consolidación, siendo el uso característico residencial. Disposición de parte de la edificación en planta baja con usos comerciales y hosteleros, que se retranquean respecto a la alineación de calle generando unos espacios de expansión al aire libre vinculados a dichos usos. El espacio público se destina en su mayoría a viario.

**Valor paisajístico:** bajo**Objetivos de calidad:** mejora del carácter existente**Reportaje fotográfico**

**ANEXO II****FICHA GRÁFICA DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN****PUNTO DE OBSERVACIÓN 1****Clasificación:** secundario**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura con disposición de parte de la edificabilidad en planta baja para usos comerciales y hosteleros. Vial de 16 metros con presencia de arbolado.

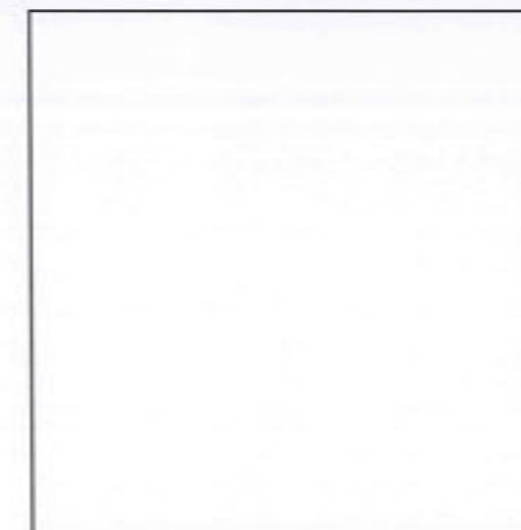
**Tipo de observador:** residente**Duración de la observación:** media**Reportaje fotográfico****Cuenca visual**

**PUNTO DE OBSERVACIÓN 2****Clasificación:** principal**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura con disposición de parte de la edificabilidad en planta baja para usos comerciales y hosteleros. Viales de 20 metros con presencia de arbolado.

**Tipo de observador:** turista**Duración de la observación:** media**Reportaje fotográfico****Cuenca visual****PUNTO DE OBSERVACIÓN 3****Clasificación:** principal**Unidades de paisaje y recursos paisajísticos que singularizan la vista:**

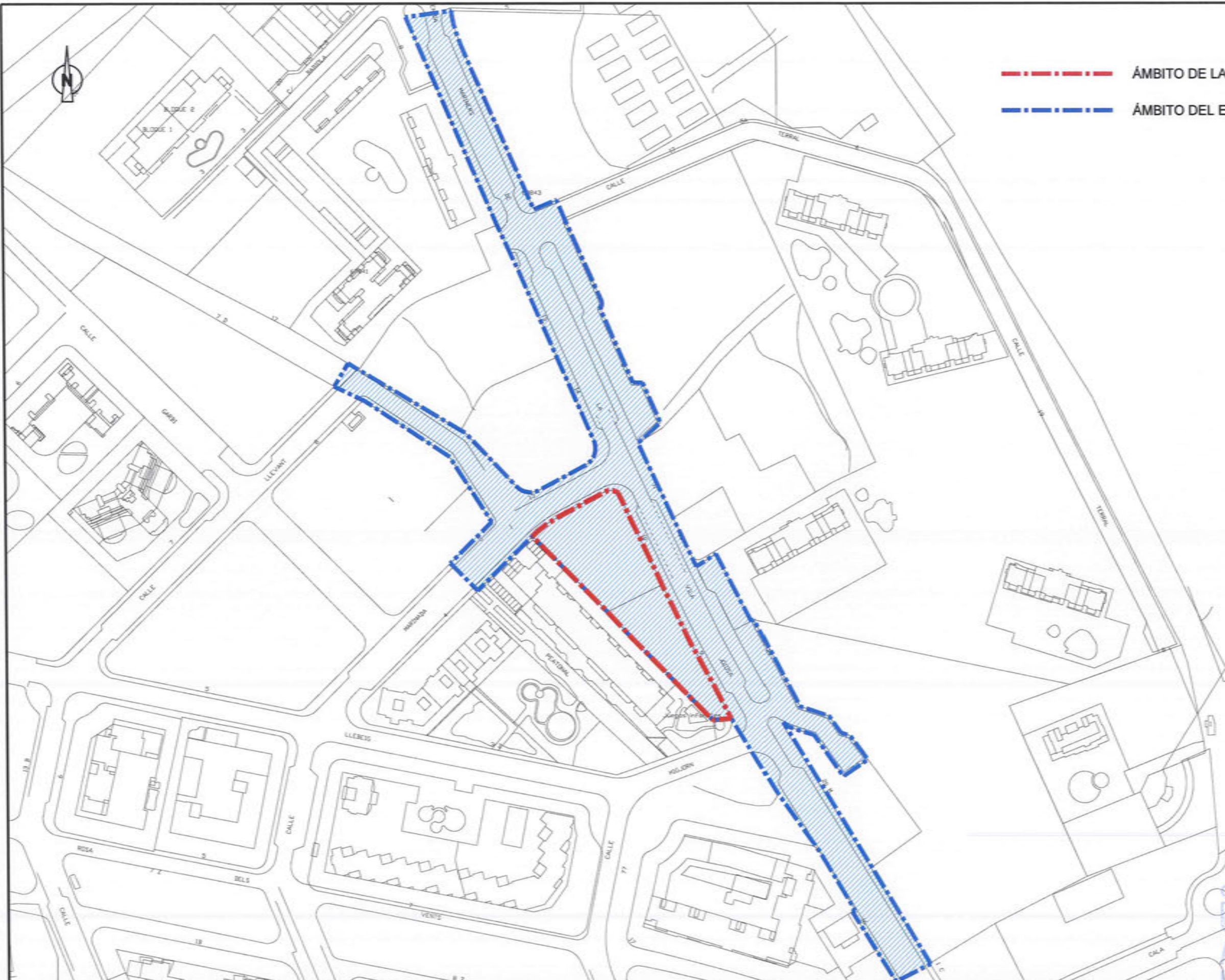
Unidad de paisaje que responde al modelo de ciudad vertical. Entorno urbano caracterizado por edificaciones de bloques exentos de elevada altura. Viales de 20 metros con presencia de arbolado.

