

**Taylor  
Wimpey**

lp 24-01-14/187

 **AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**  
Libro General de Entrada  
2014001009  
23-01-2014 12:26  




## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA - MANZANA TI-12



### PROMOTORES:

**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.**  
**AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**

**ENERO DE 2014**



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
COM. VALENCIANA

Expediente

**77246**

Fecha

ALICANTE  
15/01/2014

**VISADO**



**APROBADO por**

19 DIC. 2013



**COTA/COTA**  
INGENIERIA - TOPOGRAFIA

Equipo Consultor.....

## INDICE

### I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

#### I.1. MEMORIA NORMATIVA.

- I.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.
  - I.1.1.1.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y LEGITIMACIÓN.
  - I.1.1.2.- ANTECEDENTES.
- I.1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - I.1.2.1.- OBJETO.
  - I.1.2.2.- ÁMBITO.
  - I.1.2.3.- ALCANCE.
- I.1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- I.1.4. AFECCIONES RELATIVAS A COSTAS

#### I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- I.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- I.2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
- I.2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES.
- I.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL.
- I.2.5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

#### I.3. PLANOS.

### II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

#### II.1. NORMAS URBANÍSTICAS.

#### ANEXOS:

- CONVENIO URBANÍSTICO.
- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.  
(En tomo independiente)





## I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA



## I.1. MEMORIA INFORMATIVA





## I.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

### I.1.1.1.- Promotor de la modificación puntual y legitimación.

La presente modificación del Plan General es promovida por la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U, domiciliada en Palma de Mallorca, calle Aragón, nº 223 y 223 A, con C.I.F. A-07248206 y por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa. Esta mercantil es titular de la manzana TI-12 de este Plan General, según escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Manuel Gerardo Tarrío Berjano, de fecha 29 de diciembre de 2011.

Se redacta este documento para su toma en consideración por la Corporación municipal, que, en caso de estimarla conveniente y compatible con el interés local, la tramitará y aprobará conforme a los trámites legalmente previstos, todo ello de acuerdo con las prescripciones del artículo 81, apartado 2, de la LUV, que permite la iniciativa particular en la promoción de este tipo de instrumentos.

"2. Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio."

### I.1.1.2.- Antecedentes.

La mercantil proponente, titular de la referida parcela, ha iniciado la promoción urbanística de la misma, siguiendo las reglas a tal efecto establecidas en el planeamiento vigente.

Así, se ha formulado un Estudio de Detalle –complementado con el preceptivo Estudio de Integración Paisajística-, un Proyecto de Reparcelación Voluntaria y un Proyecto de Urbanización, que tiene como objeto completar las condiciones precisas para que la parcela alcance la condición de solar. Todo ello ha sido debidamente aprobado por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, y actualmente se encuentra en ejecución la primera fase de la licencia de obras obtenida por el promotor.



## I.1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### I.1.2.1.- Objeto.

El objeto del presente documento es modificar las condiciones de ordenación pormenorizada de la manzana TI-12 del Plan General, en lo relativo a las siguientes cuestiones:

- Incremento de la edificabilidad neta de la manzana, que pasaría de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (atendiendo a la superficie original de la manzana), o, lo que es lo mismo, pasar de una edificabilidad bruta de  $4.417 \text{ m}^2$  a  $22.084 \text{ m}^2$ .
- Alteración de la zonificación y ordenación de la manzana, reduciendo la superficie neta edificable residencial, para crear una parcela de uso turístico – hotelero, una parcela destinada a espacio libre público y otra dotacional pública destinada a ampliación de viario.

### I.1.2.2.- Ámbito.

El ámbito de la modificación puntual afecta exclusivamente a la manzana TI-12 del Plan General.



Ubicación de la parcela en su contexto territorial

### I.1.2.3.- Alcance.

La modificación puntual afecta exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada, como más adelante se justifica.





### I.1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El régimen urbanístico aplicable a esta parcela es el previsto en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de La Vila Joiosa, que establece lo siguiente:

**"Artículo 23.- Tipología de volumetría específica.**

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.

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 diáfanos, 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.

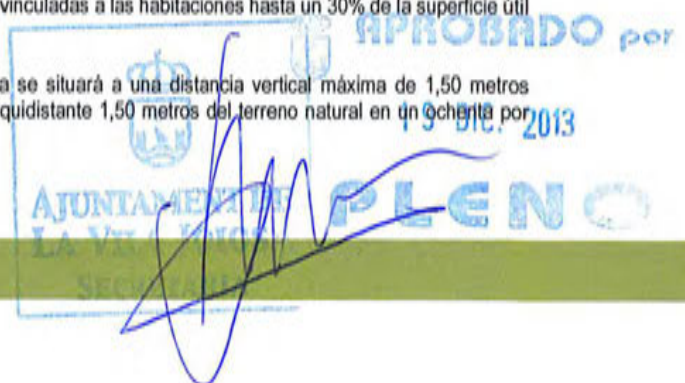
En los **suelos turísticos** se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 20% para establecimientos de tres estrellas y de un 30% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este diez por ciento suplementario

El cómputo de la edificabilidad para estos establecimientos comporta las siguientes peculiaridades:

- Este incremento suplementario se destinará a computar los servicios comunes destinados a los clientes como, recepción, consignas, cafeterías comedores, salones, etc.
- No computarán los espacios de circulación tales como pasillos, escaleras y ascensores.
- No computarán los espacios de servicio tales como cocinas, oficinas, cámaras, almacenes y vestuarios del personal.
- No computarán los espacios cerrados para aparcamiento de vehículos ni las instalaciones deportivas cubiertas.
- No computarán, así mismo, las terrazas cubiertas vinculadas a las habitaciones hasta un 30% de la superficie útil de éstas.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.





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.

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."

Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 54 de las mismas Normas Urbanísticas, que establecen:

#### **Artículo 58.- Desarrollo Turístico Intensivo (TI).**

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

Algunas áreas como TI-1 "Casco Antic" y TI-2 "Poble Nou", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica, de manera complementaria a las determinaciones de los Planeamientos de desarrollo, que se mantienen en lo que no se opongan a estas Normas, y que son:

- Plan Especial del Casco Antiguo en sus Sectores 1 y 2.
- Ordenanzas de alturas en Poble Nou.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

En el suelo TI-9 "Almadraba", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

##### 3.- Parcela mínima.

Artículo 20, y donde sea de aplicación, los artículos 21, 22 y 23.

##### 4.- Alineaciones y rasantes.

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

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



5.- Altura máxima edificable.

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

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros).

Como altura mínima se establece una menos de la indicada en los planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafada en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafian en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21.

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica en el artículo 21.

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

9.- Usos.

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

Se admite en cualquier situación el NIVEL a.

Excepcionalmente Mediante Estudio de Detalle, (artículo 27) se admite el NIVEL d.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro."

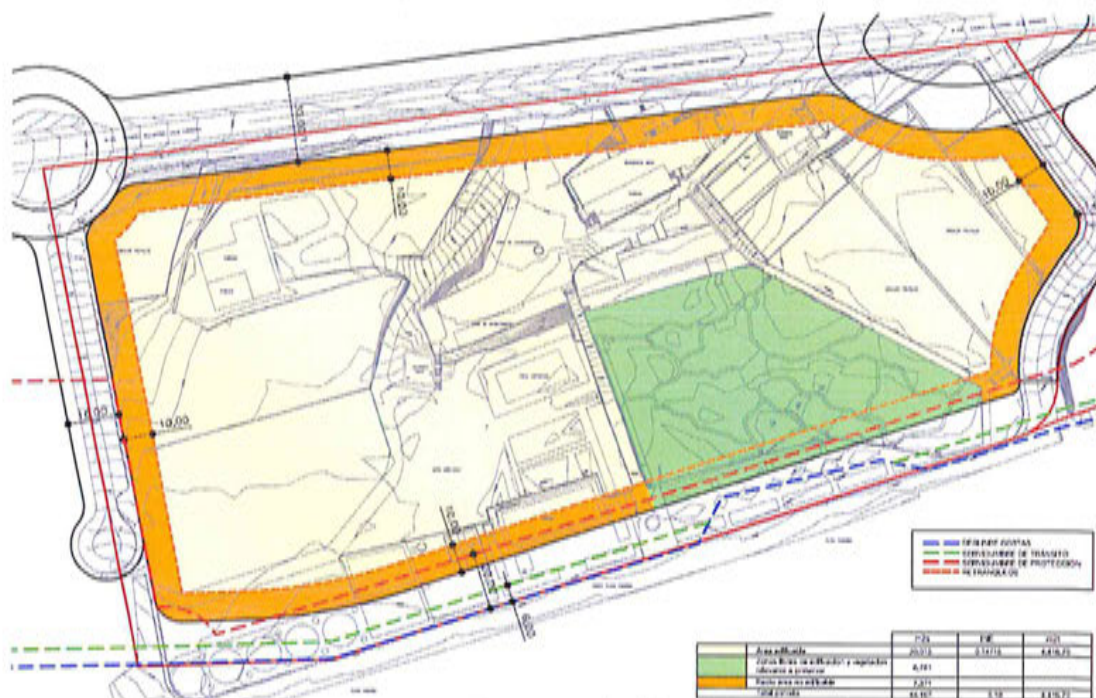
APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA





Clasificación y calificación urbanística de la parcela

En cuanto al Estudio de Detalle, éste tenía como objeto la fijación de áreas de edificación y otras libres de ella, a fin de preservar la masa arbórea más relevante de la parcela. En este sentido, se propuso la siguiente distribución:



Áreas preservadas de la edificación (en verde) en Estudio de Detalle vigente

De forma que la edificabilidad neta de la parcela ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s, esto es,  $4.417 \text{ m}^2$ ) se localizaría sobre el área edificable ( $29.359 \text{ m}^2$ ).



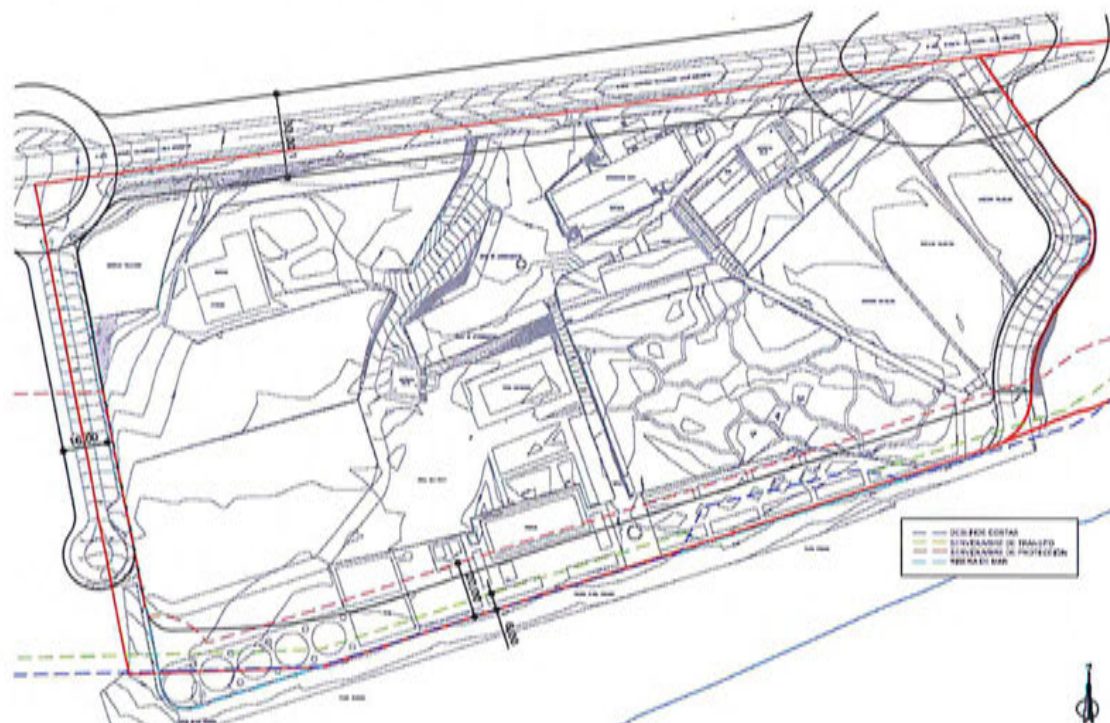


#### I.1.4. AFECCIONES RELATIVAS A COSTAS

La parcela presenta las siguientes afecciones:

- Servidumbre de protección en materia de Costas, según Plan General.

En la siguiente imagen se observa dicha afección:



*Afecciones sectoriales en la parcela*

En relación a la zona de servidumbre de protección, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.



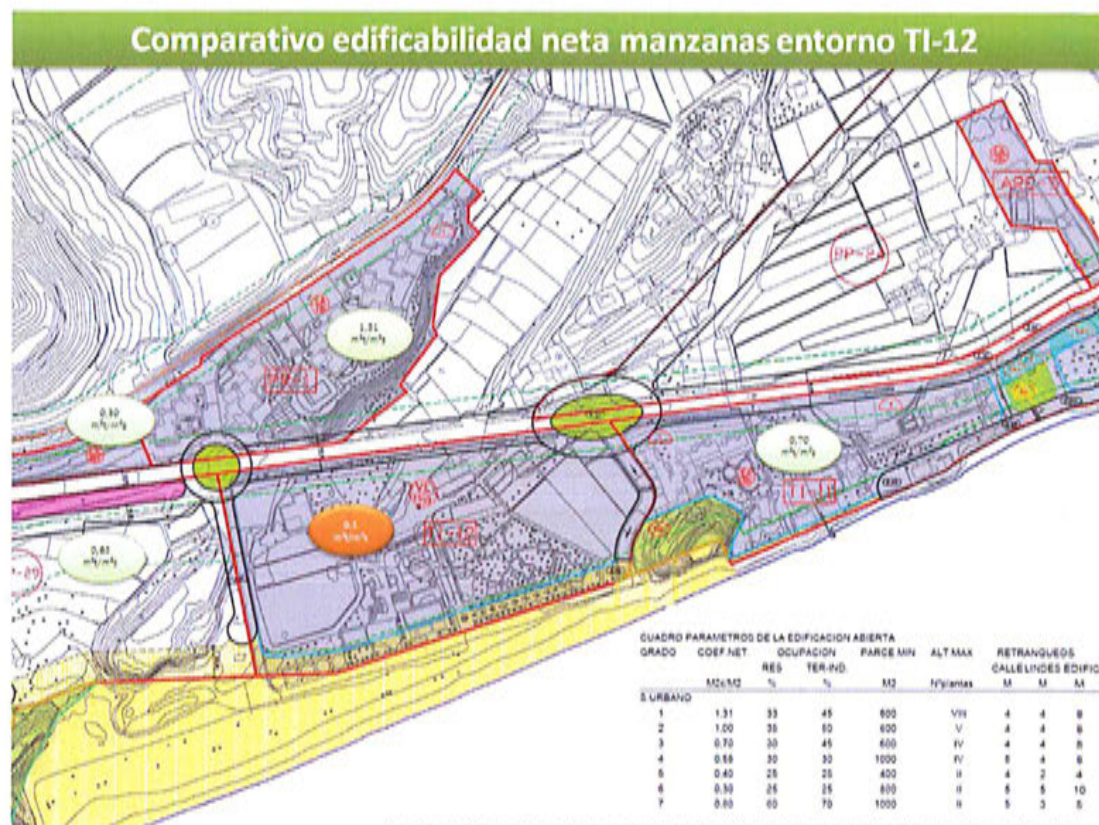
## I.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA





### I.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Si se analiza el contexto urbanístico de la manzana TI-12, podemos comprobar que esta manzana dispone, según el Plan General vigente, de una edificabilidad neta residencial claramente inferior a la existente en su entorno urbano inmediato.



Composición en la que se aprecia la diferencia de edificabilidad con el entorno

Tal como se observa en la figura anterior, puede confirmarse que la edificabilidad unitaria prevista en las diferentes manzanas edificables del entorno es manifiestamente superior a la de la manzana TI-12, como el 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de la manzana TI-11, el 1,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del PR-1, el 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del PP-29, etc...

En este sentido, la presente modificación pretende equilibrar dicha situación de partida, que pudiera considerarse, incluso, una vinculación singular, y, al tiempo, promover una nueva ordenación pormenorizada de la manzana que permita un mejor aprovechamiento y rendimiento de la inversión inmobiliaria, siempre con pleno respeto a criterios orientados a la satisfacción del interés público y la legalidad aplicable.

Dicho interés público se manifiesta, en el presente caso, en una doble vertiente:

- (a) De un lado, en que el incremento de la edificabilidad no altera ni infringe los límites de la potestad de planeamiento, expresados legalmente en el artículo 63 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV). A tal efecto,

APROBADO por  
 19 de mayo de 2013  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 PLENO



es notorio que la edificabilidad resultante en la manzana TI-12 tras la modificación no supera, en modo alguno, la edificabilidad media del entorno, sin que supere, por mucho, el límite de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . Tampoco otros parámetros, como la ocupación o la altura, superan la media del contexto urbano de la manzana.

- (b) En segundo lugar, en el incremento la superficie dotacional viaria y de espacios libres, aún en el supuesto de que ello no sea necesario conforme a la normativa de estándares dotacionales, tal como más adelante se justificará.

Se observa así que el interés público no sólo se salvaguarda en la presente modificación, sino que se constituye en guía de la misma, ya que la nueva ordenación, que no varía el ámbito de la manzana TI-12, se integra perfectamente en su entorno urbano, pues la edificabilidad neta resultante es aún notoriamente inferior a la existente en las manzanas y parcelas colindantes, incrementando la superficie de suelo dotacional destinada a espacios libres públicos (viario y zonas verdes) sin que ello sea estrictamente necesario, con el objeto de mejorar el funcionamiento de la red viaria existente y optimizar el sistema local de zonas verdes.



## I.2.2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

### a.- Superficies y magnitudes.

Como anteriormente se ha señalado, la modificación afecta a la ordenación pormenorizada, y supone la alteración de condiciones gráficas y normativas.

En cuanto a las determinaciones gráficas, se mantiene el ámbito de la manzana TI-12, si bien en cuanto a su distribución interna se produce una nueva zonificación, que se concreta en las siguientes parcelas y superficies:

- (a) Parcela de uso residencial: con una superficie neta de 33.625 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,425457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad residencial de 14.306 m<sup>2</sup>t.
- (b) Parcela de uso turístico-hotelero: con una superficie neta de 7.922 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad hotelera y hostelero de 7.778 m<sup>2</sup>t.
- (c) Parcela de uso dotacional espacio viario: con una superficie de 520 m<sup>2</sup>.
- (d) Parcela de uso dotacional espacio libre público S.J.L.: con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

Concretamente, la modificación tiene las siguientes consecuencias:

- (a) Se incrementa la edificabilidad de la manzana, que pasa de 4.417 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t. El aumento neto de edificabilidad es, pues, de 17.667 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad total resultante es similar a la de aplicar un IEN de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie de manzana original (44.167 m<sup>2</sup>s).

De esta edificabilidad (22.084 m<sup>2</sup>t), 14.306 m<sup>2</sup>t serán de uso residencial, y 7.778 m<sup>2</sup> serán de uso terciario, predominantemente hotelero.

- (b) Se reduce la superficie de suelo neto residencial, que pasa de 44.167 m<sup>2</sup>s a 33.625 m<sup>2</sup>s y se crea una nueva parcela de suelo turístico-hotelero, con una superficie de 7.922 m<sup>2</sup>. Cada una de estas parcelas tiene un IEN diferenciado, en función de la edificabilidad propuesta en la modificación puntual, y así, la parcela residencial tendrá un IEN de 0,425457 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y la parcela de uso terciario tendrá un IEN de 0,98182 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- (c) Se amplía el viario este de la manzana TI-12, en una superficie de 520 m<sup>2</sup>, con la finalidad de mejorar su funcionalidad y capacidad, y se crea una nueva zona de espacio libre público 2.100 m<sup>2</sup>. colindante a la playa.

En las siguientes figuras se puede observar el comparativo gráfico de la ordenación vigente y la anterior:

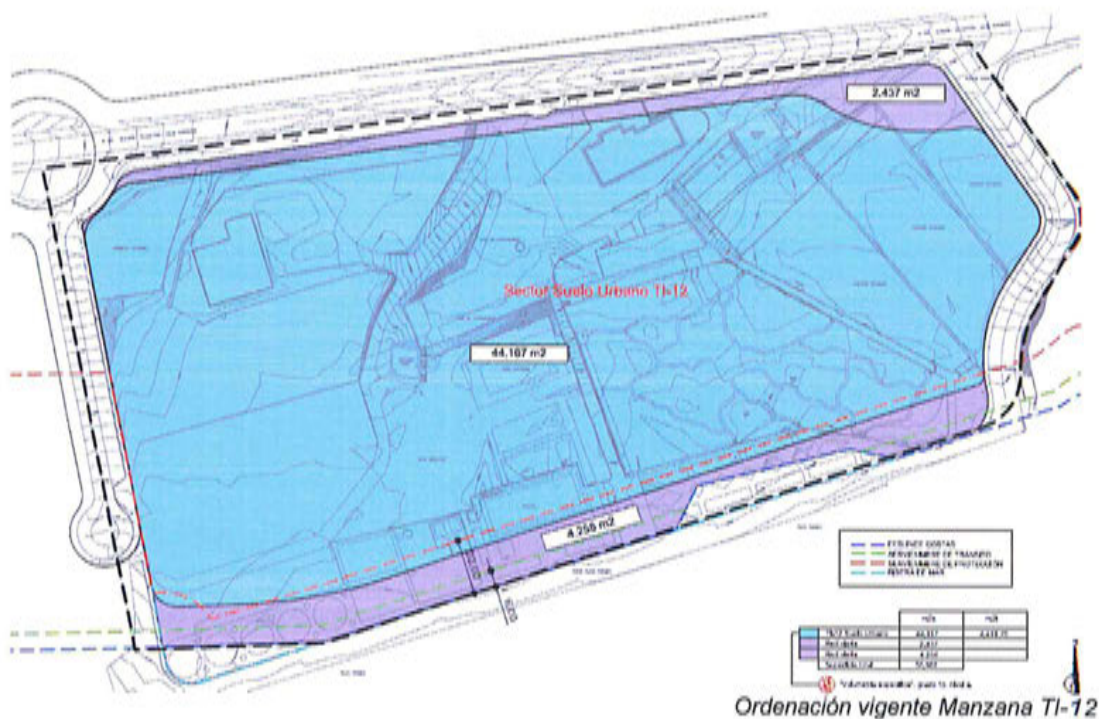
ACORDADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
S. J. L. E. N. C.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA - MANZANA TI-12  
 PROMOTORES: TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U. y AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, y Anexo Normativo



Ordenación propuesta en esta Modificación Puntual

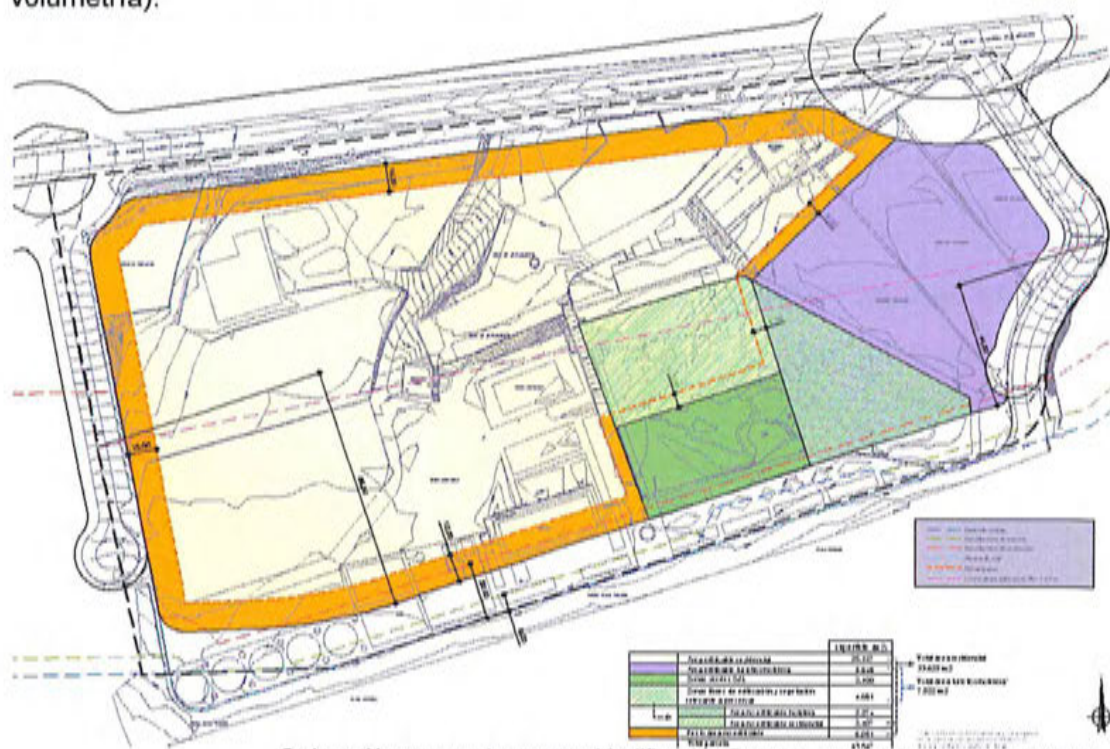
19 DIC. 2013  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA PLENO



## b.- Condiciones de volumetría y edificabilidad.

La manzana de suelo urbano consolidado queda configurada, como se ha visto en el apartado anterior, por la división en dos parcelas con usos diferenciados, una residencial y otra terciaria.