**Tipo de observador:** turista**Duración de la observación:** media**Reportaje fotográfico****Cuenca visual**

## PLANOS

- C.1. Ámbito del Estudio  
(Escala 1 / 2.000)
- C.2. Unidades de Paisaje  
(Escala 1 / 2.000)
- C.3. Puntos de observación y mapa de visibilidad  
(Escala 1 / 1.000)

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN  
 --- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



*Documento Aprobado Definitivamente  
 y conforme Acuerdos de Pleno  
 de 26-1-17 y 16-8-17.*

*El Secretario Accidental  
 Juan Esquerdo*



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
 planeamiento y gestión urbanística.  
 C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
 Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
 e-mail: correo@planurbea.com

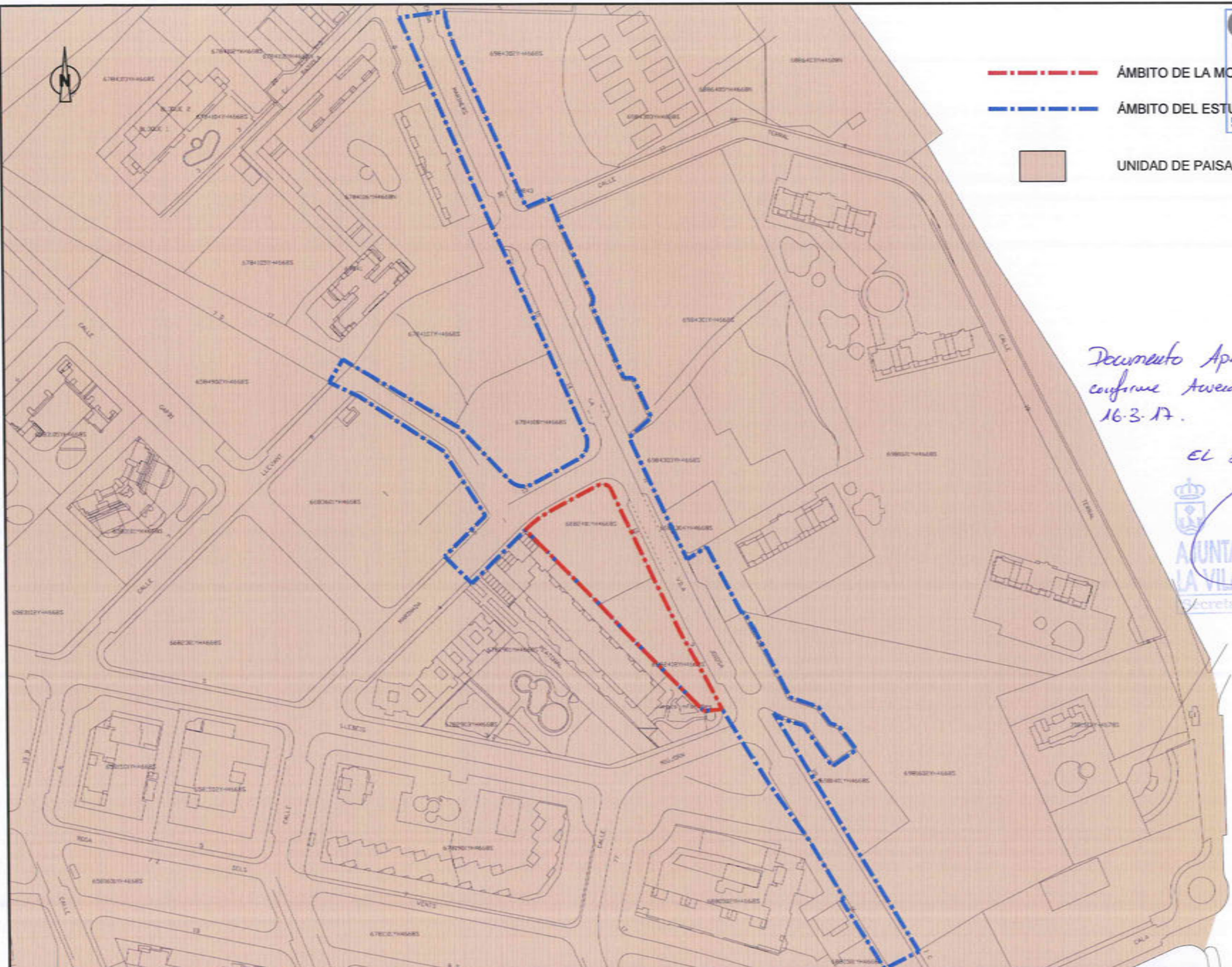
ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.

*[Signature]*  
 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y  
 TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA"  
 (LA VILA JOIOSA)

PLANO ÁMBITO DEL ESTUDIO

CÓDIGO EXPTE:	MPPGOU-1/15	SERIE	C
FECHA	Febrero 2017	NÚMERO	1
ESCALA	1/2.000		



- - - - - ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- - - - - ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- UNIDAD DE PAISAJE

*Documento Aprobado Definitivamente y  
 conforme Acuerdos de Pleno de 26-1-17 y  
 16-3-17.*