La manzana respeta las condiciones derivadas del Estudio de Detalle vigente, que establece unas condiciones de no edificación para preservar una zona arbolada y unos retranqueos específicos a vial y paseo de la playa Paraís (plano O.02. Condiciones de volumetría).



Ordenación propuesta en esta Modificación Puntual – condiciones de volumetría

Seguidamente se exponen, sin perjuicio del plano reseñado, las condiciones de edificación y volumetría de cada zona.

### 1.- Zona residencial.

- La edificabilidad neta es la fijada en planos, esto es, 0,425457 m²/m².
- La tipología será de edificación abierta-bloque exento, admitiendo la edificación de viviendas colectivas en altura y la de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.
- La edificación respetará las condiciones de retranqueo y espacio libre privado fijadas gráficamente en los planos de ordenación.
- La altura máxima de la edificación será la fijada en el Estudio de Detalle vigente, esto es, planta baja + 4, siendo la altura de cornisa máxima 20 metros

APROBADO por  
 el PLENO  
 del AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

lineales. No obstante, se establece gráficamente en los planos de ordenación (0-2) un línea de referencia a partir de la cual, en su proyección hasta la playa, la altura no podrá superar baja + 1 (B+1) y 7 metros de cornisa.

- La distribución de volúmenes y tipologías se concretará en el proyecto de edificación para licencia de obras que se formule por la propiedad. Aunque se trate de una licencia parcial, el proyecto contemplará la totalidad de la distribución de la edificabilidad prevista. En cualquier caso, la edificabilidad que se consuma para la construcción de viviendas de tipología unifamiliar se localizará en el frente a la playa Paraís.

## 2.- Zona Uso Turístico-Hotelero.

- La edificabilidad neta es la fijada en planos, esto es,  $0,98182 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- La tipología será de edificación abierta-bloque exento.
- La edificación respetará las condiciones de retranqueo y espacio libre privado fijadas gráficamente en los planos de ordenación.
- La altura máxima de la edificación será de 30 metros de cornisa, con la misma limitación que en el caso residencial (a partir de la línea reflejada gráficamente como límite de altura de edificación, en su proyección hacia la playa, no podrá superarse la altura de B+1 y 7 metros de cornisa).
- La distribución de volúmenes y usos terciarios se concretará mediante Estudio de Detalle.





### I.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LA MODIFICACION DE LOS PLANES.

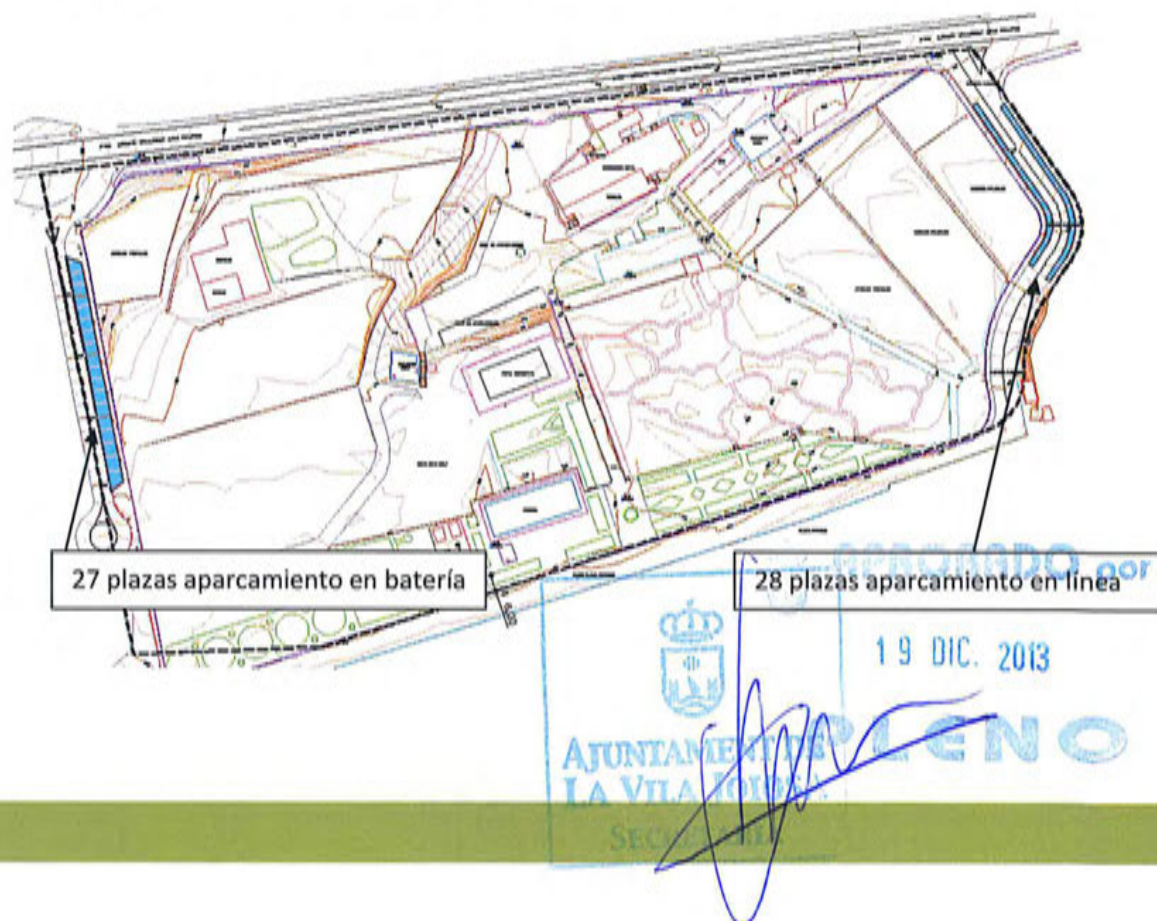
#### a.- Estándares dotacionales.

La presente propuesta no altera el equilibrio de las dotaciones públicas existentes en el sector, pues, teniendo en cuenta que su ámbito es de una manzana, conforme al artículo 207, apartado 2, del ROG TU, no precisa de incremento de dotación de parque público, toda vez que la superficie de esta dotación en el Plan General excede generosamente del estándar de 10 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante, previsto en el artículo 8 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, o de 5 m<sup>2</sup> de parque público, según el artículo 108 del ROG TU.

No obstante, a modo de mejora, y para una mejor justificación de la satisfacción del interés público, se ha propuesto una cesión de suelo dotacional público del siguiente orden:

- Red viaria: una superficie 520 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes: una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos:

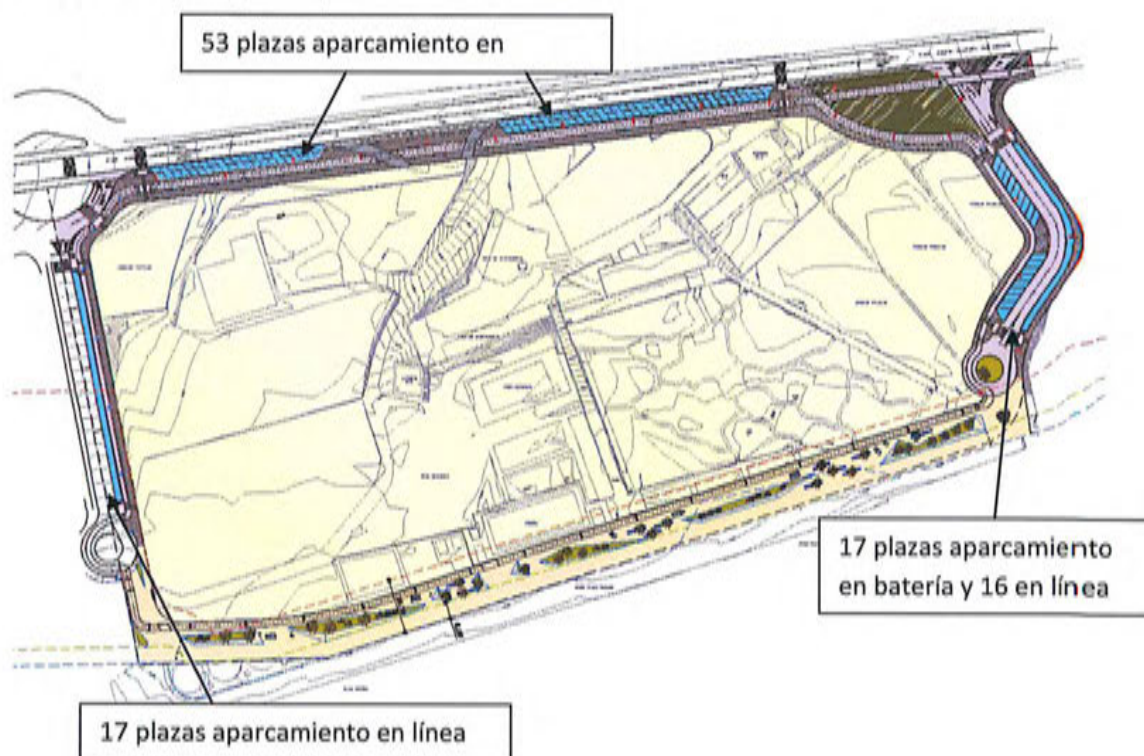
El planeamiento vigente permite una edificabilidad de 4.416,70 m<sup>2</sup>t, lo que resulta unas 45 viviendas equivalentes, situándose en el ámbito del TI-12 un total de 55 plazas de aparcamiento, según se muestra en la imagen adjunta del estado actual.





La modificación propuesta incrementa la edificabilidad hasta los 14.306 m<sup>2</sup>t, con un total de 135 viviendas equivalentes. El incremento de edificabilidad se traduce en unas 90 viviendas equivalentes, por lo que aplicando los parámetros de la LUV (0,5 plazas por vivienda) resulta que se necesitan crear 45 nuevas plazas de aparcamiento.

Según se recoge en el proyecto de urbanización de la modificación puntual, se reurbaniza el frente de la calle Cervantes y los viarios este y oeste de la actuación, contemplándose un total de 103 plazas de aparcamiento en vía pública, según se muestra en la imagen adjunta.



Esto resulta la creación de 48 nuevas plazas de aparcamiento en vía pública, con lo que cumplimos con la dotación requerida.

En cuanto a las plazas de aparcamiento derivadas del equipamiento turístico-hotelerero generado a partir de la presente modificación puntual, se localizarán dentro de la propia parcela, de acuerdo con lo previsto en el artículo 209.3 del ROGTU.

#### b.- Estándares edificabilidad y densidad.

Asimismo, tal como se ha justificado, respeta los límites de la potestad de planeamiento expresados en el artículo 63 de la LUV, toda vez que no se superan ni el límite de edificabilidad para suelo urbano (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) ni la edificabilidad media del entorno (la propuesta para el ámbito de la Modificación Puntual es aún inferior).

19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENC



**c.- Previsión de viviendas protegidas.**

En relación con la cuestión de previsión de viviendas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la LUV, y el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, no es precisa la previsión de viviendas protegidas en el ámbito de la modificación puntual proyectada, dado que nos encontramos ante una actuación aislada en suelo urbanizado, no siendo precisa actuación de urbanización de transformación urbanística (Programa de Actuación Integrada).

**d.- Afecciones sectoriales en materia de costas.**

Finalmente, en materia de servidumbre de costas, se destaca que el suelo tiene la condición de urbano desde antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, por lo que le son de aplicación las servidumbres para esta categoría de suelo. La modificación puntual respeta y mantiene la categoría de suelo (urbano según la legislación urbanística valenciana, y urbanizado en proceso de ejecución según la legislación estatal de suelo), por lo que se mantienen las servidumbres de protección establecidas en la Ley de Costas para esta clase de suelo.

A tal efecto (Ley de Costas), se ha reflejado en los planos de ordenación la línea de ribera de mar y la de dominio público marítimo terrestre, así como la de servidumbre de tránsito y la de protección.

En relación a la zona de servidumbre de protección, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

**e.- Suficiencia de recursos hídricos.**

El incremento de edificabilidad supone un ligero aumento de la demanda de recursos hídricos, de muy escasa intensidad. No obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se ha solicitado informe al órgano de cuenca competente (Confederación Hidrográfica del Júcar), para acreditar la suficiencia de recursos hídricos en relación a la presente modificación puntual.



#### I.2.4. JUSTIFICACION DEL ALCANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL EXCLUSIVAMENTE A LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL.

La modificación proyectada únicamente afecta a elementos de la ordenación pormenorizada.

El artículo 37, apartado 1, de la LUV nos define como ordenación pormenorizada el siguiente conjunto de elementos:

"Artículo 37. Ordenación pormenorizada

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

c) Fijación de alineaciones y rasantes.

d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f) Regulación de las **condiciones de la edificación** de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural."





### I.2.5. TRAMITACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Y ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

De acuerdo con el artículo 37, apartado 2, de la LUV, la competencia para aprobar las decisiones que afecten a la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos.

"2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento."

Asimismo, el artículo 223 del ROGTU establece, en relación a las modificaciones de planeamiento:

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.

4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales."

En consecuencia, toda vez que queda plenamente justificado que la modificación únicamente afecta a parámetros de ordenación pormenorizado del Plan General, la aprobación corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

En La Vila Joiosa, enero de 2.014

Por el equipo redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS,  
COM. VALENCIANA

Expediente

77246

NOMBRE FAJARDO  
PALACIOS ANGEL -  
NIF 52757474M

Fdo.- Angel Fajardo Palacios  
ICCP

Fecha

ALICANTE  
15/01/2014

VISADO

19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

Firmado digitalmente por NOMBRE  
FAJARDO PALACIOS ANGEL - NIF  
52757474M  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es,  
ou=FAJARDO, ou=from clase 3 ca,  
ou=703007435, cn=NOMBRE FAJARDO  
PALACIOS ANGEL - NIF 52757474M  
Fecha: 2014.01.14 18:01:00 +0100'

### I.3. PLANOS.

Se acompañan a la presente modificación los siguientes planos:

#### Información:

- I.1.- LOCALIZACIÓN.
- I.2.- USOS EXISTENTES Y AFECCIONES.
- I.3.- ORDENACIÓN VIGENTE PLAN GENERAL.
- I.4.- ORDENACIÓN VIGENTE ESTUDIO DE DETALLE.

#### Ordenación:

- O.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.
- O.2.- ÁREAS EDIFICABLES Y LIBRES DE LA EDIFICACIÓN, Y OTRAS CONDICIONES DE VOLUMETRÍA.
- O.3.- ESPECIES VEGETALES RELEVANTES, VIABLES Y/O DE GRAN PORTE



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
COM. VALENCIANA

Expediente

**77246**

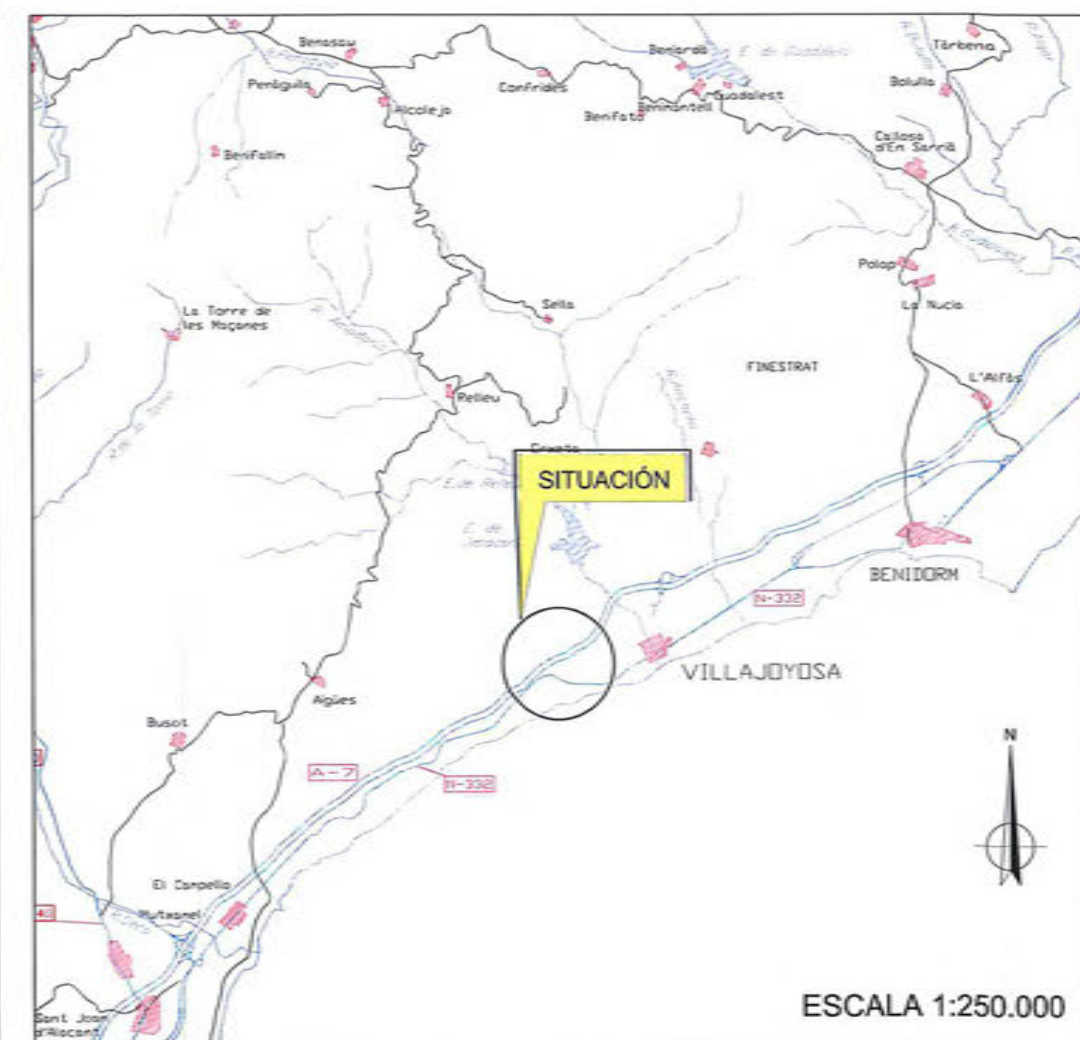
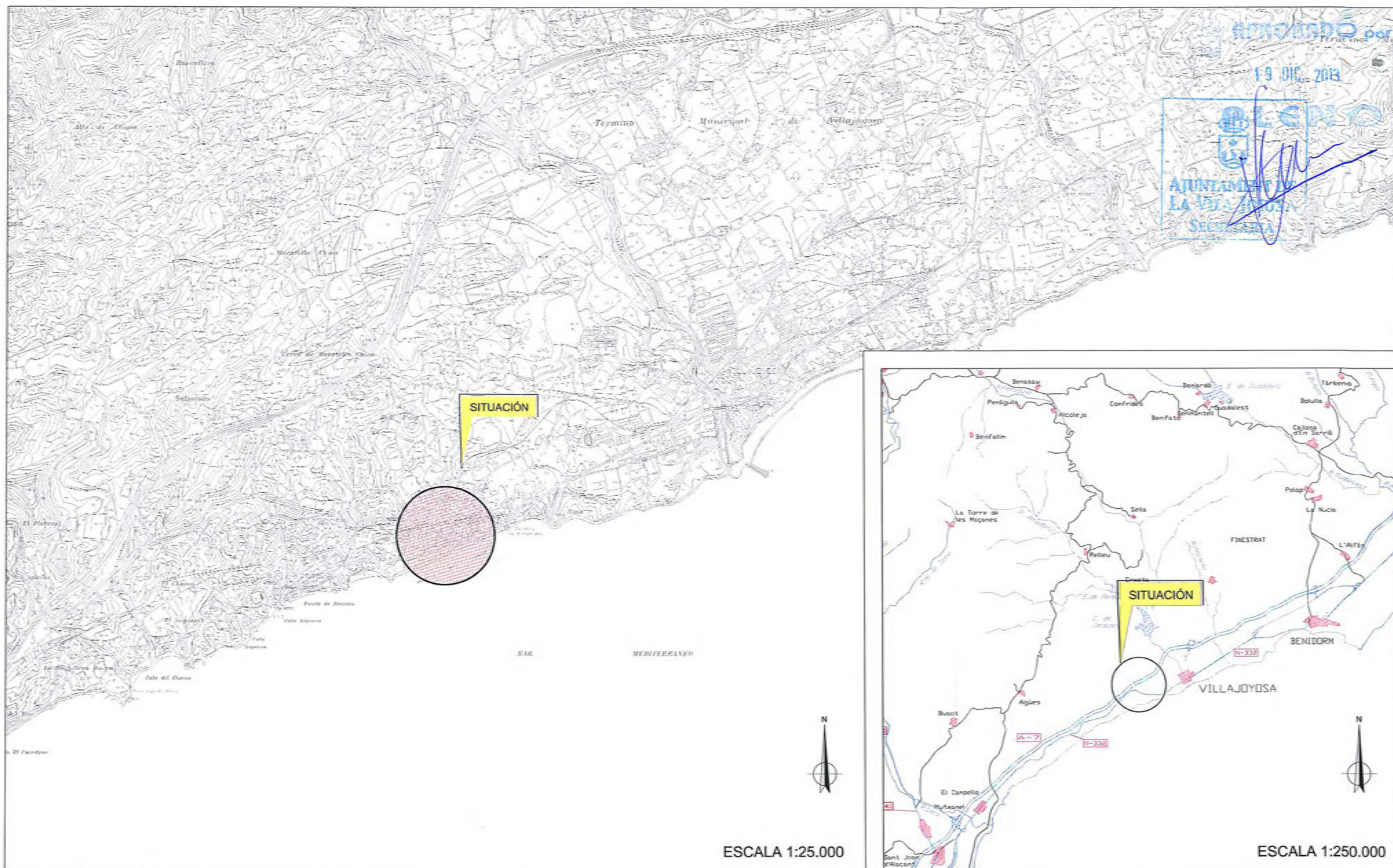
Fecha

ALICANTE  
15/01/2014

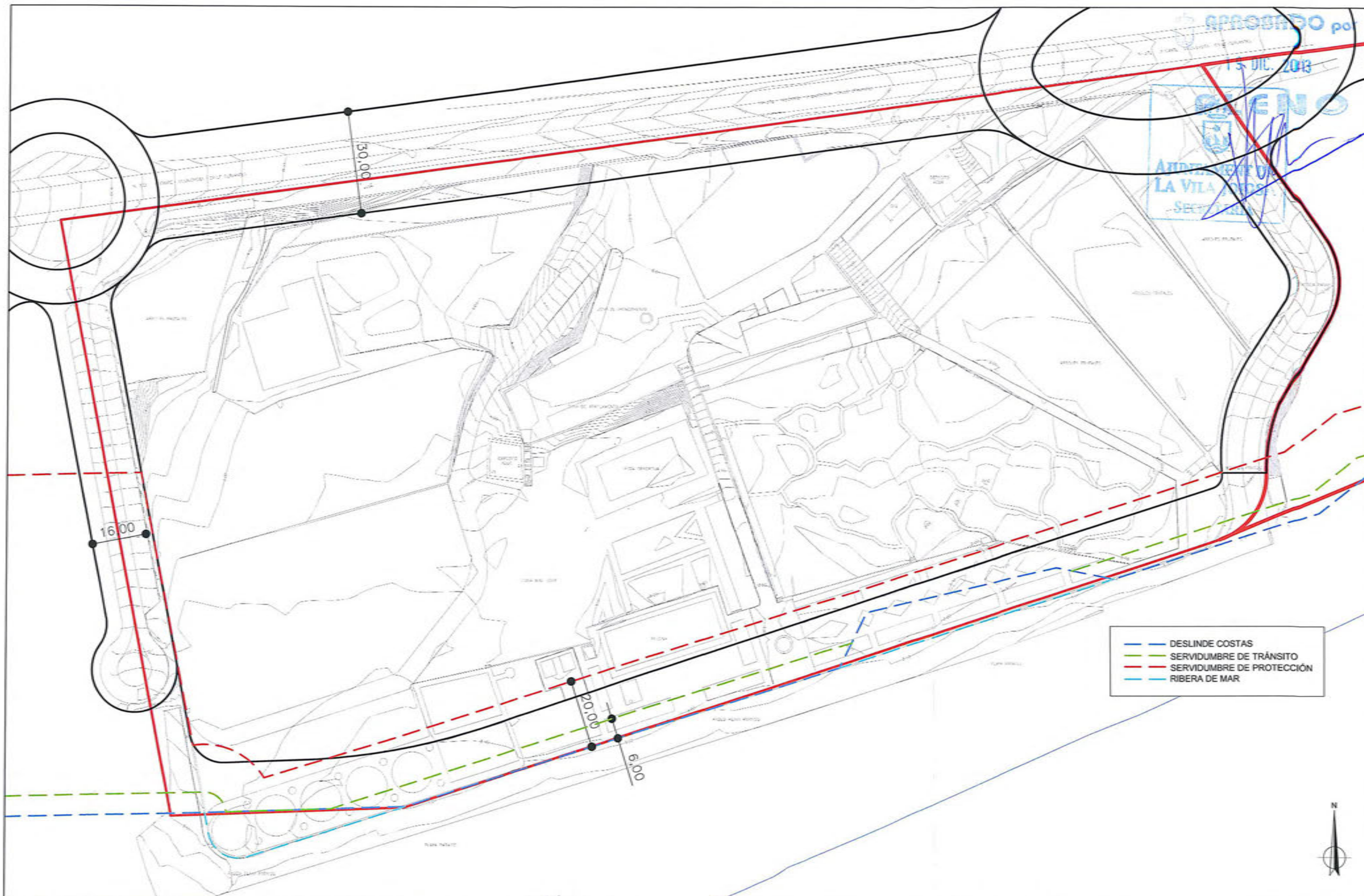
**V I S A D O**



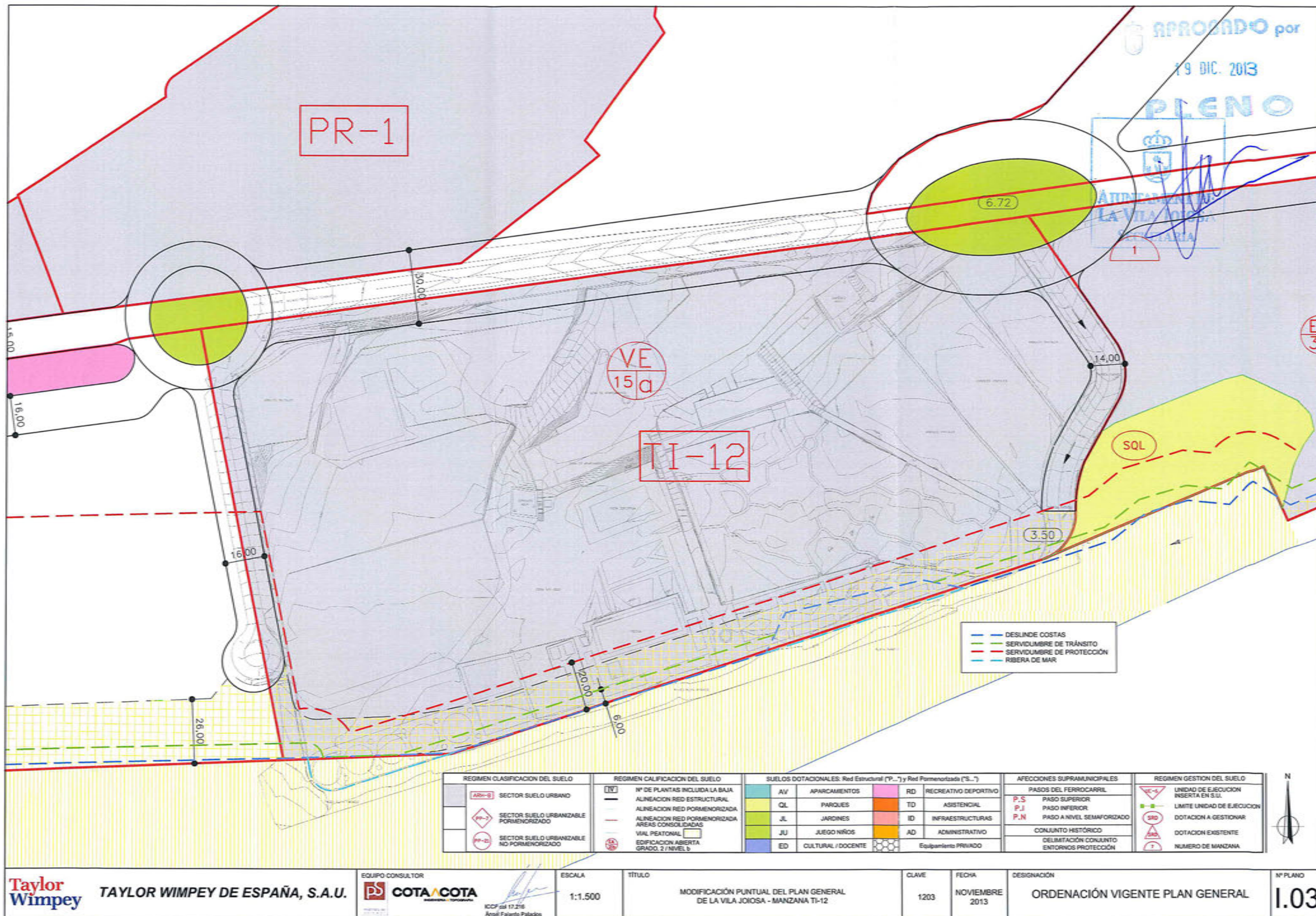




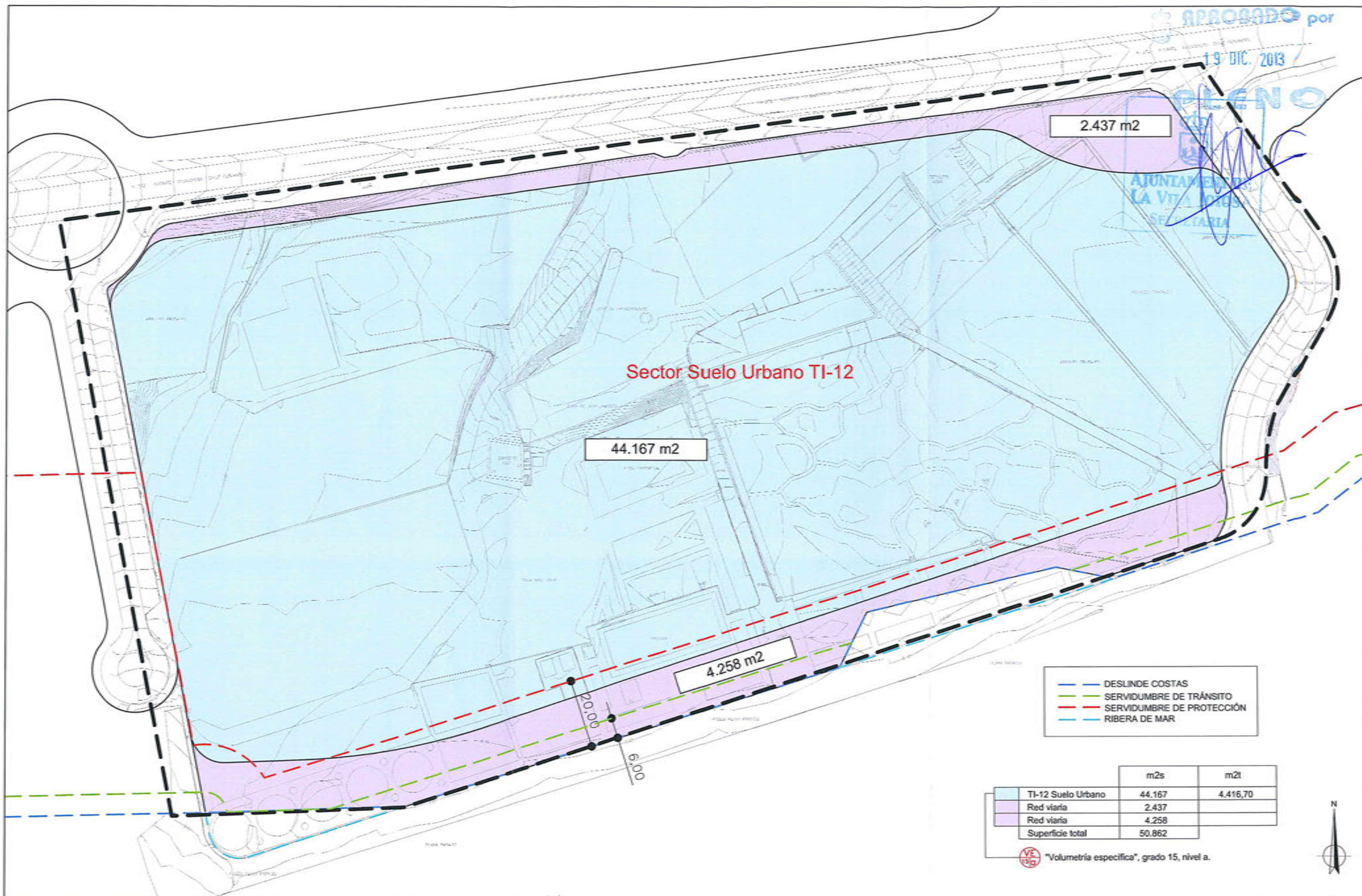










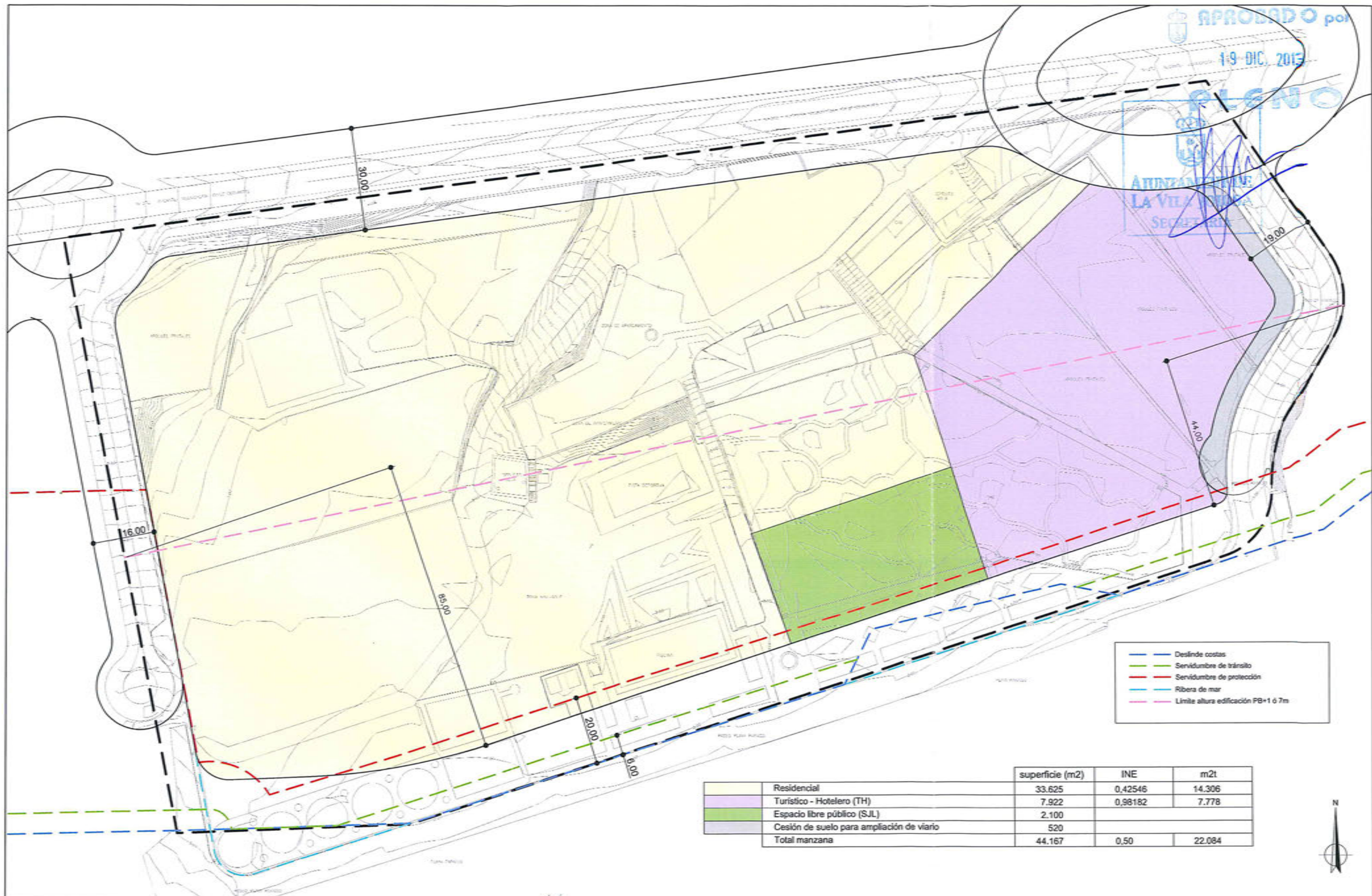


- DESLINDE COSTAS
- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- RIBERA DE MAR

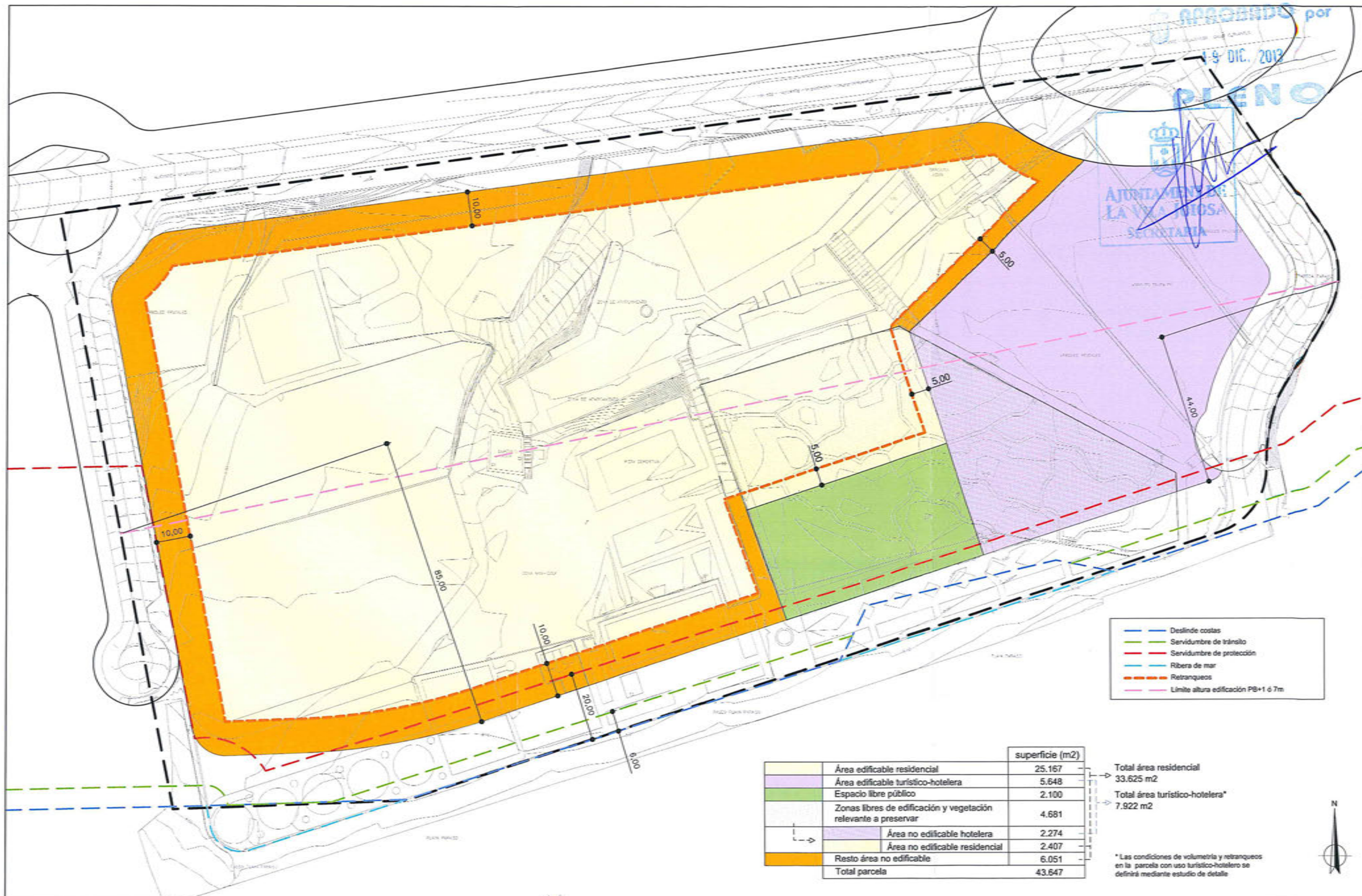
	m2s	m2t
TI-12 Suelo Urbano	44.167	4.416,70
Red viaria	2.437	
Red viaria	4.258	
Superficie total	50.862	

VE (5%) "Volumetría específica", grado 15, nivel a.

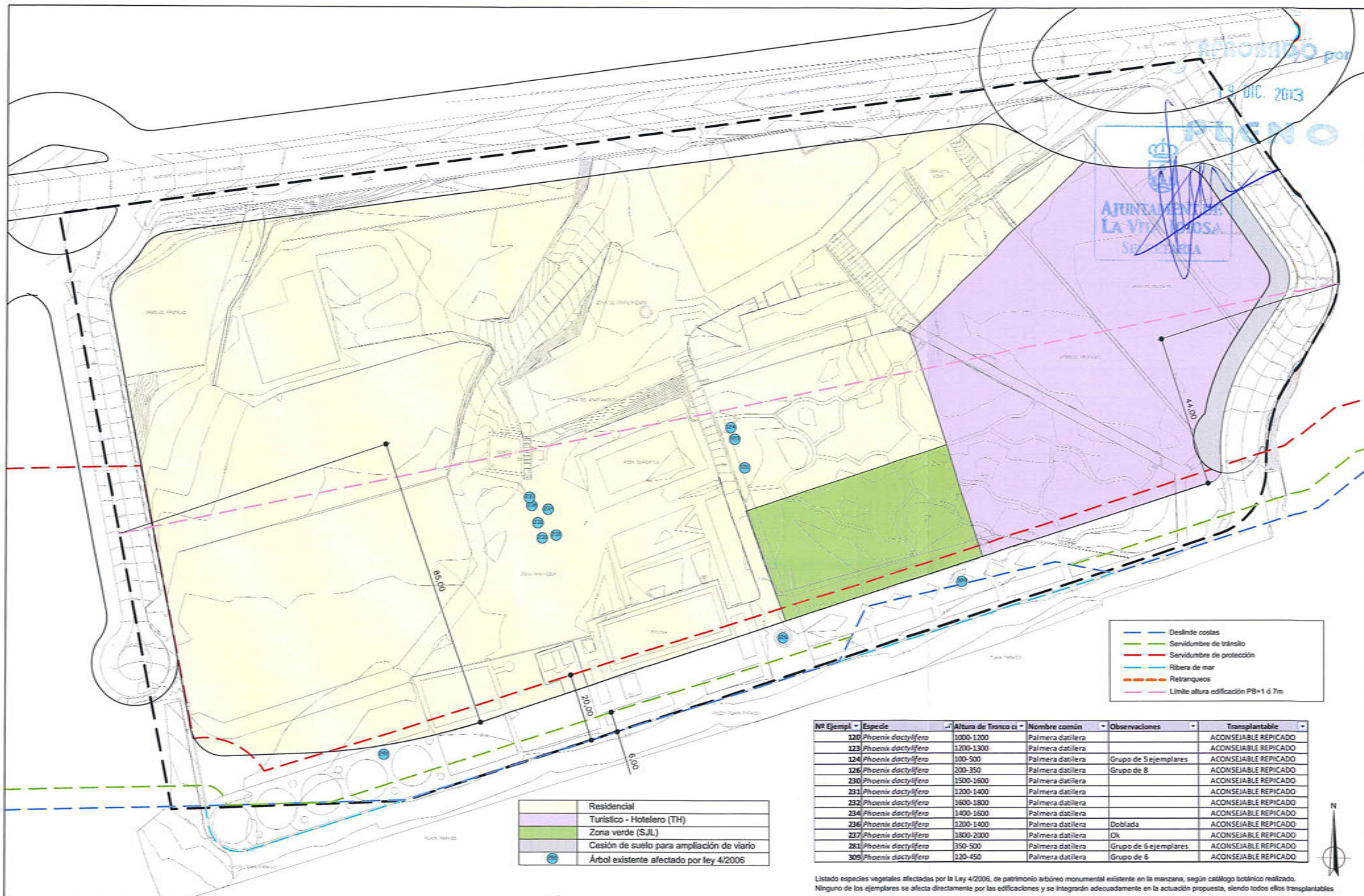














## PARTE NORMATIVA

### Artículo 1.- Condiciones de edificación de la Zona residencial Manzana TI-12.

1. Edificabilidad neta: 14.306 m<sup>2</sup>t, lo que implica un índice de edificabilidad neta de 0,425457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Parcela mínima: coincide con la parcela resultante de la modificación puntual, esto es, 33.625 m<sup>2</sup>. No se admite posibilidad de segregación de parcelas independientes, sin perjuicio de la aplicación del régimen de propiedad horizontal y/o complejo inmobiliario.
3. Tipología: será de edificación abierta-bloque exento según el Plan General vigente, admitiendo la edificación de viviendas colectivas en altura y la de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.
4. Ocupación: la edificación respetará las condiciones de retranqueo, servidumbre de protección de costas y espacio libre privado, fijadas gráficamente en los planos de ordenación, siendo el porcentaje máximo de ocupación del 30%.
5. Altura: la altura máxima de la edificación será la fijada en el Estudio de Detalle vigente, esto es, planta baja + 4, siendo la altura de cornisa máxima 20 metros lineales. No obstante, se establece gráficamente en los planos de ordenación (0-2) una línea de referencia a partir de la cual, en su proyección hasta la playa, la altura no podrá superar baja + 1 (B+1) y 7 metros de cornisa.
6. Ordenación de volúmenes: se concretará en el proyecto de edificación para licencia de obras que se formule por la propiedad. Aunque se trate de una licencia parcial, el proyecto contemplará la totalidad de la distribución de la edificabilidad prevista. En cualquier caso, la edificabilidad que se consuma para la construcción de viviendas de tipología unifamiliar se localizará en el frente a la playa Paraís.
7. Condiciones de integración paisajística: Paisajísticamente, y en virtud de la máxima reducción del impacto visual, es necesario que, como mínimo, la tipología y materiales de las edificaciones estén acordes con el medio, fundamentalmente en lo referente a texturas, colores y formas. No han de levantarse cubiertas con excesivo grado de inclinación (>30°), evitándose el uso de materiales con notoria y demostrablemente, discordante con el medio receptor.

Es aconsejable que la edificación presente rasgos arquitectónicos parejos a los de las viviendas existentes (siempre y cuando éstas sean de calidad y acordes con el entorno). A su vez, se optará por el empleo de elementos de características visuales análogas al medio que no difieran, cromáticamente, con la configuración natural y cultural del entorno. Los colores de las fachadas deben basarse en tonalidades cálidas que reproduzcan, o se asemejen, a las existentes o, al menos, que no sean discordantes con dicho entorno.

En las zonas libres y espacios verdes a ejecutar por la promoción de la actuación, se recomienda imitar la distribución natural de la vegetación con el entorno. En los distintos elementos paisajísticos a introducir, pueden ser utilizadas las agrupaciones de arbolado para la creación de pantallas visuales, áreas de sombra y descanso, zonas de buffer, creación de obstáculos, etc.

8. Afecciones legislación de Costas: las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el

APROBADO por  
19 Dic. 2013  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA



artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

### **Artículo 2.- Zona Uso Turístico-Hotelero Manzana TI-12.**

1. Uso: uso turístico, según el Plan General vigente.
  - a. Uso permitido característico: Hotel.
  - b. Usos prohibidos: Residencial e Industrial. Se prohíbe expresamente la implantación de campamentos de turismo, aparta hoteles y apartamentos turísticos.
  - c. Usos compatibles: Terciario general, como máximo un 10% del techo total destinado al uso característico. Este techo podrá ser concentrado en parcela segregada independiente.
2. Parcela mínima:
  - a. Uso hotelero: 7.000 m<sup>2</sup>.
  - b. Uso terciario compatible: 700 m<sup>2</sup>.
3. Edificabilidad neta: son 7.778 m<sup>2</sup>t, lo que implica un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Tipología: será de edificación abierta-bloque exento, según el Plan General vigente.
5. Ocupación: la edificación respetará las condiciones de retranqueo, servidumbre de protección de costas y espacio libre privado, fijadas gráficamente en los planos de ordenación.
6. Altura: la altura máxima de la edificación será de 30 metros de cornisa, con la misma limitación que en el caso residencial (a partir de la línea reflejada gráficamente como límite de altura de edificación, en su proyección hacia la playa, no podrá superarse la altura de B+1 y 7 metros de cornisa).
7. Ordenación de volúmenes: se concretará mediante Estudio de Detalle.
8. Condiciones de integración paisajística: Las condiciones de integración paisajística para la zona de uso Turístico-hotelero, serán las mismas que las señaladas para la zona residencial.
9. Afecciones legislación de Costas: las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

### **Artículo 3.- Zona Uso Espacio Libre Público**

Las zonas afectadas por la línea de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre, siendo de aplicación también los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO  
SE  


## ANEXO

### CONVENIO URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO DE PLANEAMIENTO





**PROPUESTA DE CONVENIO COMPLEMENTARIO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE), EN EL AMBITO DE LA MANZANA DE SUELO URBANO DENOMINADA TI/12**

En La Vila Joiosa, a .... de .... de .....

**COMPARECEN:**

De un lado, D. \_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_, en su condición de representante legal de TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., con domicilio en Palma de Mallorca (Islas Baleares), calle Aragón, 223 y 223-A, CIF A-07248206, inscrita en Registro Mercantil de Mallorca, tomo 816 Sociedades, Folio 89, Hoja PM 467, inscripción 59.

De otro, D. Jaime Lloret Ayela, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa (Alicante), con DNI....., domicilio en....., asistido por el Secretario General de la Corporación, D....., y facultado para la firma de este documento según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha.....