*El secretario accidental*  
*Juan Esquedo*  
  
 AYUNTAMIENTO DE  
 LA VILA JOIOSA  
 Secretaria

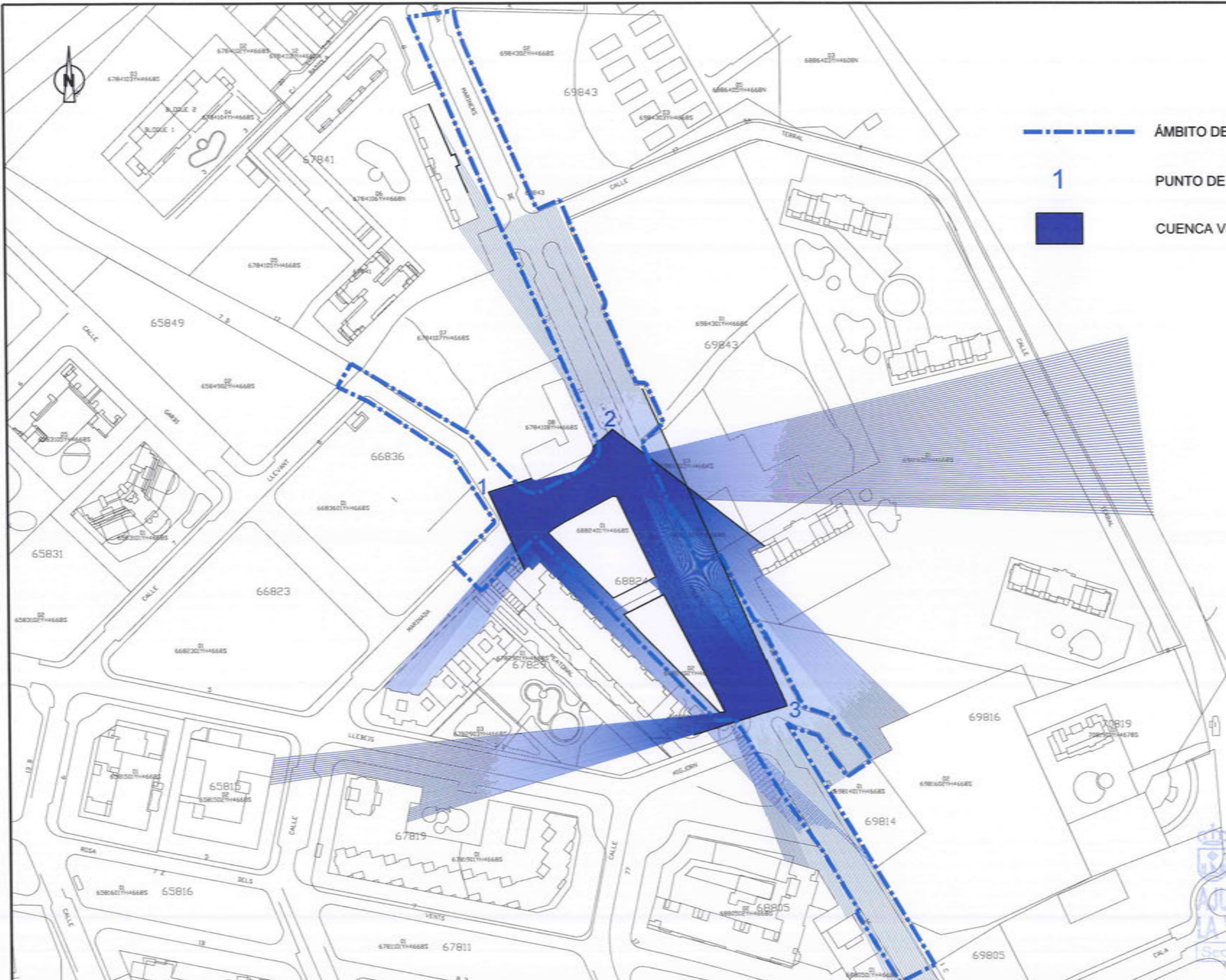


**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
 planeamiento y gestión urbanística.  
 C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
 Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
 e-mail: correo@planurbea.com

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.  
  
 ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y  
 TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA"  
 (LA VILA JOIOSA)  
 PLANO UNIDADES DE PAISAJE

CÓDIGO EXPTE:	MPPGOU-1/15	SERIE	C
FECHA	Febrero 2017	NÚMERO	2
ESCALA	1/2.000		



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1

PUNTO DE OBSERVACIÓN



CUENCA VISUAL

*Documento Aprobado Definitivamente  
 y conforme Acordados de Pleno  
 de 26.1.17 y 16.3.17.*

*El Secretario Accidental*

*Juan Esquedo*



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
 planeamiento y gestión urbanística.

C/ Arquitecto Mora, 5 - 46010 - Valencia  
 Telef.: 963.935.446 Fax: 963.623.577  
 e-mail: correo@planurbea.com

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.

*[Signature]*

ALEJANDRO ESCRIBANO - Arquitecto Redactor

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "M-20 Y  
 TI-13 LA CALA-2" Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL  
 DE ORDENACIÓN URBANA: PARCELA R-5 DEL ÁMBITO TI-13 "LA CALA"  
 (LA VILA JOIOSA)

PLANO PUNTOS DE OBSERVACIÓN Y MAPA DE VISIBILIDAD

CÓDIGO EXPT: **MPPGOU-1/15**

FECHA **Febrero 2017**

ESCALA **1/2.000**

SERIE **C**

NÚMERO **3**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**Modificación Puntual del P.R.I. "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del  
P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)**

**- DOCUMENTO REFUNDIDO -**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

C/ Arquitecto Mora, 5-2º 46010 VALENCIA Tel. 963 935 446 Fax 963 623 577 E-mail: correo@planurbea.com



## 1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del artículo 40, apartado 3, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), se incluye el presente Estudio de viabilidad económica y memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa). En concreto, en dicho artículo se establece textualmente lo siguiente:

*«Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

*.../...*

*d) Estudio de Viabilidad Económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan General estructural..../..»*

En la actualidad, dicho análisis resulta de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se planteen, en virtud de lo que establece el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante, TR-LSRU), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica". En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

*"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".*

En el presente documento se describen las características básicas de la actuación, señalando que se trata de una modificación urbanística que mantiene prácticamente inalterada la edificabilidad total (disminuyéndola ligeramente) y no afecta a la superficie total de dotaciones públicas; todo ello en aras a justificar el nulo incremento que se produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados respecto a la ordenación actualmente vigente. Finalmente se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas.