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad y competencia suficiente para la formalización del presente convenio, y, a tal efecto,

**EXPONEN:**

**Primero.-** Que la mercantil TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U. es propietaria de la parcela donde se ubica la manzana de suelo urbano TI/12, del Plan General de La Vila Joiosa (Alicante). En tal condición, ha solicitado, en fecha....., la tramitación de una licencia de obras para la promoción urbanística de dicha parcela, acompañada del preceptivo Estudio de Detalle (requerido por la normativa urbanística del Plan General, artículo 23, dada su condición de parcela con calificación VE-15) y de sendos Proyectos de Reparcelación y Urbanización, necesarios para formalizar las cesiones y ejecutar las obras requeridas para que la parcela alcance la condición de solar.

Todo ello se ha realizado mediante el sistema de gestión de Actuaciones Aisladas, puesto que la totalidad de los terrenos es propiedad de TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 de la LUV y el artículo 253 del ROGTU.

**Segundo.-** No obstante lo anterior, y sin perjuicio de la ejecución de las obras objeto de solicitud de licencia, la propietaria del suelo y el Ayuntamiento de La Vila Joiosa han convenido, a instancias de la primera, la opción de modificar el Plan General, en este concreto ámbito, con la finalidad de incrementar la edificabilidad de la manzana TI-12 en un marco

APROBADO por  
119-016-2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO  
SECRETARIA

especialmente orientado a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción del planeamiento.

Sin perjuicio de que en el documento de modificación puntual se justificará la conveniencia y oportunidad de esta actuación, y su adecuación a Derecho y el interés público, es de destacar que la edificabilidad media de las manzanas de suelo urbano colindantes es notablemente superior a la de la manzana TI/12 (ésta tiene un IEN de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , asignada a las manzanas con calificación VE-15, siendo la media del entorno superior a  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), por lo que desde el punto de vista de la integración territorial y urbana no resulta inconveniente el incremento de edificabilidad propuesto, atendida la innecesariedad de la conservación de la edificación existente.

Asimismo, la propuesta de modificación de planeamiento supone la creación de una parcela de uso exclusivo turístico terciario y hotelero, circunstancia ésta coherente con las Directrices Definitorias y Estructurales del Plan General de La Vila Joiosa, potenciando y reforzando así la vocación turística de las manzanas con calificación TI (Turístico Intensivo) del planeamiento vigente.

Así se establece en la Normativa del Plan, estableciendo los siguientes objetivos:

“OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LOS USOS TURÍSTICOS:

1. Favorecer la implantación de establecimientos turísticos en la cornisa marítima.
2. Recuperar el casco antiguo mediante el fomento de su utilización para usos turísticos.
3. Mejorar las conexiones viarias del litoral Sudeste con la ciudad, para la implantación de actuaciones aisladas de carácter turístico singular.
4. Incentivar los usos turísticos medio ambientalmente compatibles, como garantía de conservación de los recursos territoriales, frente a la depredación del uso residencial temporalmente discontinuo (segundas residencias).
5. Incentivar las implantaciones de establecimientos turísticos.
6. Crear suelos turísticos específicamente destinados a emplazamiento de hoteles en puntos estratégicos para incentivar una oferta de alta calidad escasamente representada en la Comarca.”

En lo que respecta al cumplimiento del principio de desarrollo sostenible y los criterios de utilización racional del suelo, recogidos en los artículo 2 y 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, la modificación planteada, compatible con los objetivos del Plan General, respeta la competencia y potestad municipal en materia de planeamiento urbanístico, la participación pública en las plusvalías urbanísticas y el derecho de información y transparencia administrativa, así como la protección y preservación de los recursos naturales y el modelo de ciudad compacta y funcional.

En cuanto al modelo territorial autonómico, recogido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la modificación propuesta resulta también compatible con los criterios de crecimiento en materia de suelo residencial y de actividades económicas (directrices 78 y 92), así como con las directrices de ordenación en el entorno litoral y su relación con la Infraestructura Verde del Territorio (directrices 52 y 135).

13 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO



**Tercero.-** Que estando ambas partes conformes con la opción de modificar el planeamiento a fin de incrementar la edificabilidad neta de esta manzana de suelo urbano, han convenido en incorporar a dicha modificación determinadas actuaciones para garantizar la más adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, siendo lo más oportuno, desde el punto de vista de la transparencia administrativa, su incorporación a una propuesta de convenio urbanístico de planeamiento, que será objeto de exposición pública junto al documento de modificación puntual del Plan General, y aprobada por el Pleno de la Corporación municipal, con carácter previo a su firma por el Alcalde-Presidente.

**Cuarto.-** De acuerdo con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente convenio de planeamiento, que tiene por objeto regular los siguientes contenidos:

a.- El alcance de la modificación puntual del Plan General en el ámbito de la manzana TI/12, definiendo, a tal efecto, las siguientes circunstancias:

- Edificabilidad máxima de la manzana.
- Usos característicos, complementarios y compatibles, y su distribución gráfica, en su caso.
- Tipología de la edificación.
- Suelo dotacional público requerido como consecuencia de la modificación puntual.
- Plazos.
- Régimen de gestión urbanística.

b.- Medidas compensatorias, en suelo y en metálico, para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, cuya potestad ejerce conforme al interés público el Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

**Quinto.-** Desde el punto de vista de tramitación y contenidos del presente convenio, será preceptivo el cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, que dice lo siguiente:

**"DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** Convenios urbanísticos.

1. La suscripción de convenios urbanísticos por la Generalitat y las entidades locales de la Comunidad Valenciana, así como por las entidades de derecho público, sociedades y fundaciones dependientes o vinculadas a las mismas, estarán sujetas a los límites que, para la suscripción de convenios administrativos, se establecen en el Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

2. La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

19 DIC 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO  
SECRETARIA



3. Los convenios urbanísticos que, para la ejecución del planeamiento, celebren los Ayuntamientos con los particulares no podrán sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programas regulado en esta Ley o prejuzgar el resultado del mismo, ni podrán alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.

4. Los convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1. Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.
2. Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.
3. Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquélla, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a Declaración de Singular Interés Comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.
4. Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta Ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.
5. Lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

Se exceptúa la aplicación de las reglas 1 a 4 anteriores cuando el Convenio Urbanístico se suscriba entre la administración de La Generalitat, las empresas públicas de ella dependientes y los Municipios, conjunta o separadamente, con otras Administraciones Públicas, organismos públicos, sociedades de capital íntegramente público, entidades o empresas en cuyo capital participen mayoritariamente cuando el objeto del Convenio sea el fomento de la construcción de Viviendas Sujetas a algún régimen de Protección pública y ese compromiso se establezca en el Convenio."

También será de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 Ter de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece:

"1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.





En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Todo ello se conviene y acuerda por las partes comparecientes, de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### **Primera.- INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD NETA Y PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS.**

##### **a.- Incremento de edificabilidad.**

El documento de Modificación Puntual del Plan General, en el ámbito de la manzana TI/12, establecerá un incremento de la edificabilidad global de toda la manzana, que pasa de 4.417 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t.

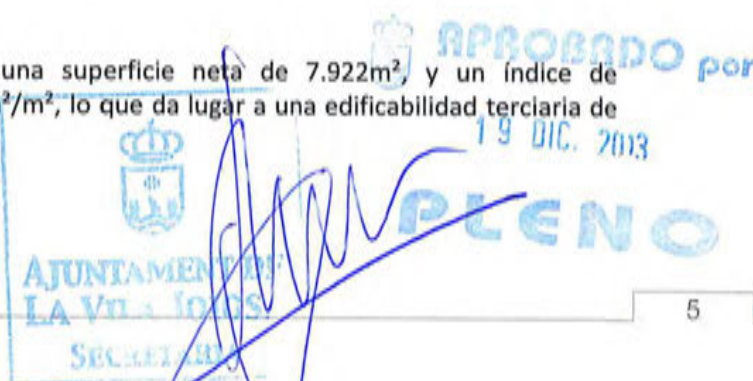
Este incremento da lugar a una edificabilidad media, en relación a la superficie original de la manzana TI/12, de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, frente al 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> actual, siendo ello compatible con la edificabilidad media del entorno urbano, que es aún notoriamente superior.

Ello implica que el incremento neto generado en la modificación es de 17.667 m<sup>2</sup>t (22.084 – 4.417.)

##### **b.- Distribución de superficies y edificabilidades por usos.**

La modificación puntual aprovechará para establecer una nueva ordenación pormenorizada de la manzana TI/12, de modo que la superficie original de la parcela quedará dividida en 3 nuevos componentes, con las siguientes magnitudes urbanísticas:

- (a) Parcela de uso residencial: con una superficie neta de 33.625 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,525457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad residencial de 14.306 m<sup>2</sup>t.
- (b) Parcela de uso turístico: con una superficie neta de 7.922m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad terciaria de 7.778 m<sup>2</sup>t.





- (c) Cesión de suelo para ampliación del viario circundante a la manzana TI-12: con una superficie de 520 m<sup>2</sup>.
- (d) Cesión de suelo para zonas verdes: con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

Se acompaña como **anexo nº 1** propuesta de ordenación pormenorizada con esta distribución de usos.

**c.- Condiciones de edificabilidad y volumetría.**

- (a) Parcela de uso residencial: esta parcela de suelo residencial se regirá por lo dispuesto para la tipología Edificación Abierta del Plan General, sin perjuicio de lo especialmente dispuesto en la Modificación Puntual regulada en este convenio en materia de edificabilidad, volumetría y otras condiciones urbanísticas.

La edificación respetará, en todo caso, la limitación de espacios edificables prevista en el Estudio de Detalle de la Manzana TI/12, promovido originalmente por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.

- (b) Parcela de uso turístico: esta parcela será de uso exclusivo hotelero y terciario, y se localizará en una parcela específica con una superficie no superior a los 7.922 m<sup>2</sup>, que se cederá, gratuitamente y libre de cargas, al Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

Asimismo, en cuanto a las condiciones de uso y edificabilidad de la parcela de uso hotelero de cesión a la Corporación, se establecen unas condiciones específicas en cuanto a altura, retranqueos, distribución de volúmenes edificables, instalaciones y espacios libres privados y accesos, que se incorporarán al planeamiento y sus instrumentos de gestión (proyecto de reparcelación), con el fin de garantizar la adecuada integración y convivencia de usos y usuarios en esta manzana.

**d.- Sobre la innecesariedad de nuevo Estudio de Detalle.**

Asimismo, la modificación puntual establecerá el régimen específico de edificabilidad y volumetría de la manzana TI-12, con el contenido propio de un Estudio de Detalle, por lo que no será necesaria la posterior tramitación de este documento para la edificación de estas parcelas.

**Segunda.- CESIONES DE SUELO DOTACIONAL DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La modificación de planeamiento propuesta supone un incremento de edificabilidad residencial de 9.889 m<sup>2</sup>t (14.306 m<sup>2</sup>t menos 4.416,70 m<sup>2</sup>t previstos en el Plan General vigente), lo que implica un incremento de población de 208 habitantes. Ello conllevaría la necesidad de suplementar la oferta de zonas verdes a razón de 5 m<sup>2</sup> por habitante, en una superficie superior a 1.038 m<sup>2</sup>, si bien conforme al artículo 207, apartado 2, del ROGTL, no será precisa dicha cesión, toda vez que el ámbito de la modificación puntual no supera el de

RECIBIDO por  
19 JUL 2012  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECCIÓ D'URBANISME  
PLENO



una manzana y, además, la superficie de parque público por habitante en el Plan General vigente excede de la ratio de 5 m<sup>2</sup> por habitante citada.

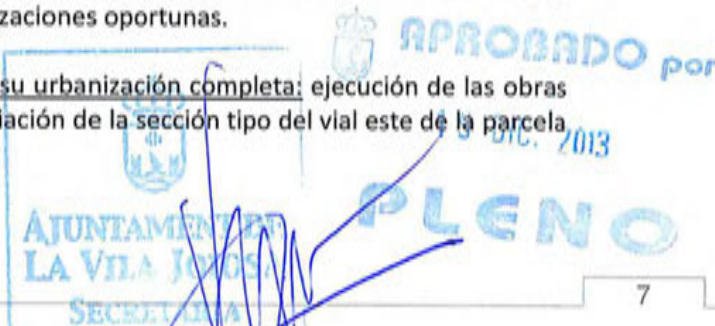
No obstante, como medida complementaria de mejora, la propuesta de planeamiento recogerá una superficie de ampliación de suelo dotacional viario de 520 m<sup>2</sup> y de una zona verde pública de nueva creación, con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>, que se cederá gratuitamente y debidamente urbanizada a la Corporación municipal en virtud de proyecto de reparcelación. El alcance formal y detalle de estos suelos dotacionales se incluirá en el oportuno Proyecto Complementario de Urbanización, siendo su coste de urbanización asumido íntegramente por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.

Dada la escasa densidad de este entorno urbano y la suficiencia de suelo dotacional público previsto por el planeamiento vigente, el Ayuntamiento estima innecesaria mayor superficie de suelo para equipamientos públicos y zonas verdes.

**Tercera.- MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA GARANTIZAR LA PARTICIPACION PÚBLICA EN LAS PLUSVALIAS URBANÍSTICAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.**

Las partes acuerdan establecer las siguientes medidas compensatorias a favor de la Corporación municipal, en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento:

- (a) Compensación económica, a favor del Ayuntamiento, por importe de 1.850.000 euros, por los siguientes conceptos:
  - a. Sustitución económica de la cesión del 5% exigido respecto de la nueva edificabilidad residencial adicional, que se cifra en 494 m<sup>2</sup>t (14.306 – 4.417 = 9.889 => x 5% = 494 m<sup>2</sup>t).
  - b. Compensación económica adicional por plusvalías, que opera sobre la base del incremento de edificabilidad residencial neta que percibirá TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., estimada en 9.395 m<sup>2</sup>t (14.306 – 4.417 – 494).
- (b) Cesión al Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, de la parcela de suelo terciario y hotelero, con una superficie de 7.922 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 7.778 m<sup>2</sup>t. Esta cesión se realizará con ocasión de la reparcelación que se tramite para formalizar la cesión de suelo dotacional y facilitar la ejecución del presente convenio urbanístico. La parcela se urbanizará por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U. en el plazo previsto en el Proyecto Complementario de Urbanización, garantizándose el suministro de servicios, especialmente el de energía eléctrica. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá las gestiones oportunas con las compañías de servicios para obtener con la mayor celeridad los informes y autorizaciones oportunas.
- (c) Cesión dotacional complementaria y su urbanización completa: ejecución de las obras de urbanización derivadas de la ampliación de la sección tipo del vial este de la parcela.





y de la zona verde de nueva creación, con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>. El Proyecto Complementario de Urbanización recogerá también las siguientes determinaciones:

- Ejecución completa del paso de peatones sustitutorio del paso inferior, incluso ejecución de acera en la parte de la urbanización Sainvi y tratamiento de la zona antiguamente ocupada por el paso inferior;
- Conexión del carril bici en ejecución con las zonas ya urbanizadas que cuentan con este elemento (sector PP-16, rotonda de Gasparot), utilizando para ello el arcén de la antigua carretera N-332 con un ancho mínimo de 2,50 m, ampliando la zona asfaltada cuando sea necesario, y disponiendo todos los elementos de señalización horizontal y vertical y balizamiento necesarios (incluso adaptaciones semafóricas);
- Sustitución de los postes y luminarias situadas en la parte norte de la antigua N-332 en la zona de fachada de la actuación para su integración visual con las nuevas que se están colocando actualmente.

El régimen de cesiones acordado entre ambas partes es notablemente superior al mínimo previsto por la legislación urbanística, según el artículo 21.2 de la LUV (que es el equivalente a la cesión gratuita del 5% de la edificabilidad resultante de la modificación del planeamiento, que en el presente caso ascendería a 883 m<sup>2</sup>t o su equivalente económico si se optara por su sustitución económica).

En el presente caso, se obtiene por la comunidad la cesión gratuita de un suelo hotelero y terciario con una superficie edificable de 7.778 m<sup>2</sup>t, que el Ayuntamiento podrá destinar para promover la implantación de actividades económicas turísticas a un coste competitivo (objetivo destacado en el vigente planeamiento urbanístico), y una compensación económica de 1.850.000 euros.

#### **Cuarta.- SOBRE LA PREVISION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la LUV, y el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, no es precisa la previsión de viviendas protegidas en el ámbito de la modificación puntual proyectada, dado que nos encontramos ante una actuación aislada en suelo urbanizado, no siendo precisa actuación de urbanización de transformación urbanística (Programa de Actuación Integrada).

#### **Quinta.- ALCANCE Y TRAMITE DE LA MODIFICACION PUNTUAL, Y MECANISMOS DE GESTION PARA SU IMPLEMENTACIÓN.**

##### **a.- Alcance y trámite de la modificación puntual.**

Todos los parámetros que se proponen alterar por la modificación de planeamiento pertenecen a la ordenación pormenorizada (artículo 120, apartado 1, letra f), del ROGTU) del



APPROBADO por  
19 DIC. 2013  
ALCALDE



Plan General de La Vila Joiosa, por lo que su aprobación corresponderá al Ayuntamiento Pleno (artículo 37 de la LUV).

La modificación puntual requerirá de trámite de información y participación pública, por plazo de un mes, acompañándose como anejos técnicos complementarios de (a) un Estudio de Integración Paisajística y (b) un Proyecto de Reparcelación en el que se concretarán los compromisos de cesión adquiridos.

**b.- Gestión urbanística y administrativa de los compromisos contemplados en la modificación puntual.**

Las cesiones propuestas de suelo dotacional y lucrativo previstas en este convenio se concretarán en el oportuno proyecto de reparcelación, cuyo título administrativo será soporte para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad

La compensación económica se realizará en metálico, con carácter previo a la obtención de licencia urbanística que agote la edificabilidad de la parcela residencial. A este respecto, se prevé el siguiente calendario de pagos:

- 25%, esto es, 462.500 euros, en el plazo de un mes a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.
- 25%, esto es, 462.500 euros, en el plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.
- El restante 50%, esto es, 925.000 euros, en el plazo de doce meses a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Como garantía del pago de estas cantidades, la finca resultante residencial propiedad de TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., quedará gravada y afectada realmente, lo que se verificará oportunamente en el Proyecto de Reparcelación que se tramite en paralelo a la Modificación Puntual.

Asimismo, se dispone como cláusula adicional de garantía que la nueva edificabilidad asignada a TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., en caso de ser solicitada licencia de edificación, no recibirá licencia de primera ocupación hasta tanto en cuanto no se haya satisfecho la totalidad de la compensación económica acordada.

**c.- Relación con el expediente de actuación aislada actualmente en curso.**

El trámite de modificación de planeamiento no afectará al de ejecución de la licencia originalmente solicitada por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U., no quedando por tanto la misma afectada, ni expresa ni tácitamente, por la suspensión de licencias propia de los trámites de modificación de planeamiento.





Ello es así porque la edificación contemplada en dicha licencia no resulta incompatible con la propuesta de planeamiento modificado, ni en cuanto a localización, ni en cuanto a edificabilidad y uso.

**d.- Plazos y otros compromisos.**

Una vez presentado por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U. el documento de modificación de planeamiento, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de participación e información pública en un plazo no superior a quince días.

Superado el período de información pública, el Ayuntamiento Pleno procederá a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento en un plazo no superior a un mes, procediendo a continuación a la publicación en el BOP de Alicante de las normas urbanísticas rectificadas, así como una reseña en el DOCV.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación corresponderá, una vez publicada la aprobación del planeamiento modificado y sus normas urbanísticas, al Alcalde-Presidente, que ordenará a continuación la formalización de la certificación administrativa que sirva de título para la inscripción en el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa de las cesiones operadas y los ajustes de edificabilidad de las parcelas resultantes, así como la disposición de las garantías establecidas como cobertura del cumplimiento de los compromisos acordados.

La edificación de la parcela residencial se realizará en los plazos previstos en la legislación vigente (artículo 204 de la LUV), esto es, deberá iniciarse en el plazo de un año a partir de que los terrenos tengan la condición de solar, pudiendo ampliarse este plazo a cuatro años más si se dieran las circunstancias previstas en el artículo 495 del ROGTU.

**Sexta.- Responsabilidad.**

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, regla 5ª, se exonera al Ayuntamiento de Villajoyosa de cualquier responsabilidad derivada de la eventual declaración de nulidad del presente convenio y/o de la modificación puntual de la cual el convenio es complementario. Esta exoneración alcanza a los supuestos de posibles responsabilidades derivadas de la anulación de licencias de obras que pudieran otorgarse en virtud del nuevo planeamiento.

En cualquier caso, si se produjera la nulidad del convenio y/o modificación puntual, el Ayuntamiento sí estará obligado a devolver a TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U. las cantidades abonadas en concepto de compensación económica según el presente convenio, así como el suelo cedido como dotacional, en su estado original.

**Séptima.- Gastos.**

Todos los gastos derivados de la tramitación de la modificación puntual (publicaciones, notificaciones, emisión de informes, redacción de documentos técnicos, etc...), serán asumidos íntegramente por TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.





**Taylor  
Wimpey**



## **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA - MANZANA TI-12**



#### **PROMOTORES:**

**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.**  
**AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA**

**NOVIEMBRE 2013**

**APROBADO por**

**19 DIC. 2013**



Equipo Consultor.....







## Índice

### DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

#### 1.- MARCO NORMATIVO, CONTEXTUAL, OBJETIVOS Y MÉTODO DE TRABAJO

- 1.1.- Principios de partida, objetivos y normativa de directa aplicación
- 1.2.- Justificación del Estudio de Integración Paisajística
- 1.3.- Contenidos, método de trabajo y fuentes

#### 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 2.1.- Localización
- 2.2.- Descripción y características de la actuación sometida a EsIP
  - 2.2.1. Determinaciones del planeamiento vigente
  - 2.2.2. Justificación de la modificación propuesta
  - 2.2.3. Descripción detallada de la modificación propuesta

#### 3.- ÁMBITO DE ESTUDIO

#### 4.- NORMAS, PLANES Y ESTUDIOS DE APLICACIÓN

#### 5.- NORMAS PAISAJÍSTICAS

- 5.1.- Delimitación de unidades de paisaje
- 5.2.- Recursos paisajísticos y elementos catalogados

### DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA

#### 6.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

#### 7.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL EsIP

- 7.1.- Justificación del ámbito de estudio
- 7.2.- Metodología de evaluación
- 7.3.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos o normas de paisaje que le sean de aplicación

#### 8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

- 8.1.- Valoración de la integración paisajística: fragilidad y calidad del paisaje. Impactos paisajísticos
  - 8.1.1. Metodología para la valoración de la fragilidad y calidad del paisaje
  - 8.1.2. Metodología en el análisis de los impactos paisajísticos
  - 8.1.3. Valoración de la integración paisajística de la actuación en las unidades de paisaje de la cuenca visual
  - 8.1.4. Impactos paisajísticos de la actuación
    - 8.1.4.1. Unidades de paisaje afectadas
    - 8.1.4.2. Fuentes potenciales e identificación de impactos
    - 8.1.4.3. Caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos
    - 8.1.4.4. Sensibilidad del paisaje al cambio
    - 8.1.4.5. Valoración e importancia de los impactos paisajísticos
- 8.2.- Valoración de la integración visual del paisaje: puntos de

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO

observación, recursos e impactos visuales

8.2.1. Metodología en la valoración de la integración visual

8.2.2. Valoración de la integración visual

8.2.2.1. *Puntos de observación seleccionados: naturaleza y casuística*

8.2.2.2. *Impactos visuales y puntos de observación*

8.2.2.3. *Valoración de la integración visual de la actuación: casuística de impactos*

## **9.- PRINCIPALES PROPUESTAS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

### **ANEJO 1.- INFOGRAFÍAS: PERSPECTIVAS VISUALES CON ACTUACIÓN**

### **ANEJO 2.- FICHAS CARTOGRÁFICAS**

### **ANEJO 3.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Noviembre de 2013,  
el Director Técnico del Estudio,

Edo. José Manuel Giménez Ferrer

Doctor en Geografía  
Colegiado núm. 1.070





## ***Documentación Informativa***



APROBADO por

19 DIC. 2013

PLENO

# 1

## **MARCO NORMATIVO, CONTEXTUAL, OBJETIVOS Y MÉTODO DE TRABAJO**





### 1.1.- PRINCIPIOS DE PARTIDA, OBJETIVOS Y NORMATIVA DE DIRECTA APLICACIÓN

El punto tercero del artículo 11 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje de la Generalitat (LOTyPP), hace referencia a los estudios concernientes a la incidencia de determinadas actuaciones sobre el paisaje, independientemente de cuál sea su actual naturaleza, con especial atención a dos intervenciones en particular: los planes que prevean crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras. Dichos estudios son, en función al Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, los **Estudios de Integración Paisajística**.

Los criterios de ordenación del territorio auspiciados por la LOTyPP, como marco general, gravitan en torno a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en consonancia, a la decidida promulgación de la sostenibilidad como fórmula de desarrollo. Al amparo de ésta, la **protección del paisaje** como tal adquiere primordial protagonismo en el seno de un completo conjunto de políticas tales como el uso racional de los recursos naturales y el suelo, la prevención de los riesgos naturales e inducidos, la ordenación del litoral, el aprovechamiento mineral y energético, el uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, la protección del medio natural, la conservación y la puesta en valor del patrimonio cultural, la revitalización del patrimonio rural, la implantación de nuevas infraestructuras y el incremento y la eficacia de los recursos energéticos.