Al mismo tiempo se analizará la viabilidad económica de la modificación propuesta, con el objetivo de justificar que la aprobación de la misma garantizará la efectiva ejecución de la presente actuación urbanística, actualmente en trámite.

En este punto, conviene recordar que el «Plan de Reforma Interior M20 y TI-13 La Cala 2», objeto de la presente modificación fue definitivamente aprobado mediante acuerdo del Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 17 de mayo de 2007, (BOP Alicante nº 161, de

fecha 14 de agosto de 2007), siendo el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de suelo urbano TI-13.

Por lo que respecta a la urbanización del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", cabe señalar que se encuentra en la actualidad completamente urbanizado y prácticamente consolidado al 100% por la edificación. Así, la parcela R-5 (actualmente vacante), ubicada en la confluencia de la calle Marinada con la Avda. del Mariners de la Vila Joiosa, dispone de la condición de solar.

En el siguiente apartado se describen las características básicas del instrumento de planeamiento que da origen al presente documento, haciendo especial hincapié en que se trata de una Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de ordenación pormenorizada del Plan General, en un ámbito de suelo urbano consolidado, que se limita exclusivamente a la concreción de los parámetros urbanísticos en el interior de la parcela R-5 de titularidad privada calificada como Edificación Abierta (EA) y que no tiene ningún tipo de incidencia en la trama viaria, ni sobre ningún suelo dotacional.

## 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANALIZADO

El planeamiento urbanístico que da pie al presente "Estudio de Viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica", tal y como se ha señalado, es la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa), siendo su objeto principal la modificación del tipo de ordenación asignado a la denominada "parcela R-5", con la finalidad de permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio en la misma, de dos plantas y con una mayor ocupación en planta baja que la actualmente permitida por el planeamiento vigente en dicha parcela.

Con tal finalidad se propone en primer lugar adscribir la parcela R-5 al tipo de ordenación por Volumetría Específica (VE); en segundo lugar, se propone modificar puntualmente la normativa vigente en la parcela, concretando gráfica y normativamente determinados parámetros urbanísticos específicos que resultan necesarios para la implantación en condiciones óptimas del uso terciario de tamaño medio pretendido, tales como la ocupación en planta, retranqueos a lindes, la definición de las plantas de la edificación (que pasan de 8 a 2), las alturas de la edificación, etc. Finalmente, incorpora la documentación necesaria para definir, a nivel de Estudio de Detalle, la nueva ordenación de volúmenes propuesta. Todo ello, según se detalla pormenorizadamente en la memoria y planos de dicha Modificación, a los cuales nos remitimos en aras a la brevedad expositiva.

La modificación propuesta no tiene incidencia sobre los usos susceptibles de materializarse en la parcela R-5, puesto que el uso pretendido es un uso admisible por encontramos en el denominado Nivel B (según Plan General), el cual, permite destinar la planta baja a uso terciario, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera. De igual modo, tampoco supone alteración de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de materializarse en la parcela, por el contrario, implica una pequeña reducción de la edificabilidad total de la misma en relación al planeamiento actual.

Finalmente cabe destacar que la modificación únicamente incide sobre terrenos de titularidad privada, no afectando a ningún tipo de suelo dotacional público, por lo que se mantienen inalteradas las superficies dotacionales determinadas por el planeamiento actualmente vigente. No obstante lo anterior, cabe señalar que se establece en dicha parcela un retranqueo mínimo de la edificación en planta baja de 3 m respecto a vía pública, que tendrá la consideración de espacio libre de parcela de titularidad privada y de uso público; dicho espacio, que no podrá ser cerrado mediante vallado perimetral exterior, se dotará de un tratamiento pavimentado y, en su caso, con disposición de arbolado en alcorque. En dichos espacios se podrán ubicar las rampas y escaleras que resulten necesarios para salvar los desniveles entre la acera perimetral y la planta baja comercial. En cualquier caso, el coste del tratamiento que finalmente se ejecute en dichos espacios será a cargo exclusivamente del promotor de la edificación de la parcela, tal y como se detalla en el apartado siguiente.