Dicha trascendencia adquiere notoriedad, además de por formar parte del propio título de la ley rectora de la ordenación territorial valenciana (Ley de ordenación del territorio y **Protección del Paisaje**), por presentar título propio en el seno de la misma, concretamente el segundo, dedicado a la *Protección y Ordenación del Paisaje*. Interesa destacar al respecto la perfecta y depurada determinación del ámbito de aplicación de los objetivos generales, tanto de esta norma, como de sus derivadas en la aplicabilidad de sus contenidos, quedando estos tal y como sigue<sup>1</sup>:

*"Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, **perturbanas** y rurales, y alcanza tanto a los espacios terrestres como a las aguas interiores y marítimas. Conciernen a los paisajes considerados como nobles, a los paisajes cotidianos y, también, a los degradados".*

<sup>1</sup> Artículo 26 de la LOTyPP. La negrita es nuestra.



Punto de partida e hito esencial es La **Convención Europea del Paisaje aprobada por el Consejo de Europa en la ciudad italiana de Florencia con fecha de 20 de octubre de 2000**<sup>2</sup>. Ésta parte de principios dogmáticos y operativos que, en absoluto, se remiten a la mera enumeración de fundamentos doctrinales de escasa funcionalidad y operatividad. Así, el paisaje participa de manera importante en el interés general en su dimensión cultural, ecológica, medioambiental y social, representando un componente fundamental del patrimonio cultural y natural de la Unión. En dicha línea, la ponderación de los intereses que pueden verse afectados ante la alteración de los paisajes (estética y contemplativa *versus* desarrollo económico) ha de tener en cuenta que **el paisaje, en sí mismo, es un recurso favorable para la actividad económica, con cuya protección, gestión y adecuada ordenación puede y debe contribuir al bienestar y a la génesis de empleo y riqueza** (FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, 2007).

Para dicha Convención (artículo 1.a), el paisaje “*designa cualquier parte del territorio, tal como es percibido por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones*”. La **identificación de paisajes** en el conjunto del territorio, analizando sus características, dinámicas y presiones y, así mismo, realizando el seguimiento de sus transformaciones; supone llevar a cabo y promulgar la calificación de los paisajes identificados por los instrumentos establecidos al efecto, tomando en consideración los valores objetivos y subjetivos que le puedan ser atribuidos por los agentes sociales y las poblaciones concernientes.

La previsión de **objetivos de calidad paisajística** para los paisajes identificados y calificados y el compromiso de establecer medidas de intervención destinadas a la protección, gestión y/u ordenación de los paisajes, constituyen el corolario en el que se cierra la aproximación más eficaz a los paisajes; aplicándose así la integración del paisaje en políticas tan importantes como las de ordenación territorial, urbanismo, patrimonio, medio ambiente, infraestructuras, agrícolas, sociales y económicas. Así, la legislación valenciana en la materia, además de otorgarle el propio rango de Ley, asume reto fundamental en su **pretensión de la integración paisajística en torno al elemento u objeto paisaje** respecto del

<sup>2</sup> Entró en vigor el día 1 de marzo de 2004 y fue firmada por una treintena de países, de los cuales, a 2007, trece no han ratificado jurídicamente sus principios y postulados. Entre dichos países se encuentra España, hecho el cual no ha sido óbice para que la administración autonómica valenciana se anticipe a la protección normativa del medio ambiente, en este caso del paisaje, en la línea marcada por dicho Convenio. De hecho, el Consell valenciano se adhiere formalmente a los principios, objetivos y medidas del Convenio Europeo del Paisaje en su reunión de 17 de septiembre de 2004, en coherencia con el paso legislativo dado con la aprobación de la Ley 4/2004.





resto de legislaciones sectoriales valencianas y, así mismo, respecto a su propio bloque de constitucionalidad en el que su nuevo Estatuto de Autonomía<sup>3</sup> organiza sus principales contenidos.

La propia Exposición de Motivos del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, alude a la necesaria integración e interrelación legislativa en los siguientes términos:

*“Se pretende que el carácter novedoso de esta Ley no se convierta a medio plazo en una frustración o mera retórica y con tal fin, se desarrolla el presente reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana; Reglamento que tiene, por un lado, la función de desarrollar no sólo la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, sino también la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable y 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia, en cuanto que las mismas, en sus respectivos ámbitos de aplicación, **contienen también elementos directamente relacionados con la política de paisaje y, por otro, la de coordinar las actuaciones con las derivadas de la aplicación de otras leyes que regulan acciones e instrumentos distintos pero íntimamente relacionados con los impactos visuales de obras y proyectos y con la regulación del territorio**, como pueden ser la legislación de impacto ambiental, la de desarrollo rural o la de conservación de la naturaleza”.*

El citado Decreto 120/2006, de 11 de agosto, asume la concepción del paisaje como *“cualquier parte del territorio, tal y como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones”*<sup>4</sup>, determinando la necesidad de gestionar, proteger y/o ordenar **todos los paisajes valencianos**<sup>5</sup> bajo su concepción rectora dentro de los criterios de ordenación territorial auspiciados por la Generalitat.

*“1. La consecución de los objetivos definidos en el artículo 2 actuará, por medio de los instrumentos regulados en el Título III de este Reglamento, como criterio condicionante de la planificación territorial y urbanística articulada por las Leyes 4/2004, de 30 de junio, 10/2004, de 9 de diciembre y 16/2005, de 30 de diciembre.*

*2. Los citados objetivos informarán y condicionarán, en especial, los nuevos crecimientos urbanos, tanto residenciales, como industriales, así como las áreas de actividades terciarias o de servicios, la implantación de infraestructuras, la conservación y gestión de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales. También se aplicarán a las actuaciones de mejora de la imagen urbana y regeneración de espacios degradados”*<sup>6</sup>.

Así, la filosofía valenciana de protección, gestión y/u ordenación del paisaje, parte de la consideración que ésta, en

<sup>3</sup> Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

<sup>4</sup> Artículo 3.1 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

<sup>5</sup> Artículo 4.2 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

<sup>6</sup> Artículo 5 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

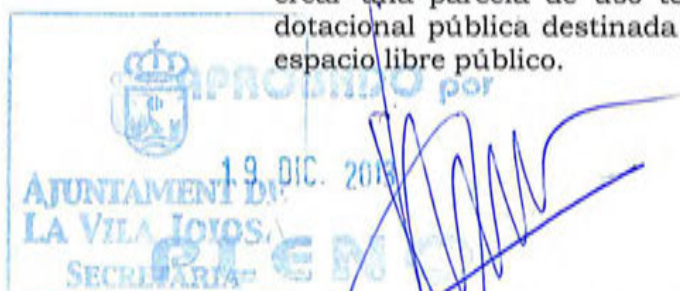
íntima relación con la ordenación de todo territorio, constituye eje esencial para el desarrollo sostenible auspiciado como hilo conductor de toda política de la Generalitat. Dicha sostenibilidad se sustenta en pilares muy diversos que habrán de equilibrarse con el *recurso paisaje* como fuente de aproximación e intervención territorial: **el desarrollo económico en directa simbiosis con el desarrollo social y la conservación medioambiental de todo ámbito**. La sostenibilidad implica pues una nueva filosofía de intervención económica, ya que una determinada acción, sea pública o privada, para contar con dicha calificación no ha de comprometer la capacidad de las generaciones futuras para la satisfacción de intereses actuales, siendo el paisaje parte esencial de dicho objetivo.

El paisaje, en íntima relación con los principios de la LOTyPP, constituye **calidad de vida** en la medida que es un elemento vital en el desarrollo sostenible de todo territorio y, en dicha línea, es expresión de los intereses, modos de vida y actividad económica de cada ámbito. De la justa valoración y ordenación de cada paisaje depende una más que acertada implementación de todos aquellos usos y actividades que, hoy por hoy y en directa relación con la conservación de todo paisaje de probada calidad, constituyen lógicas aspiraciones de desarrollo de las comunidades locales.

## 1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (EsIP)

El presente EsIP se justifica en la **modificación de las condiciones de ordenación pormenorizada de la manzana TI-12 del Plan General de la Vila Joiosa, concretamente en lo relativo a las siguientes cuestiones:**

- **Incremento de la edificabilidad neta de la manzana, que pasaría de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** (atendiendo a la superficie original de la manzana), o, lo que es lo mismo, pasar de una edificabilidad bruta de 4.416,70 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t.
- **Alteración de la zonificación y ordenación de la manzana**, reduciendo la superficie neta edificable residencial, para crear una parcela de uso terciario y hotelero, una parcela dotacional pública destinada a ampliación de viario y otra a espacio libre público.



\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*



Y todo ello bajo el perentorio objetivo y/o función, tal y como establece la normativa vigente el afecto, de *“contribuir a definir los objetivos para un desarrollo sostenible **“donde coexista desarrollo y preservación de los valores paisajísticos”** así como **“establecer las condiciones para que cualquier transformación del paisaje se realice con el objetivo de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida”**”*<sup>7</sup>.

Justificado, en dicho sentido, en función a las determinaciones del artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto y disposiciones concordantes de los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre.

### 1.3.- CONTENIDOS, MÉTODO DE TRABAJO Y FUENTES

Tal y como se detalla entre los artículos 49 y 58 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, el método de trabajo para la valoración del impacto paisajístico que resulta del desarrollo de la actuación, *“abarca la **unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación**, tanto en su fase de construcción como de explotación”*<sup>8</sup>.

Tras dicha delimitación y su justificación derivada, se lleva a cabo una valoración de la integración visual y paisajística fundamentada en la integración de un modelo de calidad/fragilidad que permita, cuantitativa y cualitativamente, valorar, para distintos escenarios espaciales definidos por los niveles visuales resultantes de los planos establecidos por la cuenca visual (500, 1.500 y 3.500 metros), el grado de impacto de la actuación sobre el contexto territorial y paisajístico imperante.

Las peculiaridades geográficas del ámbito de estudio y, en su seno, la naturaleza de la actuación, definidas, esencialmente, por su ubicación, en el **Término Municipal de la Vila Joiosa, en borde litoral y constreñida, al norte, por el trazado de la actual Calle Cervantes**, denotan necesario detalle en la definición de la cuenca visual, unidades de paisaje y puntos de observación potencialmente afectados por ella. Consecuentemente, tanto la definición de los puntos de observación más apropiados al efecto, así como la delimitación de las unidades de paisaje afectadas, constituyen, junto al método de trabajo a definir e indicar para cada epígrafe del presente estudio, hitos operativos esenciales. Y todo ello para la

<sup>7</sup> Artículo 24.1 y 24.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

<sup>8</sup> Artículo 51.1 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto. La negrita es nuestra.

definición, en estricto cumplimiento con la legislación vigente, de un documento que abarque, justificadamente, los contenidos indicados en la figura número 1 fundamentada en el artículo 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

El método de trabajo aplicado **combina** los procedimientos de integración paisajística y visual mediante la obtención de la **fragilidad** (o **capacidad de absorción visual**) y la **calidad escénica y/o paisajística** de un entorno de trabajo muy específico y, habida cuenta de su litoralidad, de detallada atención.

A partir de dicha visual, la morfología del territorio permite el establecimiento de un amplio marco de trabajo que determine, verazmente, el grado de impacto que la transformación propuesta supone sobre el ámbito paisajístico circundante caracterizado, *grosso modo*, por la combinación de:

- Playa de notable frecuentación turística: *Cala Paraíso*.
- Ámbitos residenciales compactos (urbanizaciones),
- Viviendas aisladas sobre parcelas de cultivo minifundista,
- Actuaciones urbanísticas en desarrollo y/o consolidadas (claves PP29, TR1 y TI11 del vigente PGOU de **La Vila Joiosa**).
- Trazado de infraestructuras de notable intensidad media diaria (**calle Cervantes**).
- Pequeños cerros litorales.

Por ello, **el grado de integración paisajística de la actuación en este territorio depende, esencialmente, de su grado de acomodo en el seno de las perspectivas visuales que, desde los puntos de mayor visibilidad, existen del paisaje circundante.**

Se organiza así el estudio y la valoración de la fragilidad territorial y calidad escénica de la visual existente en dicho entorno, quedando el sector de estudio en el plano visual más inmediato (umbral de nitidez inferior a los 500 metros) a:

- *Cala Paraíso* (playas).
- *Calle Cervantes*.





- Zonas residenciales PP29, TR1 y TI11 del vigente PGOU de **La Vila Joiosa**.

**Documentación Informativa.**

- 1.- Descripción de la actuación, incluyendo, al menos, planos de planta, alzados, secciones o perfiles a escala adecuada para su interpretación.
- 2.- Ámbito de estudio. Constituido por la cuenca visual, o territorio que puede ser observado desde la actuación, en plano a escala 1:20.000, sobre el que se marcarán los umbrales de nitidez a 500, 1.500 y 3.500 metros de distancia de la misma.
- 3.- Normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otra de carácter sectorial que le sean de aplicación.
- 4.- Normas de carácter paisajístico que le sean de aplicación y en especial Estudios o Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito de Estudio de Integración Paisajística de la actuación, incorporando al mismo:
  - Delimitación, en plano a escala 1:20.000, de las Unidades de Paisaje incluidas en el ámbito de estudio de integración y ficha para cada una de ellas que contenga el carácter, valor y objetivos de calidad.
  - Situación, en plano a escala 1:20.000, de los Recursos Paisajísticos inventariados dentro del ámbito de estudio y ficha para cada uno de ellos con su identificación, descripción, valor y objetivos de calidad.
  - Ficha de cada uno de los elementos Catalogados.
  - Normas de Integración Paisajística.

**Documentación Justificativa.**

- 5.- Plan de Participación Pública.
- 6.- Alcance y contenido del estudio, incluyendo la justificación del ámbito adoptado y descripción de la metodología de evaluación.
- 7.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de paisaje que le sean de aplicación y, en especial, del Estudio de Paisaje del planeamiento del municipio.
- 8.- Valoración de la integración paisajística.
- 9.- Valoración de la integración visual. Para la estimación de los Impactos Visuales se utilizará la documentación y técnicas de simulación siguientes:
  - Plano de unidades visuales a escala 1:20.000 que muestre: la delimitación de las unidades visuales, la topografía, los asentamientos urbanos y las infraestructuras de transporte existentes y la localización de la actuación que se va a evaluar.
  - Definición de los Puntos de Observación, que incluirá su situación, sobre plano topográfico del ICV a escala 1:20.000 y una ficha gráfica escrita para cada punto de observación que contenga la siguiente información: cuenca visual abarcada por el punto de observación; clasificación del Punto de Vista Principal y Secundario según su grado de importancia; una descripción de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos que singularizan la vista; definición del número, tipo y expectativas de los observadores potenciales; secciones que ilustren la línea visual entre el Punto de Observación y la actuación y, finalmente, un reportaje fotográfico que muestre el campo de visión.
  - Mapa de visibilidad conteniendo de forma integrada el conjunto de los puntos de observación, las zonas de máxima visibilidad, las de visibilidad media, las no visibles y las zonas de sombra.
- 10.- Los resultados y conclusiones de la Valoración de la Integración Paisajística y Visual se justificarán principalmente con técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje como fotomontajes, fotos aéreas oblicuas y secciones. El texto descriptivo será sencillo, conciso y justificado.
- 11.- Las técnicas gráficas de representación y simulación visual mostrarán, desde cada Punto de Observación Principal, la situación existente, y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.

**Documentación con carácter normativo.**

- 12.- Medidas de integración propuestas y Programa de Implementación.

FIGURA 1. Documentación mínima de los Estudios de Integración Paisajística contenidos en el artículo 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

A partir de dicho análisis preliminar, y partiendo de los niveles de **calidad** y **fragilidad** detectados, en coherente relación con la naturaleza de la actuación propuesta, se estará en



disposición de ofrecer unos niveles de aptitud directamente proporcionales a la integración paisajística de la ésta en el escenario territorial existente, así como de la incidencia, o impacto, de la misma sobre los puntos de observación y unidades de paisaje determinados para tal fin y propósito operativo.

**Bibliográfica**, documental y operativamente, destaca el uso y manejo de las siguientes **fuentes informativas**:

**ARAQUE, I.** (2002): “Estética del Paisaje” en *Revista Estética*, volumen 1, número 6. Centro de Investigaciones Estéticas, Madrid.

**ASKASIBAR BEREZIARTUA, M.** (1998): “Política y normativa del paisaje en Europa” en *Lurralde* número 21. Bilbao.

**BOLÓS I CAPDEVILA, M.** (dir.) (1992): *Manual de Ciencia del Paisaje. Teoría, métodos y aplicaciones*. Editorial Masón. Barcelona.

**GARCÍA FERNÁNDEZ, J.** (dir.) (1994): *Medio ambiente y ordenación del territorio*. Fundación Duques de Soria. Grupo Endesa y Universidad de Valladolid. Valladolid.

**DE LUCIO FERNÁNDEZ, J. V.** (2002): “Avances en la evaluación de los paisajes” en *Paisaje y ordenación del territorio*. Junta de Andalucía. Sevilla.

**FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C.** (2007): *La protección del paisaje. Un estudio de derecho español y comparado*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.

**FORTES MARTÍN, A.** (2005): “La ordenación, protección y gestión integral de los recursos paisajísticos” en *Ecosostenible* número 6.

**GÓMEZ OREA, D.** (1994): *Ordenación del territorio. Una aproximación desde el medio físico*. I.T.G.E. y Editorial Agrícola Española S.A. Madrid.

**HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, M.** (1997): *Paisajes agrarios y medio ambiente en Alicante: evolución e impactos medioambientales en los paisajes agrarios alicantinos*. Universidad de Alicante. Alicante.

**JIMÉNEZ HERRERO, L. M.** (1996): *Desarrollo sostenible y economía ecológica. Integración medio ambiente-desarrollo y economía ecológica*. Ed. Síntesis. Madrid.





**LÓPEZ GÓMEZ, A.** (1978): *Geografía de la provincia de Alicante*. Excma. Diputación provincial de Alicante. Alicante.

**NAVALÓN GARCÍA, M<sup>a</sup>. R.** (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Ed. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert de la Excma. Diputación Provincial de Alicante. Alicante.

**M.O.P.T.** (1992): *Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Contenido y metodología*. Secretaria de Estado para las políticas de Agua y Medio Ambiente. Editado por la Secretaría General Técnica del M.O.P.T. Madrid.

**ROMERO, J. & MORALES, A. & SALOM, J. & VERA, F.** (coords.): *La periferia emergente. La Comunidad Valenciana en la Europa de las Regiones*. Ariel Geografía. Madrid.

**SÁNCHEZ BIEC, J. M.** (2004): "Problemática y complejidad de la ordenación del paisaje en los planes de ordenación del territorio". <http://www.agpa.arrakis.es>.

**VERA REBOLLO, J. F.** (1987): *Turismo y Urbanización en el litoral alicantino*. Ed. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert de la Excma. Diputación Provincial de Alicante. Alicante.

**ZOIDO NARANJO, F.** (2004): "El paisaje, patrimonio público y recursos para la mejora de la democracia" en *Boletín del Instituto andaluz del Patrimonio Histórico*, año 12, número 50. Sevilla.

Entorno web de la Conselleria de Infraestructuras, territorio y medio ambiente de la Generalitat Valenciana, sub-apartado Paisaje:

<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=3473&idioma=C>

Como fuentes cartográficas de referencia, destacan:

- **SERVICIO GEOGRÁFICO DEL EJÉRCITO** (1997): Cartografía militar de España. Mapa General. Serie L. Escala 1:50.000. Hojas 847, 848 y 872.
- **INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL** (1989): Mapa Topográfico Nacional. Escala 1:25.000. Hojas 872-IV.
- **INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA** (1978): Mapa Geológico de España. Memoria y Mapas. Escala 1:50.000. Hojas 847, 848 y 872.



- **MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN (1985):** Mapa de cultivos y aprovechamientos. Escala 1:50.000. Hojas 847, 848 y 872.
- **INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO. TERR@SIT. IDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.** Datos espaciales de referencia y representación. <http://terrasit.gva.es/>
- **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y GEOMINERO DE ESPAÑA (1988):** Atlas Geocientífico del medio natural. Provincia de Alicante. ITGE. Madrid, 83 pp.





2

## **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*

## 2.1.- LOCALIZACIÓN

Parcela con superficie urbanística de 44.167 m<sup>2</sup>, sita en sector actualmente clasificado como **suelo urbano** del vigente PGMOU de **La Vila Joiosa**, con código TI-12. Limita al norte con la calle Cervantes, al este con el sector urbano TI-11, al oeste con el sector de suelo urbanizable no pormenorizado PP-29 y al sur con la Playa Paradís. Su ubicación es, con respecto al trazado del casco urbano consolidado de **La Vila Joiosa**, meridional. **El ámbito de la modificación puntual afecta exclusivamente a la manzana TI-12 del vigente Plan General**, afectando únicamente a parámetros de ordenación pormenorizada.

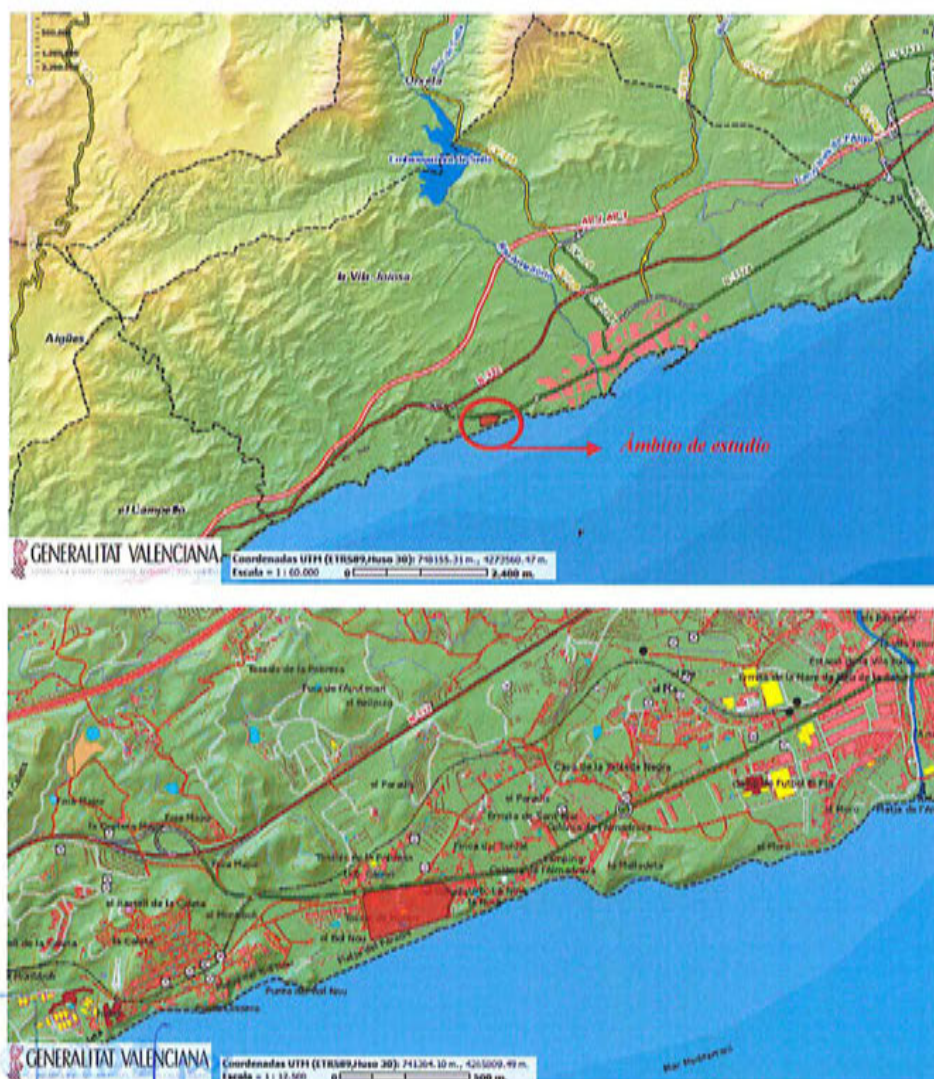


FIGURA 2. Localización cartográfica de la parcela TI-12.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*





FIGURA 3. Localización sobre foto aérea de la parcela TI-12.



FIGURA 4. Localización de detalle sobre foto aérea de la parcela TI-12 (las edificaciones marcadas con una x han sido demolidas).

APROBANDO por  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
19 DIC. 2013  
PLENO



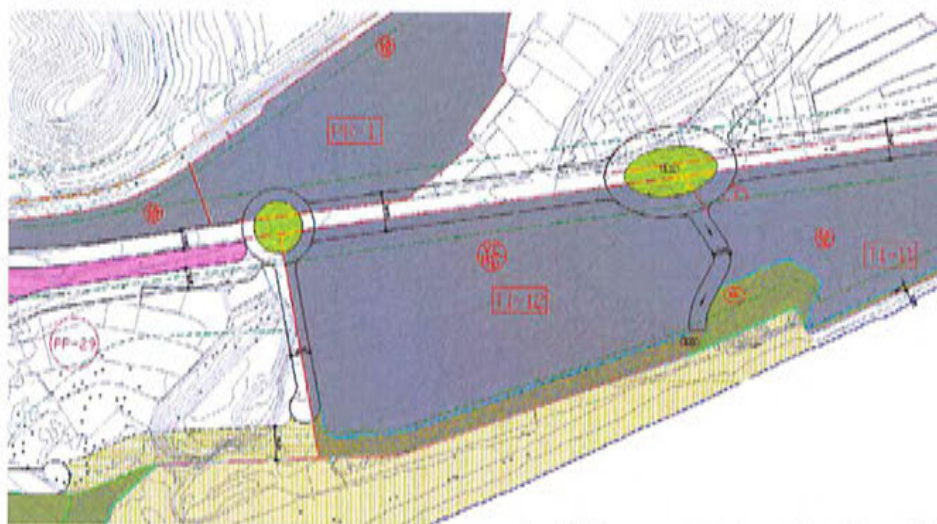


FIGURA 5. Localización urbanística de la parcela TI12 con respecto a la ordenación pormenorizada establecida para los suelos urbanos y urbanizables del vigente PGOU de la Vila Joiosa.

## 2.2.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LA MODIFICACIÓN SOMETIDA A ESIP

La presente modificación del Plan General de **La Vila Joiosa** sometida a EsIP es promovida por la mercantil **TAYLOR WIMPEY ESPAÑA, S.L.U.**, domiciliada en Palma de Mallorca, calle Aragón, nº 223 y 223 A, con C.I.F. A-07248206 y por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa. Esta mercantil es titular de la manzana TI-12 de dicho Plan General, según escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Manuel Gerardo Tarrío Berjano, de fecha 29 de diciembre de 2011.

La naturaleza de la modificación planteada, en arreglo con lo establecido al efecto con las prescripciones del artículo 81, apartado 2, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, que permite la iniciativa particular en la promoción de este tipo de instrumentos modificativos del planeamiento<sup>9</sup>, se fundamenta en:

- **Incremento de la edificabilidad neta de la manzana, que pasaría de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** (atendiendo a la superficie original de la manzana), o, lo que es lo mismo,



<sup>9</sup> "Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio".



pasar de una edificabilidad bruta de 4.416,70 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t.

- **Alteración de la zonificación y ordenación de la manzana**, reduciendo la superficie neta edificable residencial, para crear una parcela de uso turístico – hotelero, una parcela destinada a espacio libre público y otra dotacional pública destinada a ampliación de viario.

La modificación puntual afecta exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada.

### 2.2.1.- Determinaciones del Planeamiento vigente

El régimen urbanístico aplicable a esta parcela es el previsto en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de **La Vila Joiosa**, que establece lo siguiente:

***“Artículo 23.- Tipología de volumetría específica.***

*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.*



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.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 20% para establecimientos de tres estrellas y de un 30% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este diez por ciento suplementario

El cómputo de la edificabilidad para estos establecimientos comporta las siguientes peculiaridades:

- Este incremento suplementario se destinara a computar los servicios comunes destinados a los clientes como, recepción, consignas, cafeterías comedores, salones, etc.
- No computarán los espacios de circulación tales como pasillos, escaleras y ascensores.
- No computarán los espacios de servicio tales como cocinas, oficinas, cámaras, almacenes y vestuarios del personal.
- No computarán los espacios cerrados para aparcamiento de vehículos ni las instalaciones deportivas cubiertas.
- No computarán, así mismo, las terrazas cubiertas vinculadas a las habitaciones hasta un 30% de la superficie útil de éstas.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

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.

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 el Estudio de Detalle que respeta aquella."

Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 54 de las mismas Normas Urbanísticas, a la sazón:

**"Artículo 58.- Desarrollo Turístico Intensivo (TI).**

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

Algunas áreas como TI-1 "Casco Antic" y TI-2 "Poble Nou", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica, de manera complementaria a las determinaciones de los Planeamientos de desarrollo, que se mantienen en lo que no se opongan a estas Normas, y que son:

- Plan Especial del Casco Antiguo en sus Sectores 1 y 2.
- Ordenanzas de alturas en Poble Nou.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

En el suelo TI-9 "Almadraba", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

3.- Parcela mínima.

Artículo 20, y donde sea de aplicación, los artículos 21, 22 y 23.



#### 4.- Alineaciones y rasantes.

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

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

#### 5.- Altura máxima edificable.

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

*Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros).*

*Como altura mínima se establece una menos de la indicada en los planos.*

*Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.*

*En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.*

#### 6.- Ocupación máxima de parcela.

*La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.*

*Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafían en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.*

*En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.*

*En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.*

#### 7.- Cuerpos salientes.

*Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21.*

*Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.*

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

*Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica en el artículo 21.*

*Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.*





9.- Usos.

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

Se admite en cualquier situación el NIVEL a.

Excepcionalmente Mediante Estudio de Detalle, (artículo 27) se admite el NIVEL d.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro."

En cuanto al Estudio de Detalle presentado con anterioridad para el desarrollo urbanístico de la manzana TI-12, éste tenía como objeto la fijación de áreas de edificación y otras libres de ella, a fin de preservar la masa arbórea más relevante de la parcela. En este sentido, se propuso la siguiente distribución:

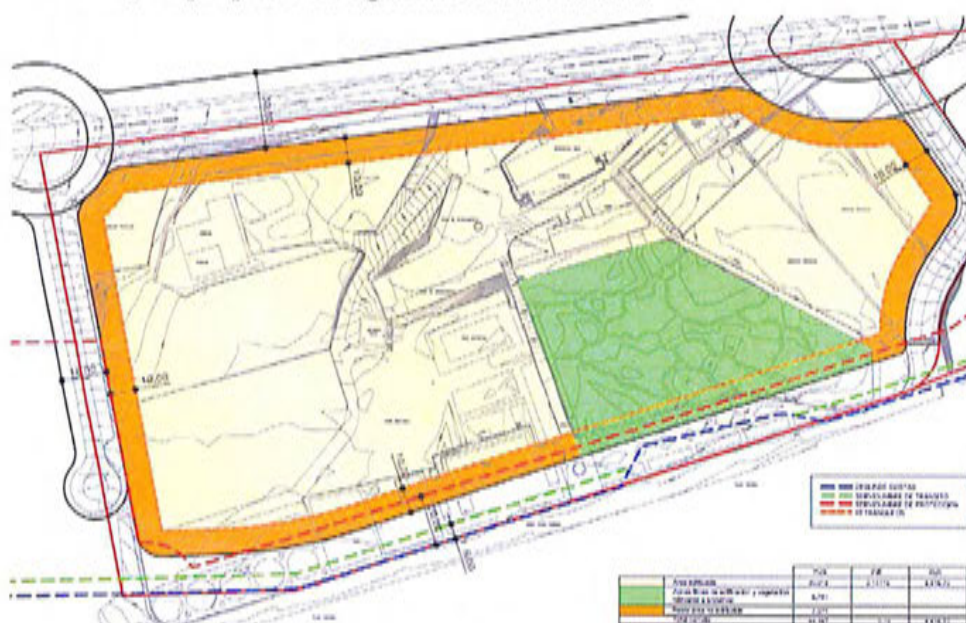
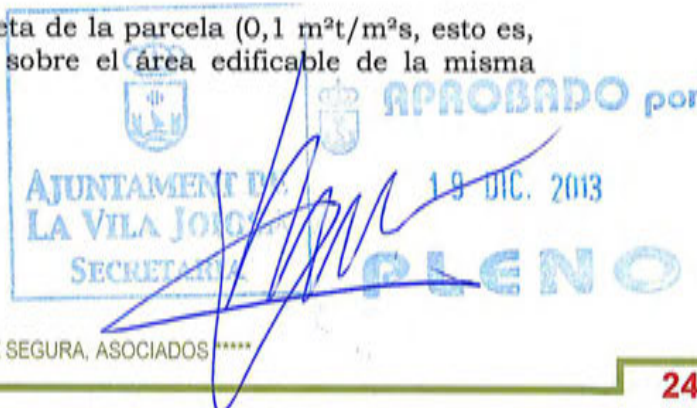


FIGURA 6. Áreas a preservar de la edificación (en verde) propuestas por el Plan Especial aprobado para el desarrollo de la manzana de suelo urbano TI-12 (noviembre de 2012).

Así, la edificabilidad neta de la parcela ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , esto es,  $4.416,70 \text{ m}^2\text{t}$ ) se localizaría sobre el área edificable de la misma ( $29.359 \text{ m}^2$ ).



### 2.2.2.- Justificación de la modificación propuesta

Si se analiza el contexto urbanístico de la manzana TI-12 en el contexto planeamiento aprobado, se puede apreciar como esta manzana dispone, según el Plan General vigente, de una edificabilidad neta residencial claramente inferior a la existente en su entorno urbano inmediato.

#### Comparativo edificabilidad neta manzanas entorno TI-12

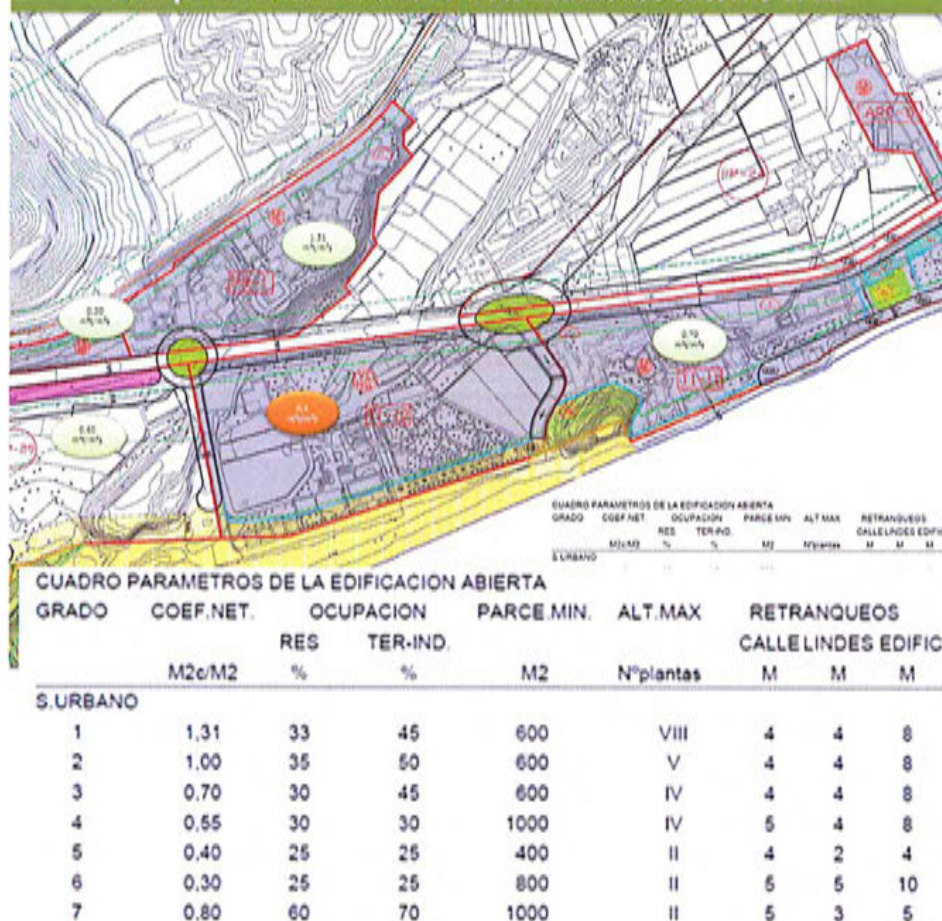


FIGURA 7. Comparativo entre las edificabilidades netas en el entorno de la parcela TI-12.

Tal como se observa en la figura anterior, puede confirmarse que la edificabilidad unitaria prevista en las diferentes manzanas edificables del entorno es manifiestamente superior a la de la manzana TI-12, como el 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de la manzana TI-11, el 1,31 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s del PR-1, el 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s del PP-29, etc.





En este sentido, la modificación propuesta sometida a EsIP pretende equilibrar dicha situación de partida, al tiempo que promover una nueva ordenación pormenorizada de la manzana que permita un mejor aprovechamiento y rendimiento de la inversión inmobiliaria, siempre con pleno respeto a criterios orientados a la satisfacción del interés público y la legalidad aplicable.

Dicho interés público se manifiesta, en el presente caso, en una doble vertiente:

- (a) De un lado, en que el incremento de la edificabilidad no altera ni infringe los límites de la potestad de planeamiento, expresados legalmente en el artículo 63 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. A tal efecto, es notorio que la edificabilidad resultante en la manzana TI-12 tras la modificación no supera, en modo alguno, la edificabilidad media del entorno, sin que supere, por mucho, el límite de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Tampoco otros parámetros, como la ocupación o la altura, superan la media del contexto urbano de la manzana.
- (b) De otro lado, en obtener una compensación económica pública por la totalidad de la nueva edificabilidad, más allá de lo legalmente exigible, que se materializará en dos modos:
  - En primer lugar, mediante la cesión gratuita a la Corporación de una parcela de uso hotelero, cumpliendo así con los objetivos y directrices del Plan General de la **Vila Joiosa**, que pretenden potenciar la actividad económica hotelera en el municipio, y sobre todo en el litoral.
  - En segundo lugar, mediante la compensación económica del resto de edificabilidad en metálico.

Esta compensación se regula, pormenorizadamente, en el convenio que se acompaña a la presente modificación puntual.

- (c) Finalmente, en incrementar la superficie dotacional viaria, aún en el supuesto de que ello no sea necesario conforme a la normativa de estándares dotacionales, tal como más adelante se justificará.

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*

Se observa así que el interés público no sólo se salvaguarda en la presente modificación, sino que se constituye en guía de la misma, a partir de los siguientes criterios:

- i. La nueva ordenación, que no varía el ámbito de la manzana TI-12, se integra perfectamente en su entorno urbano, pues la edificabilidad neta resultante es aún notoriamente inferior a la existente en las manzanas y parcelas colindantes, incrementando la superficie de suelo dotacional destinada a espacios libres públicos (viario) sin que sea estrictamente necesario, con el objeto de mejorar el funcionamiento de la red viaria existente.
- ii. La participación pública en las plusvalías generadas es plena e integral, pues el titular de la parcela se compromete a la compensación total de dicha edificabilidad (no sólo a la cesión del 5% a la comunidad), mediante la cesión de una parcela de suelo terciario y hotelero que podrá ser objeto de disposición por el Ayuntamiento para promover la implantación de este tipo de actividades, en condiciones de competencia y precio más que razonables, junto a una compensación económica complementaria.

### 2.2.2.- Descripción detallada de la modificación propuesta

La modificación afecta a la ordenación pormenorizada y supone la alteración de condiciones gráficas y normativas actualmente vigentes.

En cuanto a las determinaciones gráficas, se mantiene el ámbito de la manzana TI-12, si bien en cuanto a su distribución interna se produce una nueva zonificación, que se concreta en las siguientes parcelas y superficies:

- a) Parcela de uso residencial: con una superficie neta de 33.625 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,425457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad residencial de 14.306 m<sup>2</sup>t.
- b) Parcela de uso turístico-hotelero: con una superficie neta de 7.922 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad hotelera y hostelero de 7.778 m<sup>2</sup>t.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



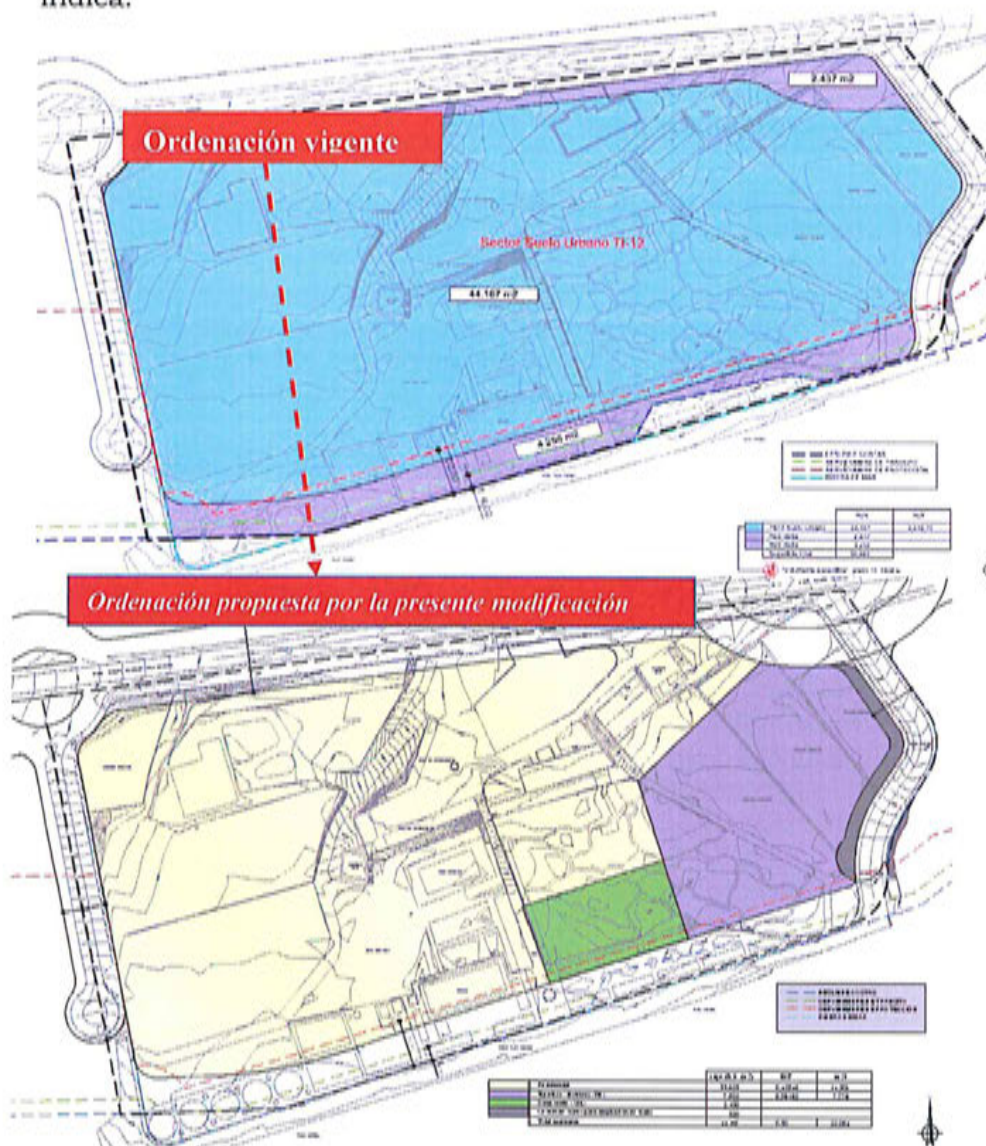
- c) Parcela de uso dotacional espacio viario: con una superficie de 520 m<sup>2</sup>.
- d) Parcela de uso dotacional espacio libre público SJL: con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

Concretamente, la modificación tiene las siguientes consecuencias:

1. Se incrementa la edificabilidad de la manzana, que pasa de 4.417 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t. El aumento neto de edificabilidad es, pues, de 17.667 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad total resultante es similar a la de aplicar un IEN de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie de manzana original (44.167 m<sup>2</sup>s). De esta edificabilidad (22.084 m<sup>2</sup>t), 14.306 m<sup>2</sup>t serán de uso residencial, y 7.778 m<sup>2</sup> serán de uso terciario, predominantemente hotelero.
2. Se reduce la superficie de suelo neto residencial, que pasa de 44.167 m<sup>2</sup>s a 33.625 m<sup>2</sup>s y se crea una nueva parcela de suelo turístico-hotelero, con una superficie de 7.922 m<sup>2</sup>. Cada una de estas parcelas tiene un IEN diferenciado, en función de la edificabilidad propuesta en la modificación puntual, y así, la parcela residencial tendrá un IEN de 0,425457 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y la parcela de uso terciario tendrá un IEN de 0,98182 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
3. Se amplía el viario este de la manzana TI-12, en una superficie de 520 m<sup>2</sup>, con la finalidad de mejorar su funcionalidad y capacidad, y se crea una nueva zona de espacio libre público 2.100 m<sup>2</sup>. colindante a la playa.



Así, la ordenación actual, queda dispuesta tal y como se indica:



APROBADO por  
19 DIC. 2023  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



# 3

## ÁMBITO DE ESTUDIO

A los efectos del presente EsIP, se entiende por ámbito de estudio, “...**la unidad, o unidades de paisaje** completas afectadas por la **cuenca visual de la actuación** tanto en su fase de construcción como de explotación. A estos efectos, se entiende por **cuenca visual** aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida, generalmente, por la topografía y la distancia. La Cuenca Visual

AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA







19 DIC. 2013

PLENO

*puede contener a su vez una parte de una Unidad de Paisaje, una Unidad completa o varias Unidades de Paisaje”<sup>10</sup>.*

En este sentido, tanto la valoración de la integración paisajística como visual, así como los impactos paisajísticos y visuales derivados del desarrollo de la actuación en dicho ámbito de estudio, serán llevados a cabo sobre la base de las unidades de paisaje existentes en la cuenca visual definida al efecto.

Las unidades de paisaje afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de funcionamiento son las siguientes:

- Unidad 1. Residencial bloque exento. 
- Unidad 2. Residencial aislado. 
- Unidad 3. Urbanización y otros usos. 
- Unidad 4. Erial y monte bajo. 
- Unidad 5. Arbolado predominante. 
- Unidad 6. Playa. 

Dicha caracterización se ha realizado mediante trabajo de campo, fotogramétrico y cartográfico apoyado en las fuentes descritas en el apartado 1.3 del presente EsIP; quedando su casuística, tipología y características más representativas recogidas en las fichas elaboradas el efecto del apartado 5.1.







FIGURA 9. Cuenca visual del ámbito de estudio.

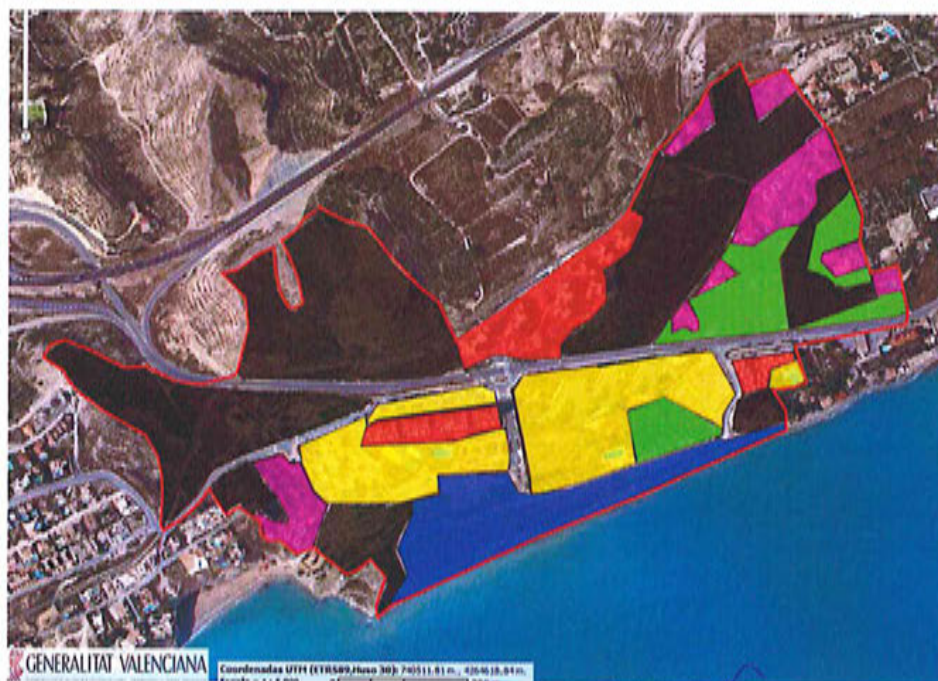


FIGURA 10. Síntesis unidades de paisaje de la Cuenca visual del ámbito de estudio.



# 4

## ***NORMAS, PLANES Y ESTUDIOS DE APLICACIÓN***



\*\*\*\*\*COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



El punto tercero del artículo 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, señala que, en el seno de la documentación informativa integrante del Estudio de Integración Paisajística, se han de incluir *“normas, planes, estudios y proyectos de carácter territorial, urbanístico, ambiental o cualquier otro de carácter sectorial que le sean de aplicación”*. Así, al margen de la legislación específica y propia derivada de la aplicación de los contenidos de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y del propio Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el preceptivo Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana del que el presente estudio fija sus contenidos y principios, son varias las normas que, de alguna u otra manera, pueden afectar y condicionar las determinaciones del presente Estudio de Integración Paisajística.

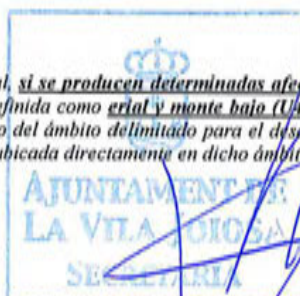
En dicho orden, habida cuenta de su geográfica localización en el término municipal de **La Vila Joiosa**, así como su casuística, es de interés hacer referencia al contenido de las siguientes normas, planes, estudios y proyectos<sup>11</sup>:

### 1) **Protección de Espacios.**

Directiva 92/43/CEE (modificada por Directiva 97/62/CEE y transpuesta al ordenamiento jurídico español por los Reales Decretos 1997/1995 y 1193/1998). Base de referencia para la delimitación de los LIC's y ZECONS que, junto con las zonas ZEPa, constituirán el marco de la Red Natura 2000 de la Unión Europea. Así mismo, son de actual consideración la Decisión 2008/335/CE, de la Comisión, de 28 de marzo de 2008, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la primera lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea; así como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad y, finalmente, y a efectos autonómicos, la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana y el Decreto 218/1994, de 17 de octubre, por el que se crea la figura de protección de especies silvestres denominada microreserva vegetal.

✓ *El sector delimitado al efecto para el desarrollo de la actuación **no afecta a espacio alguno regulado por la citada normativa.***

<sup>11</sup> Destacar que, a los efectos de cuenca visual, si se producen determinadas afecciones, concretamente a suelo forestal y hábitats, en la unidad de paisaje definida como erial y monte bajo (U4). No obstante, a los efectos de afección directa, ésta no se localiza en el seno del ámbito delimitado para el desarrollo estricto de la actuación, ni siquiera en una unidad de paisaje que esté ubicada directamente en dicho ámbito.