### 3. ANÁLISIS ECONÓMICO

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado precedente, la Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de la ordenación pormenorizada del Plan General, define con precisión en el ámbito de la parcela R-5 los volúmenes edificatorios concretos a materializar; esto es debido a que sobre la misma existe una iniciativa real a cargo del promotor de la actuación, la mercantil Consum, S.C.V., con un compromiso de inversión importante, con el objetivo de implantar un supermercado de alimentación de su red de locales comerciales. La ejecución de este proyecto supondrá, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), etc.

Además la construcción de un supermercado de este tipo supone un revulsivo económico de gran importancia para el ámbito en el que se implanta, ya que conlleva la generación de una gran cantidad de empleos y servicios inducidos en las proximidades. En relación a la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, cabe señalar que el desarrollo de una mediana superficie comercial como la que se propone, en la que es normal un horario de apertura extendido, representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado en relación a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Así pues, un local de estas características beneficiará a un gran número de familias generando puestos de trabajo directos, si bien, también supondrá la generación de empleos indirectos, a los que habrá que añadir la activación del área comercial y de servicios de la zona. Todo ello, supondrá un incremento de la actividad económica del entorno y, consiguientemente, una mayor recaudación para las haciendas públicas vía impuestos, tanto directos, como indirectos.

Por otra parte, la modificación propone destinar parte de la edificabilidad residencial permitida por el planeamiento actual a edificabilidad de uso terciario comercial a ubicar en planta baja y primera. Por tanto, desde una perspectiva general, la modificación viene a facilitar la implantación de actividades económicas que generan empleo y riqueza para la localidad y garantiza la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En relación a la realización de las obras de urbanización correspondientes al suelo de titularidad privada y uso público, correspondiente al retranqueo de 3 metros respecto a viales

públicos fijados por la modificación, cabe señalar que corresponde sufragar su coste íntegramente al promotor del supermercado dentro de sus obligaciones para poder edificar los solares, por lo que no es necesaria previsión económica alguna adicional por parte de la administración derivada de dichas obras.

Corresponde finalmente analizar el impacto del desarrollo de la actuación en los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios de nueva creación. Como se ha dicho, la Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de la ordenación pormenorizada del Plan General no supone modificación alguna de los usos, ni de las edificabilidades vigentes recogidas en el Plan General y su ámbito afecta exclusivamente a terrenos de titularidad privada. En consecuencia, no tiene incidencia sobre terrenos calificados como dotacionales públicos, manteniéndose inalterada la superficie de los mismos tomada en consideración por dicho planeamiento general y, en consecuencia, ya asumidas dentro de sus costes de mantenimiento. Al respecto, volver a reiterar que se trata de un suelo urbano ordenado con planeamiento vigente, el cual, define los suelos públicos perimetrales de la manzana objeto de la Modificación. En definitiva, por este concepto no habrá ningún tipo de incremento de gastos con cargo a las arcas públicas con motivo de la aprobación de la modificación analizada.

Del análisis realizado se concluye, por una parte, que en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa), no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios y sí un mayor ingreso fiscal por la efectiva materialización de la edificabilidad de la parcela R-5 (construcción de un supermercado de alimentación), además de ingresos adicionales por el efecto económico inducido de esta operación. En efecto, al no producirse variación alguna en los espacios públicos de titularidad pública definidos en el planeamiento vigente, no existirá incremento económico de ningún tipo derivado del presente planeamiento. En consecuencia, el desarrollo de la actuación no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración local, sino que ésta se verá beneficiada, puesto que al nulo incremento de los gastos corrientes, habrá que unir un importante incremento de los ingresos corrientes.

En conclusión, por parte de la administración local, no será en absoluto necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa) presentada. Por el contrario, el desarrollo de la actuación generará un incremento de ingresos fiscales y la creación de nuevos puestos de trabajo, de la que se deriva un beneficio de conjunto, tanto para las zonas colindantes, como para el resto del término municipal.

Valencia, Febrero de 2017



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto



AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
Secretaria

*Documento Aprobado Definitivamente  
y conforme a lo acordado en Pleno de  
26.1.17 y 16.3.17.*

*El Secretario Accidental*

*Juan Esquerdo*