APROBADO por

19 DEC. 2013

PLENO

## 2) Montes de utilidad pública y suelo forestal.

Son de consideración el Inventario Forestal Nacional e Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 15 de junio de 2007 del Consell de la Generalitat); así como, legislativamente, la Ley Estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, y la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunidad Valenciana, desarrollada reglamentariamente por Decreto 98/1995, de 16 de mayo. Finalmente, a dichos efectos, es de actual tramitación el PATFO (Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana), con determinaciones de consideración a los suelos afectos bajo sus distintos regímenes de protección.

√ *La manzana de suelo urbano TI-12 del vigente Plan General de La Vila Joiosa, no se ubica sobre suelo forestal de propiedad titularidad pública, ni está afectado por las delimitaciones de suelo forestal realizadas al efectos en los distintos inventarios nacionales y autonómicos vigentes.*

## 3) Especies de flora y fauna protegidas

a) Flora. Son de observancia en toda integración paisajística:

- **Directiva Hábitats.** Adaptada a la normativa española mediante el Real Decreto 1193/1998, en el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. En su anexo II se incluyen las especies con protección estricta, tanto de la propia especie como de su hábitat, mientras que en el anexo IV se incluyen aquellas con protección estricta de la especie.
- **Convenio de Barcelona.** También conocido como Convenio para la protección del medio marino y la región costera del Mediterráneo. En su anexo II se incluye una lista de especies en peligro o amenazadas mientras que en su anexo III se puede encontrar una lista de especies cuya explotación se regula.
- **Convenio de Berna.** Regulado por la Decisión 82/72/CEE del Consejo de la Unión Europea referente a la celebración del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa, que incluye en su anexo I las especies de flora estrictamente protegidas.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



- **Lista Roja de Flora Vascular.** Elaborada empleando los criterios de UICN, evalúan el estado de conservación de la flora en España. La inclusión de un taxón en una Lista Roja no significa que se encuentre protegido. Las Listas son, por tanto, documentos técnicos con gran valor que informan a los gestores sobre las prioridades de conservación de los taxones. Según la UICN una especie se clasifica según los siguientes criterios: EX (extinta), EW (extinta en estado silvestre), ER (extinta a nivel regional), CR (en peligro crítico), EN (en peligro), VU (vulnerable), NT (casi amenazada), LC (preocupación menor), DD (datos insuficientes), NE (no evaluado).
- **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA).** Regulado por el Decreto 439/1990. Se establecen varios grados de protección: en peligro de extinción cuando la supervivencia es poco probable si los factores de amenaza actual siguen operando; sensibles a la alteración de su hábitat que incluye aquellos cuyo hábitat característico está amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado; vulnerables, que incluyen a las especies que corren riesgo de pasar a las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores de amenaza no son corregidos; y de interés especial, en el que se incluyen aquellas especies que sin estar en las categorías anteriores, son merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad.
- **Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazada.** Regulado por el Decreto 70/2009, por el que además de su creación y regulación se incluyen medidas adicionales de conservación de las especies y que deroga la Orden de 20 de diciembre de 1985. En su anexo I se incluyen las especies del Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas clasificadas como en peligro de extinción y especies vulnerables. En su anexo II se incluyen las especies Protegidas No Catalogadas y en el anexo III las especies vigiladas.
- **Control de especies exóticas invasoras de la Comunidad Valenciana.** Decreto 213/2009, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad Valenciana. En su anexo I se incluye un listado de especies exóticas sometidas al régimen de limitaciones establecido en el artículo 4.1. En su anexo II se incluyen las especies vegetales exóticas sometidas al régimen de limitaciones del artículo 4.3.



- b) Fauna. Al igual que con la flora, a efectos faunísticos, se ha de apreciar la afección de:
- **Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats).** Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Se incluyen en su anexo II las especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación. En su anexo IV se recogen las especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta y en su anexo V las especies animales y vegetales de interés comunitario cuya recogida en la naturaleza y cuya explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.
  - **Directiva 79/409/CEE (Directiva Aves).** Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. En su anexo I se incluyen las especies objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución. El Anexo II recoge las que pueden ser cazables dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la Directiva o que podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se las menciona. El anexo III incorpora las especies que pueden ser comercializables.
  - **Convenio de Berna.** Ratificado por España en octubre de 1986, en su anexo II se incluyen aquellas especies estrictamente protegidas, mientras que en su anexo III aquellas especies protegidas cuya explotación se regulará de tal forma que las poblaciones se mantengan fuera de peligro.
  - **Convenio de Bonn.** Relativo a la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres (1979, ratificado por España en 1985). En su anexo I se incluyen las especies con protección estricta (especies migratorias amenazadas de extinción en la totalidad o en una parte importante de su área de distribución), mientras que en su anexo II se incluyen las especies sobre las cuales se recomienda el establecimiento de acuerdos internacionales para su conservación y gestión.
  - **Unión Mundial para la Naturaleza (UICN).** Incluye una serie de grupos en los que se incluye un listado de especies. Estos grupos son: Extinto o extinguido (con certeza absoluta de su extinción), Extinto en estado silvestre, En peligro



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



crítico (con un riesgo extremadamente alto de extinción en estado silvestre en un futuro inmediato), En peligro, Vulnerable (con un alto riesgo de extinción en estado silvestre a medio plazo), Casi amenazado (próximo a considerarse vulnerable), de Preocupación menor (no cumple ninguno de los criterios anteriores).

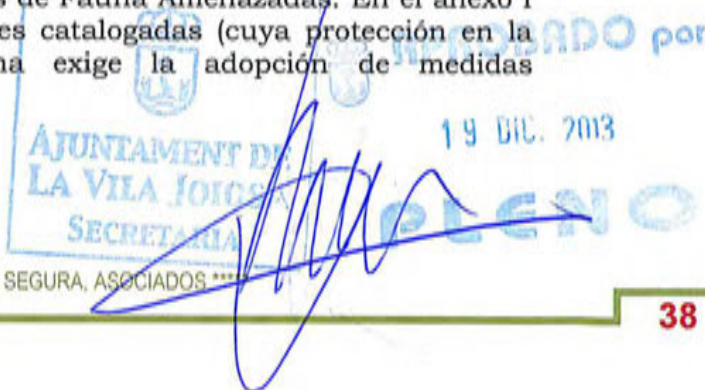
- **Listado de especies silvestres en Régimen de Protección Especial.**

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad crea, en su artículo 53, establece el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies merecedoras de una atención y protección particular, en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en Directivas y convenios internacionales ratificados por España. El Catálogo integra especies en las categorías: En peligro de extinción (taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando) y Vulnerable (taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a en peligro de extinción en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos).

- **Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.** Real Decreto 439/1990, de 30 marzo, regulador del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y autonómicos. Las especies se clasifican en los siguientes grupos: En peligro de extinción (aquellos cuya supervivencia es poco probable si los factores de amenaza actual siguen operando), Sensibles a la alteración de su hábitat (aquellos cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado), Vulnerables (aquellos que corren el riesgo de pasar a las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores de amenaza actuales no son corregidos) y de interés especial (aquellos que, sin estar en las categorías anteriores, sean merecedores de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad).

- **Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas.**

Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas. En el anexo I se incluyen las especies catalogadas (cuya protección en la Comunidad Valenciana exige la adopción de medidas



específicas de conservación). El Anexo II incluye las especies protegidas y el anexo III las especies tuteladas.

✓ **No se detectan especies animales ni vegetales afectadas directamente por el desarrollo de la modificación sometida al presente EsIP en el ámbito de estudio pre-definido al efecto.**

4) **Disponibilidad de recursos hídricos, saneamiento, depuración, dominio público hidráulico y costas.**

Son de importante consideración a la hora de evaluar el impacto paisajístico de la actuación sobre los recursos hídricos, en calidad y cantidad, la Directiva 2000/60/CE, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas y Directiva 2006/118/CE, de 12 de diciembre, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. A nivel Nacional, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (con las respectivas disposiciones vigentes de sus reglamentos de desarrollo no derogados específicamente); Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional; Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio (modificado por Real Decreto 1161/2010, de 17 de septiembre); Real Decreto Ley 2/2004 de 18 de junio, donde se establecen las actuaciones a acometer en el mediterráneo español para mejorar la gestión de los recursos hídricos y Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro. Legislación derivada del **Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar** como ámbito hidrográfico al que se adscribe el sector sometido a EsIP (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio). Finalmente, es de destacar el Decreto 1997/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el II Plan Director de Saneamiento de la Comunidad Valenciana y Decreto 201/2008, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se regula la intervención ambiental en las instalaciones públicas de saneamiento de aguas residuales.

Finalmente, y habida cuenta de la localización de la parcela en colindancia con la línea de costa, es importante la observancia y aplicación de todo lo dispuesto en el vigente PGOU de **La Vila Joiosa** a los efectos de la delimitación del *dominio público marítimo*.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



terrestre en virtud de lo establecido al efecto en la Ley 22/1988, de 28 de julio y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.

- √ La parcela delimitada al efecto para el desarrollo de la modificación **no presenta afección alguna** a la gestión de los recursos hídricos ni se ubica en zona afectada por la delimitación de su demanio o por el desarrollo, actual y/o futuro, de actuaciones públicas para la gestión de los citados recursos.
- √ Así mismo, su delimitación respeta las zonas del dominio público marítimo terrestre que, en cumplimiento de la legislación vigente en la materia, determina en PGOU de **La Vila Joiosa**. En relación a la zona de servidumbre de protección de costas y la de tránsito, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 a 27 de la Ley de Costas y el artículo 43 a 51 de su Reglamento.

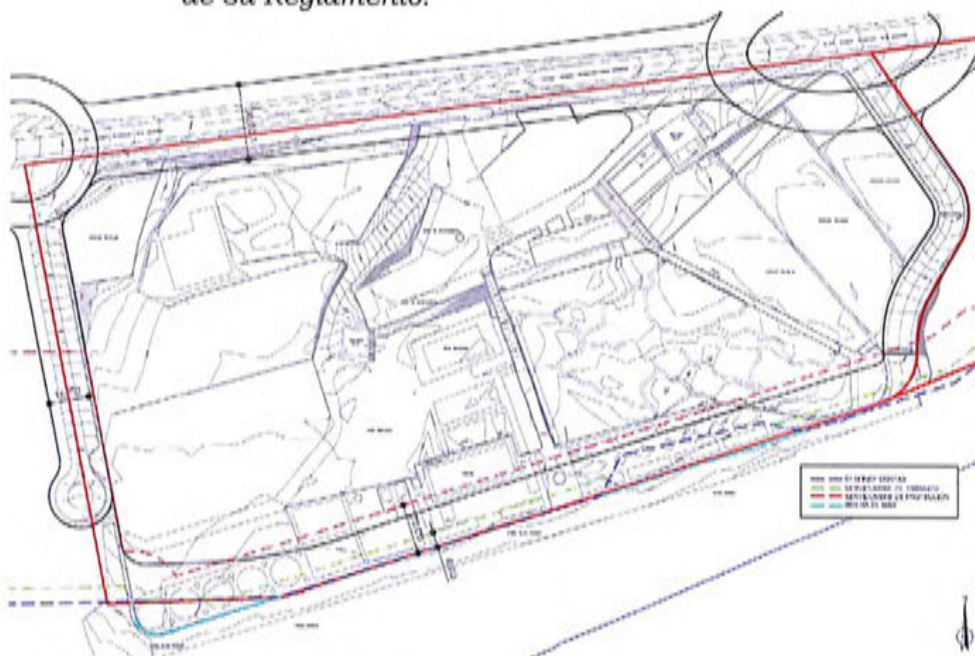


FIGURA 11. Afecciones en materia de costas.



### 5) **Patrimonio cultural.**

A dichos efectos, son de importante consideración el análisis de las afecciones territoriales y paisajísticas que pudieran existir por la presencia y/o trazado de vías pecuarias, cuevas u otros elementos patrimoniales consignados en los catálogos, bases de datos y fuentes cartográficas de las distintas administraciones afectadas.

Así, Ley 3/1995, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el catálogo de cuevas de la Generalitat, son de obligado estudio para la adecuada integración paisajística de la actuación. Además de ello, la consulta a las bases de datos del Sistema de Información Territorial de la actual Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; así como de la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano adscrita a la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte, es de vital importancia para la determinación de la existencia, o no, de elementos patrimoniales que puedan actuar como recursos paisajísticos del ámbito de trabajo.

En función a ello:

- ✓ *No se detecta trazado de vía pecuaria alguna que afecte directamente a la parcela en la que se pretende desarrollar la actuación sometida al presente EsIP.*
- ✓ *Según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la **Vila Joiosa**, no existe elemento catalogado alguno en el seno del ámbito en el que se pretende desarrollar la modificación, concretamente en el sector de suelo urbano con clave TI-12 del vigente Plan General de **La Vila Joiosa**.*

### 6) **Procesos, afecciones y riesgos.**

Son de obligada observancia las determinaciones emanadas de la Orden de 8 de marzo de 1999 (ampliada por la Orden de 15 de febrero de 2000), de la, por entonces, CMAAUyV, por la que se declararon de necesaria observancia, en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial (SIT), publicadas por la citada Conselleria (Vid figura infra-adyacente). Al margen de otras afecciones ya comentadas, dichas órdenes





ahondan en procesos tales como la inundabilidad, la erosionabilidad, los riesgos de deslizamientos, la vulnerabilidad del substrato a la contaminación y la aptitud potencial de éste para el desarrollo de actividades primarias.

DOCUMENTO	AFECCIONES Y PROCESOS A CONSIDERAR
FRANCÉS, F. (1997): <i>Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 1. COPUT. Valencia, 56 p. + 1 Cd room.	Niveles de riesgo de inundación (Completado por el PATRICOVA)
E.V.R.E.N., S.A. (1998): <i>Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 2. COPUT. Valencia, 58 p. + 1 Cd room.	Tipología de aguas subterráneas y limitaciones de uso del suelo por presencia de acuíferos
E.V.R.E.N., S.A. (1998): <i>Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 3. COPUT. Valencia, 39 p. + 1 Cd room.	Niveles de accesibilidad potencial a los recursos hídricos en función a su disponibilidad y calidad.
SERVICIO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y DIVULGACIÓN. SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL (1998): <i>Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 4. COPUT. Valencia, 95 p. + 1 Cd room.	Afecciones naturales y antropogénicas a considerar:  Antrópicas: Infraestructuras territoriales (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos y tendido eléctrico)  Naturales: costas, redes fluviales, vías pecuarias, montes y espacios naturales protegidos.  Otras: patrimonio histórico, arqueológico, act. Calificadas, minas y defensa nacional.
MARTÍN, J. & BALAGUER, J. (1998): <i>Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgo de deslizamiento en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 5. COPUT. Valencia, 86 p. + 1 Cd room.	Tipología del substrato y existencia de zonas de aprovechamiento de rocas industriales (canteras, graveras, cementeras...).
SERVICIO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y DIVULGACIÓN. SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL (1999): <i>Planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana</i> . Serie "Cartografía Temática", nº. 6. COPUT. Valencia, 235 p. + 1 Cd room.	Clasificación y calificación del suelo.
ANTOLÍN, C. (coord.) (1998): <i>El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana</i> . Colección "Territori", nº. 8. COPUT. Valencia, 187 p. + 1 Cd room.	Aptitud del suelo para su aprovechamiento primario: aptitud agrícola y conservación natural.

FIGURA 12. SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL y tipología de las afecciones a considerar.

En función al análisis de las bases de datos cartográficas actualmente existentes en visor web de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, donde se consignan dichas afecciones y procesos ambientales de obligada observancia, se indica:

- √ La **no incidencia** de proceso ambiental-territorial que minimice la aptitud de la modificación propuestas en el sector de suelo urbano con clave TI-12 del vigente Plan General de **La Vila Joiosa**, al margen de su integración paisajística, para actuaciones urbanísticas.

AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

19 DIC. 2013

APROBADO por  
PLENO

## 7) Ordenación Territorial supramunicipal.

A continuación, se procede a listar los distintos documentos, planes y estrategias que, tanto aprobadas como en proceso de ello, y estrechamente ligadas a la ordenación territorial, el medio ambiente y el paisaje en la Comunidad Valenciana, son de recomendable análisis en todo estudio paisajístico a realizar en dicho ámbito territorial.

- a) **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).** Instrumento que establece los objetivos, criterios y directrices para la ordenación del territorio al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio. Estructura el territorio valenciano en 15 áreas funcionales, a través de cuyo conocimiento específico se terminan estrategias, acciones y proyectos concretos que auspiciaran el modelo territorial futuro del ámbito valenciano en su conjunto. Los objetivos y directrices de la ETCV podrán ser desarrollados de forma directa, mediante planes de acción territorial, planes especiales, actuaciones específicas o en el seno de los contenidos de los distintos instrumentos de planeamiento general y parcial que se aprueben en su ámbito de intervención. Actualmente, la ETCV ha sido desarrollada mediante la aprobación del Decreto 1/2001, de 13 de enero del Consell.

El sector de trabajo TI-12 del vigente PGOU de **La Vila Joiosa** se encuentra en el seno del área funcional de *La Marina Baja*. Su actual clasificación como suelo urbano, y el contexto operativo de la actuación propuesta, no contradicen, en modo alguno, los objetivos de la ETCV ni suponen conflicto alguno con sus determinaciones.

- b) **Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de corredores de infraestructuras.**

No afecta al ámbito de estudio.

- c) **Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).**

No se determina zona con riesgo de inundación en el ámbito de estudio.





- d) **Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana** (en proceso de aprobación).

En el ámbito ocupado por el sector TI-12 del vigente PGOU de **La Vila Joiosa**, no se han propuesto *Paisajes de Relevancia Regional* ni ámbitos para el desarrollo de la infraestructura verde regional que supongan limitación alguna a la actuación propuesta.

- e) **Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana.**

Al contar con la clasificación de suelo urbano por el vigente PGOU de **La Vila Joiosa**, el sector TI-12 no se encuentra afectado por las limitaciones a los desarrollos litorales indicadas en el citado Plan, siempre y cuando éste respete las determinaciones establecidas al efecto en el PGOU de **La Vila Joiosa**.

- f) **Plan de Acción Territorial del Bajo Segura.**

No afecta al ámbito de estudio.

- g) **Plan de Acción Territorial del entorno metropolitano de Alicante y Elche.**

No afecta al ámbito de estudio.

- h) **Plan de Acción Territorial del entorno metropolitano de Castellón.**

No afecta al ámbito de estudio.

- i) **Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia.**

No afecta al ámbito de estudio.





## **NORMAS PAISAJÍSTICAS**

5



En virtud de lo establecido en los capítulos segundo y tercero del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, donde se establecen las determinaciones esenciales de los instrumentos para la protección, ordenación y gestión del paisaje a partir de los Planes de Acción Territorial del Paisaje de la Comunidad Valenciana, Estudios de Paisaje, Estudios de Integración Paisajística, Catálogos de Paisaje y Programas de Paisaje; **no existe** ninguno de estos instrumentos, elaborado ni aprobado, que afecte, **negativamente**, a la modificación planteada.

Únicamente, a dichos efectos, se ha de considerar lo establecido al efecto en el **Estudio de Integración Paisajística de la Manzana TI-12** el cual, a los efectos que ocupan, recoge delimitación de unidades de paisaje y normas de integración paisajística de total asunción por el presente estudio de integración paisajística referido a la modificación puntual de la ordenación pormenorizada analizada en el mismo.

Así, como antecedente inmediato a la modificación planteada y sometida al presente EsIP, se ha formuló un **Estudio de Detalle** (complementado con el preceptivo Estudio de Integración Paisajística), un **Proyecto de Reparcelación Voluntaria** y un **Proyecto de Urbanización**, todo ello con el objeto de completar las condiciones precisas para que la parcela alcance la condición de solar, aprobándose dicha documentación por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** con fecha de 15 de noviembre de 2012.

### 5.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE

Para la determinación de las unidades ambientales se emplea la metodología de los estudios integrados, utilizada por vez primera por el CSIRO australiano (CHRIS-TIAN & STEWART, 1968), e introducida en España en la realización de los Planes de la COPLACO<sup>12</sup> (GONZALEZ BERNALDEZ & GOMEZ OREA, 1975). Es, así mismo, la metodología utilizada en la Cartografía Geocientífica de las Provincias de Valencia (DIPUTACION DE VALENCIA, 1986) y Alicante y Castellón (AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, 1989). En primer lugar se divide el territorio en *Ambientes Morfodinámicos* tomando como base criterios climáticos y morfoestructurales a gran escala. Dentro del ambiente se diferencian una serie de *Sistemas Morfodinámicos*, en función de las

<sup>12</sup> Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, organismo de la administración estatal perteneciente, primero al Ministerio de Vivienda y posteriormente al de Obras Públicas y Urbanismo (sin intervención de ayuntamientos ni de la Diputación Provincial de Madrid) que, desde 1964 hasta 1969, tuvo el objetivo de gestionar la planificación urbanística del área metropolitana de Madrid.

características geomorfológicas y litológicas. Por último, para la definición de las *Unidades Ambientales Homogéneas* se separan estos sistemas en porciones del territorio que posean pautas repetitivas en cuanto a suelos y vegetación. De esta manera se consigue discriminar en el territorio unas áreas que, dada su homogeneidad en cuanto a clima, litología, geomorfología, suelos y vegetación, cualquier porción de ella se comporta de igual manera frente a la implantación de un determinado proyecto.

Cada unidad presenta componentes predominantes básicos en su definición. En el caso del *residencial bloque exento*, son edificios de varias plantas los que determinan dicha casuística; mientras que *residencial aislado* son aquellas en las que es la edificación unifamiliar, aislada o en urbanización, la nota predominante. La unidad *urbanización y otros usos* hace referencia a suelos ajardinados o con distinto grado de servicios urbanos (calles, alumbrado, plazas, etc.); así como pequeñas parcelas de cultivo. La unidad *erial y monte bajo* incorpora superficies incultas, no urbanizadas y con vegetación rala y/o arbolado muy disperso, destacando, en este sentido, los dos pequeños repechos que conforman los límites de la Cala Paraíso. Finalmente, y como se verá en la posterior valoración, las unidades de mayor valor paisajístico son, a todos los efectos, la denominada *arbolado predominante*, siendo éste el que define su fisionomía; así como una en la que la vegetación escasea pero es su geomorfología la que marca su esencial calidad e importancia: *playas*.

Las unidades de paisaje afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de funcionamiento, son las siguientes:

- Unidad 1. Residencial bloque exento.
- Unidad 2. Residencial aislado.
- Unidad 3. Urbanización y otros usos urbanos.
- Unidad 4. Erial y monte bajo.
- Unidad 5. Arbolado predominante.
- Unidad 6. Playa.





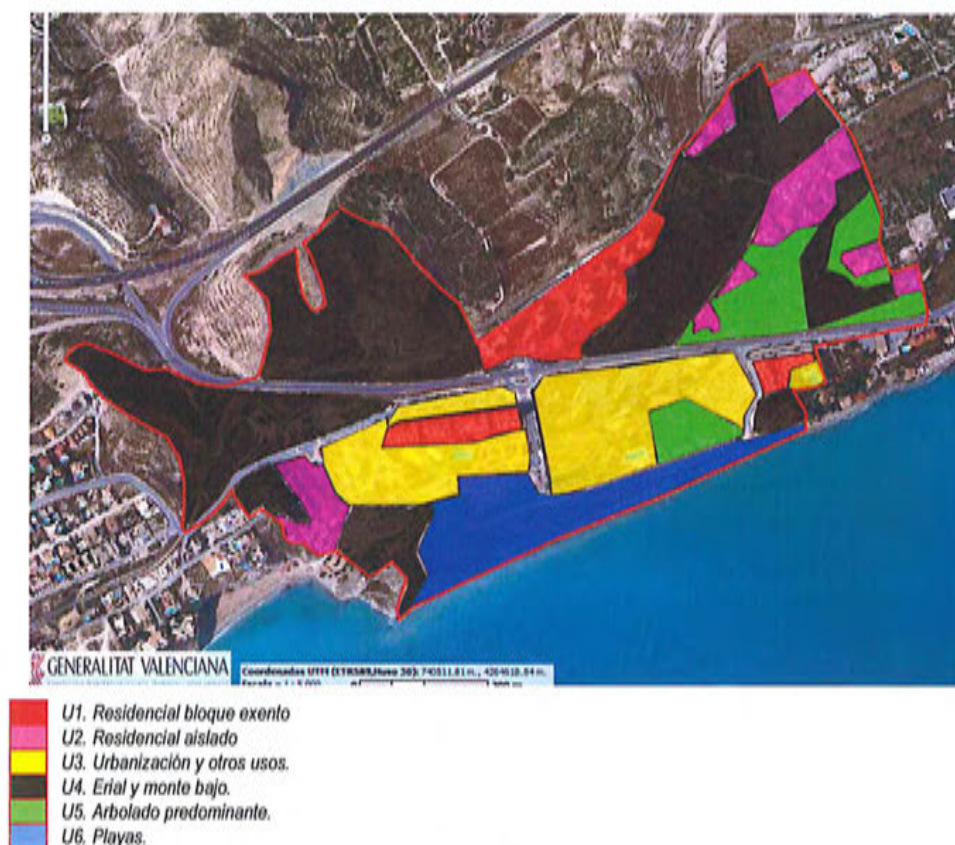


FIGURA 13. Unidades de paisaje integrantes de la cuenca visual.

En el sector de suelo urbano TI-12 del vigente PGOU de **La Vila Joiosa** en el que se pretende implementar la modificación sometida al presente EsIP, se localizan las unidades de paisaje:

- U3. Urbanización y otros usos: zonas auxiliares a las antiguas edificaciones pre-existentes (hoy demolidas), tales como jardines, zonas de paseo, pistas deportivas, piscinas etc.; así como pequeños retazos de cultivo.
- U5. Arbolado predominante: parcela de pinar sita en el extremo más oriental del sector.

A continuación, y tal y como versa la legislación reguladora al efecto, se procede a definir y caracterizar, detalladamente, a las unidades de paisaje existentes en la cuenca visual delimitada para analizar la integración paisajística de la actuación.





## U1.- Residencial bloque exento

<i>Descripción</i>	Edificaciones de más de dos alturas.
<i>Litología</i>	Calcoarenitas, margas, cantos, gravas, arenas y limos no consolidados de naturaleza cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Litoral ondulado.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Nula.
<i>Erosión actual</i>	Predominantemente baja.
<i>Erosión potencial</i>	Predominantemente moderada.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Muy bajo.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Jardinería urbana.
<i>Fauna</i>	Urbana.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja-media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Suelos urbanos consolidados.
<i>Observaciones</i>	Paisaje de notable entidad y consolidación urbanística en la cuenca visual.
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	No existe esta unidad en el seno del sector de Suelo Urbano TI-12.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*





## U2.- Residencial aislado

<i>Descripción</i>	Edificaciones unifamiliares.
<i>Litología</i>	Calcoarenitas, margas, cantos, gravas, arenas y limos no consolidados de naturaleza cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Litoral ondulado.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Nula.
<i>Erosión actual</i>	Predominantemente baja.
<i>Erosión potencial</i>	Predominantemente moderada.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Muy bajo.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Jardinería urbana.
<i>Fauna</i>	Urbana.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja-media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Suelos residenciales y rururbanizaciones.
<i>Observaciones</i>	Alto valor económico y ambiental. Notable grado de integración paisajística gracias al elevado grado de vegetación arbórea en las parcelas.
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	<b>Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje</b>
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	No se detecta.





### U3.- Urbanización y otros usos.

<i>Descripción</i>	Zonas urbanizadas, jardines, deportivas y auxiliares en edificaciones con apreciable entidad superficial; así como pequeños huertos o espacios de cultivo de aprovechamiento familiar.
<i>Litología</i>	Calcoarenitas, margas, cantos, gravas, arenas y limos no consolidados de naturaleza cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Litoral ondulado.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Nula.
<i>Erosión actual</i>	Predominantemente baja.
<i>Erosión potencial</i>	Predominantemente moderada.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Muy bajo.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Jardinería urbana.
<i>Fauna</i>	Urbana.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja-media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Asimilable a zonas urbanas sin consolidar.
<i>Observaciones</i>	Destacada presencia en la parcela en la que se pretende desarrollar la actuación.
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje. Objetivo de conservación vinculado a la pérdida de funcionalidad de esta unidad si no existe ésta en el uso de las edificaciones que fundamentan su esencia.
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	Gran importancia ya que esta unidad conforma gran extensión superficial de la parcela en la que se pretende desarrollar la modificación sometida a EsIP.







#### U4.- Erial y monte bajo

<i>Descripción</i>	Eriales y zonas de monte bajo sin urbanizar.
<i>Litología</i>	Calcoarenitas, margas, cantos, gravas, arenas y limos no consolidados de naturaleza cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Unidades onduladas y fuertemente onduladas.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Baja.
<i>Erosión actual</i>	Baja: zona este, entre las zonas urbanizadas. Alta: repechos occidentales que cierran la cuenca visual entre la urbanización Montiboli y la CN-332.
<i>Erosión potencial</i>	Moderada: zona este, entre las zonas urbanizadas. Muy Alta: repechos occidentales que cierran la cuenca visual entre la urbanización Montiboli y la CN-332.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Bajo en los repechos occidentales que cierran la cuenca visual entre la urbanización Montiboli y la CN-332.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Matorral, monte bajo y arbolado disperso (pinar, olivar...).
<i>Fauna</i>	Si.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja-media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	Si: repechos occidentales que cierran la cuenca visual entre la urbanización Montiboli y la CN-332.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	Presencia de hábitats en repechos occidentales que cierran la cuenca visual entre la urbanización Montiboli y la CN-332.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Suelos, por ubicación y allí donde las pendientes lo permitan, con notable vocación urbanística.
<i>Observaciones</i>	Unidades de paisaje muy comunes en el litoral alicantino.
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	<b>Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.</b>
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	No existe esta unidad en el seno de la actuación.

APROBADO por  
 19 DIC. 2013  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA



## U5.- Arbolado predominante

<i>Descripción</i>	Zonas de predominante substrato arbóreo.
<i>Litología</i>	Calcoarenitas, margas, cantos, gravas, arenas y limos no consolidados de naturaleza cuaternaria.
<i>Geomorfología</i>	Unidades onduladas.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Baja.
<i>Erosión actual</i>	Predominantemente baja.
<i>Erosión potencial</i>	Predominantemente moderada.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Muy bajo.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Substrato arbóreo importante (pinar, eucalipto, olivar, etc.).
<i>Fauna</i>	Si.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Baja-media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	No.
<i>Valor económico</i>	Asimilable a zonas urbanas sin consolidar.
<i>Observaciones</i>	Destacada presencia en la parcela en la que se pretende desarrollar la actuación.
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	<b>Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.</b> <i>Objetivo de conservación vinculado a la pérdida de funcionalidad de esta unidad si no existe ésta en el uso de las edificaciones que fundamentan su esencia.</i>
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	Paisajísticamente es totalmente recomendable su conservación.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*





## U6.- Playas

<i>Descripción</i>	Playa de arena fina.
<i>Litología</i>	Arenas finas.
<i>Geomorfología</i>	Totalmente llana.
<i>Capacidad de uso Agrícola</i>	Nula.
<i>Erosión actual</i>	No cuantificable.
<i>Erosión potencial</i>	No cuantificable.
<i>Riesgo de deslizamientos y desprendimientos</i>	Muy bajo. Únicamente detectable en los taludes de los repechos que cierran la unidad por ambos flancos.
<i>Redes de drenaje</i>	No se detectan.
<i>Riesgo de inundación</i>	Nulo.
<i>Afecciones hidrológicas</i>	No se detectan.
<i>Vegetación</i>	Nula en su superficie.
<i>Fauna</i>	No destacable a efectos paisajísticos.
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Media.
<i>Montes de Utilidad Pública</i>	No.
<i>Suelo Forestal</i>	No.
<i>Espacios Naturales Protegidos</i>	No.
<i>Otras afecciones</i>	Si. Afecciones de la legislación de costas.
<i>Valor económico</i>	Muy alto. Zona turística y de relevancia paisajística.
<i>Observaciones</i>	-
<i>Objetivo de calidad paisajística</i>	<b>Conservación/Mejora/Restauración/Nuevo paisaje.</b>
<i>Relación con la ubicación de la actuación.</i>	Paisajísticamente es totalmente recomendable su conservación en el seno de la parcela en la que se pretende implementar la modificación planteada.



**APROBADO** por  
 19 DIC. 2013  
**PLENO**  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARI

## 5.2.- RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Desde un punto de vista normativo, a efectos de recursos paisajísticos y elementos catalogados, se ha de indicar:

- No existen elementos catalogados en el seno del sector en el que se pretende desarrollar la modificación propuesta (suelo urbano con clave TI-12 del vigente Plan General de **La Vila Joiosa**).
- Como elemento territorial más significativo, al margen de su catalogación, en el seno de la cuenca visual en la que se engloba la actuación, destaca:

√ *En la U6, playas, se detecta la presencia de un Bien de Relevancia Local (cod. **A50**), **Torre de Salvamento Playa Paradís**. Presenta una afección de 10 metros a su alrededor a todos los efectos.*

No existen, a efectos de protección, ningún otro ámbito-punto de relevancia protegido a nivel local ni integrante de los inventarios establecidos al efecto por la Dirección General del Patrimonio Valenciano.

Como recursos paisajísticos del ámbito de estudio, al margen de los legalmente establecidos e indicados, el presente estudio considera:

- La Playa Paradís como recurso geomorfológico-paisajístico de primer orden.
- Los repechos orográficos que cierran a la citada playa por ambos extremos.
- Las masas arboladas de la Unidad de Paisaje identificada como número cinco (5) por el presente Estudio de Integración Paisajística.

No obstante, y a efectos de valoración del impacto visual de la actuación, será la Playa Paradís el principal recurso considerado por el presente EsIP.





## **Documentación Justificativa y Normativa**



# 6

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**



Vid anejo número 3 del presente EsIP.

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



## **ALCANCE Y CONTENIDO DEL *ESIP***



**7**  
APROBADO por  
19 DIC. 2013  
**PLENO**

## 7.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Tal y como se indica en artículo 57.2 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, el ámbito de estudio queda justificado mediante la cuenca visual observada desde y hacia la actuación. Así mismo, las características y casuística de dicha cuenca visual ya han sido indicadas en el apartado 3 del presente EsIP.

## 7.2.- METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

La metodología para la evaluación y valoración de la integración paisajística y visual se fundamenta en el análisis de, por un lado, la **fragilidad**, entendida como *“la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él”* (MOPT, 1992). La fragilidad visual depende estrechamente de la **capacidad de absorción visual** de cada unidad de paisaje, proporcionando ésta el grado de potencialidad de toda transformación en función a los valores intrínsecos de cada unidad para acoger actuaciones determinadas, en concreto, una actuación residencial de muy escasa densidad en suelo clasificado como urbano por el vigente PGOU de **La Vila Joiosa**.

Dicha fragilidad visual es combinada con la **calidad escénica y paisajística** de cada una de las unidades, la cual constituye uno de los factores de mayor peso ponderativo a la hora de valorar la aptitud general de éstas ante su potencial transformación, dependiendo de factores tales como la morfología, vegetación, recursos hídricos, color, el fondo escénico, la rareza (o singularidad) y las actuaciones humanas presentes en ellas (USDA, 1980)<sup>13</sup>. Con todo ello se estará en disposición de obtener, de forma cuantitativa y cualitativa, el grado de **integración paisajística** de la actuación en el seno de la cuenca visual definida al efecto.

Los **impactos paisajísticos** inherentes a dicha integración paisajística vienen definidos por la aplicación de los requisitos estipulados en los artículos 54 y 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, teniendo a la determinación y cuantificación de la magnitud de los impactos detectados, en combinación con la sensibilidad de las unidades de paisaje afectadas por la actuación, su principal exponente.

<sup>13</sup> Citado en MOPT, 1992.

19 DIC. 2013



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



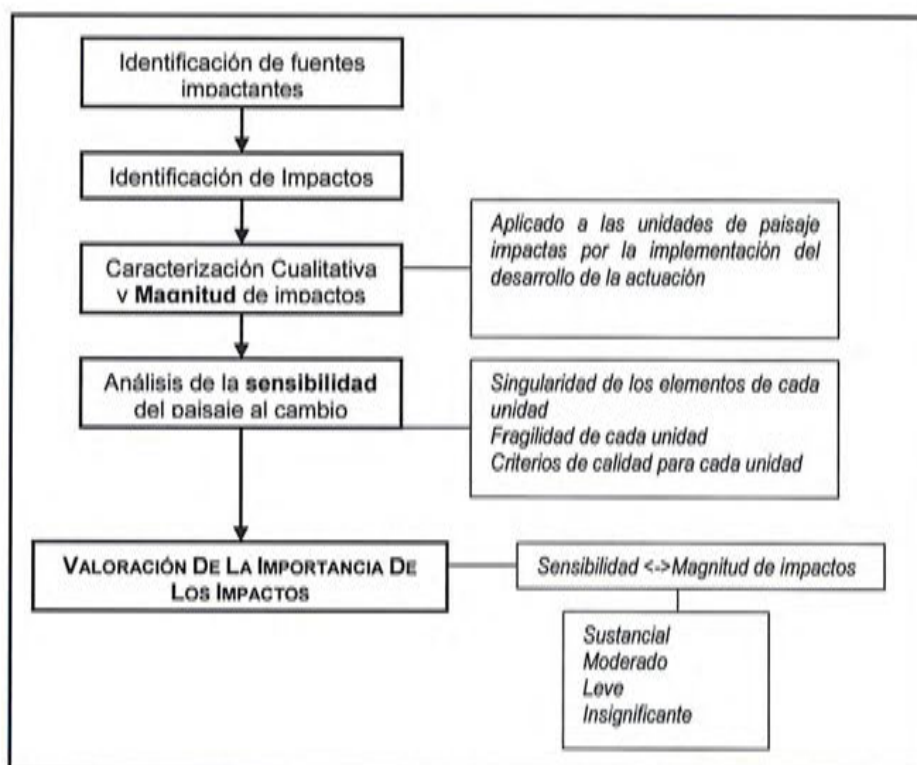


FIGURA 14. Esquema interpretativo de la valoración de los impactos paisajísticos a realizar.

Por otro lado, la **integración visual** de la actuación viene determinada por la caracterización de los puntos de observación, sus cuencas visuales, unidades de paisaje, recursos e impactos que caracterizan a las citadas visuales trazadas desde dichos puntos. Así, sobre la base del procedimiento operativo establecido en los artículos 36, 55 y 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, y partiendo de la definición y consideración de los **Puntos de Observación** como *aquellos lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje*<sup>14</sup> y, en el caso que nos ocupa, que pueden percibir de forma evidente los cambios introducidos en el mismo tras el desarrollo de la actuación sometida a EsIP, la integración visual de ésta se fundamenta en el impacto que genera sobre los puntos de observación definidos al efecto, la compatibilidad visual, el bloqueo de vistas hacia recursos significativos y, por último, su relación con los objetivos de mejora de la calidad paisajística de cada unidad de paisaje.

<sup>14</sup> Artículo 36,4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

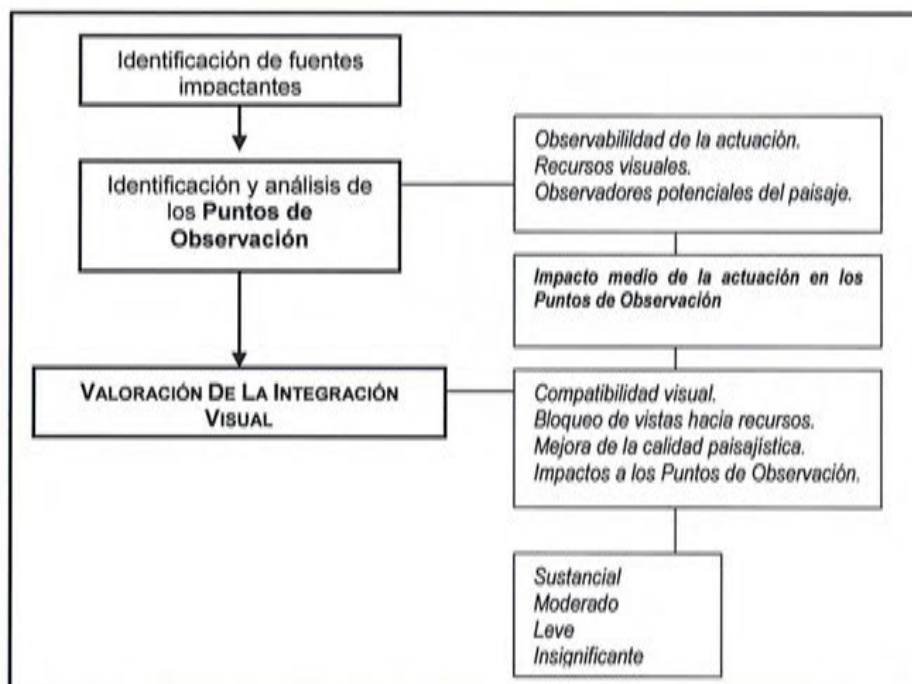


FIGURA 15. Esquema interpretativo de la integración visual de la actuación y de sus impactos derivados.

### 7.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS INSTRUMENTOS O NORMAS DE PAISAJE QUE LE SEAN DE APLICACIÓN

Tal y como ya se ha comentado en el punto número cinco del presente EsIP, y teniendo presente lo establecido en los capítulos segundo y tercero del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, donde se indican las determinaciones esenciales de los instrumentos para la protección, ordenación y gestión del paisaje a partir de los Planes de Acción Territorial del Paisaje de la Comunidad Valenciana, los Estudios de Paisaje, los Estudios de Integración Paisajística, los Catálogos de Paisaje y los Programas de Paisaje; el presente Estudio de Integración Paisajística hace suyos todos los preceptos y recomendaciones establecidos en las memorias informativas, justificativas y normativas del **Estudio de Integración Paisajística de la Manzana TI-12**, de aprobación por el Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** con fecha 15 de noviembre de 2012, indicándose, en dicho sentido, que:

19 DIC. 2013

SECRETARIA

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



- El incremento de la edificabilidad y el establecimiento de una parcela con destino hotelero no afecta a las determinaciones e impactos paisajísticos establecidos en el citado Estudio de Integración Paisajística, siendo, de directa aplicación, lo consignado en el mismo a los efectos que ocupan al presente EsIP y a las características y casuística derivada de la ordenación resultante y unidades de paisaje pre-existentes afectadas.

En cuanto a las **Normas de Aplicación Directa** establecidas en el artículo 18 del Decreto 120/2006, éstas han de ser debidamente consideradas por las soluciones volumétricas y constructivas seleccionadas para el desarrollo de la edificabilidad del sector. En este sentido, sus puntos primero y segundo establecen:

*“Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen”.*

*“No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión”.*

La naturaleza de la actuación, siempre que se respeten las determinaciones establecidas al respecto en el planeamiento vigente, y se actúe mediante la implementación de texturas, volúmenes y colores acordes con la naturaleza de la intervención y con el contexto territorial en el que ésta ha de insertarse, no va a contradecir a los preceptos recogidos en los puntos primero y segundo del artículo 18 del Decreto 120/2006.

Atendiendo a las **Normas de Integración Paisajística** de cada unidad de paisaje, e independientemente de la ausencia de éstas por la inexistencia de unidades de paisaje delimitadas por estudio y/o instrumento aprobado, es importante sintetizar las siguientes consideraciones al respecto.

Los artículos 20 y 21 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, aluden directamente a determinados criterios de implementación de actuaciones con respecto a la topografía, vegetación y la visualización del paisaje. La integración topográfica es sencilla, habida cuenta de su inserción en un ámbito de topografía llana y totalmente urbanizado por sus flancos, a excepción del que limita con la playa. No se contradice, en absoluto, la prohibición de “...la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes acantilados salvo cuando

*forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos ...*". Así mismo, no existe *elemento topográfico artificial tradicional significativo* (artículo 20.3 del Decreto 120/2006) que haya de ser incorporado como condicionante del proyecto.

Con respecto a los puntos cuarto y quinto del citado artículo 20 del Decreto 120/2006, el desarrollo de la actuación ha de promulgar la defensa y aprovechamiento de las masas de vegetación natural de interés existentes en su seno y entorno de la actuación (Unidad de Paisaje 5), minimizando, ostensiblemente, el impacto paisajístico sobre dicho elemento y, consecuentemente, ha de redundar en la aplicación de lo dispuesto en los puntos *a*, *b* y *c* del citado punto cuarto, a la sazón:

*"a) Integrará la vegetación y arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y cantidad de masa forestal de los terrenos.*

*b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.*

*c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y, en general, que requieran un bajo mantenimiento.*

Con respecto a la *visualización y acceso al paisaje*, la actuación proyectada no supone alteración en la perspectiva que supone el núcleo urbano de **La Vila Joiosa** con su entorno geográfico, preservándose, así mismo, *"los hitos y las elevaciones topográficas naturales, manteniéndose su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico"*. En este sentido, destaca la total protección de la percepción de la línea de costa y el paisaje al margen del lógico espacio ocupado por las edificaciones.

Por otro lado, el artículo 22 del Decreto 120/2006, en su alusión al paisaje urbano, realiza consideraciones de interés para la potencial implementación de la actuación en el ámbito en el que ésta se pretende desarrollar. Así, se ha de propiciar la integración de la actuación en el paisaje pre-existente, tanto urbano como rural, definiendo adecuadamente su silueta, accesos y bordes. Las condiciones tipológicas han de estar justificadas con las características morfológicas predominantes, evitando todas aquellas determinaciones que puedan distorsionar la escena urbana, como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otras de naturaleza análoga.



\*\*\*\*\* COTA ALIOTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



Dentro de las normas de integración paisajística de obligada consideración por parte de la actuación, destaca lo indicado al efecto en el artículo 50 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, fundamentalmente por hacer éste referencia específica a la integración paisajística propia de los Estudios de Integración a elaborar al efecto. Literalmente, el citado artículo enuncia los siguientes preceptos:

*"1. Una actuación se considera integrada en el paisaje **si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos**.*

*2. Se entenderá que una actuación **no** está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:*

*a). Incumple las normas de integración paisajística establecidas en el Título II de este Reglamento.*

*b). Falta de adecuación de la actuación al Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje, por incumplimiento de las Normas de Integración Paisajística de aquél definidas para las Unidades de Paisaje donde se localiza la actuación o para las reguladas en este Reglamento o falta de adecuación a los criterios que determinaron la inclusión de un espacio en el Catálogo.*

*c). Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún Recurso Paisajístico de los descritos en el capítulo anterior o daña o destruye recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.*

*d). Crea deslumbramientos o iluminación que afectan a recursos visuales descritos en el apartado anterior.*

*e). Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente su significado histórico.*

*f). Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, color, textura, forma, etc.*

*g). Domina, alterando negativamente la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.*

Tal y como se indicará en la valoración de la integración paisajística y visual de la modificación, el desarrollo de ésta no afectará negativamente al carácter del lugar, notablemente antropizado, ni a la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos existentes (fundamentalmente, playas, cerros y vegetación). Únicamente, y en dicho sentido, puede destacarse:

- Su parcial efecto barrera en la contemplación de la franja costera desde su linde septentrional y en las zonas en las que se desarrollan las edificaciones residenciales y la futura instalación hotelera.
- En lo referente a la alteración en la percepción del casco urbano de **La Vila Joiosa** desde los núcleos cercanos, el desarrollo de la actuación no perjudicará dicha percepción.

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

19 DIC. 2013

PLENO

Además de los citados preceptos inherentes a las normas de aplicación directa y de integración del paisaje en el medio, es también interesante referirse al artículo 33 de la LOTyPP, fundamental en la primitiva definición de las normas generales de integración paisajística en la planificación territorial y urbanística aplicadas, con posterioridad, por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

*"Los instrumentos de ordenación territorial que apruebe el Consell de la Generalitat, de acuerdo con los estudios de paisaje que contengan, establecerán medidas conducentes a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones comprendidas en sus respectivos ámbitos, procurando incorporar, salvo en casos en que existan acreditadas razones de interés público, los siguientes criterios:*

- a) Adecuación a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a la topografía del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.*
- b) Impedir la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, bordes de acantilados y cúspide del terreno, salvo las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.*
- c) Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante de proyecto, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.*
- d) Integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.*
- e) Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.*
- f) Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.*
- g) Mantenimiento del paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas".*

Desde un punto de vista paisajístico, se ha de fomentar el desarrollo de actuaciones que alteren, mínimamente, el perfil topográfico del territorio, evitándose la construcción sobre zonas sobresalientes o, en su defecto, deprimidas que actúen como hitos territoriales. Así mismo, la incorporación e integración de la vegetación de interés y porte, conformada por el grado de afectación de la actuación a la Unidad de Paisaje 5, es parte consustancial de su integración paisajística, así como la nula afección, fundamentalmente en la fase de construcción, a la Unidad de



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



Paisaje 6 (playa) y a los cerros e hitos que conforman parte de la Unidad de Paisaje 4.

Todo ello ha de redundar en el mantenimiento del paisaje abierto y natural, fundamentalmente desde un punto de vista perceptual hacia el principal de los recursos y atractivos turísticos existentes en este entorno: la Playa Paradís.



# 8

## **VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL**



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



La apuesta por planteamientos razonados en estrategias territoriales justificadas en la voluntad de identificar la vocación de las distintas partes del territorio, forma parte activa en la caracterización y valoración de las distintas unidades de paisaje en las que pueda segmentarse el ámbito de trabajo. Bajo la perspectiva que hace del paisaje un patrimonio común de la ciudadanía y un elemento fundamental para su óptima calidad de vida, la actividad planificadora no ha de caer en un exceso de proteccionismo sin una base sólida que lo justifique. Bajo la concepción de *paisaje* emanada del Convenio Europeo del Paisaje, así como de la Ley 4/2004, de 30 de junio y del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, se apuesta por la defensa de acciones territoriales que combinen la optimización de su competitividad con la preservación de sus valores ecológico-sociales y, por ende, paisajísticos.

Los principios de *conservación, mantenimiento, mejora e integración*, son los que fundamentan la delimitación y análisis de las distintas unidades de paisaje existentes, con la finalidad de no homogeneizar, bajo una inequívoca y errónea globalización de calidad, fragilidad y aptitud, el ámbito en el que se localiza la actuación objeto de EsIP bajo una excluyente y rigurosa protección.

La sostenibilidad del desarrollo y la ordenación del territorio han de gravitar, decididamente, hacia la protección, conservación y revalorización del medio **sin caer en el error de substraer del proceso de crecimiento a ámbitos competitivamente urbanizables**. En la compatibilización de dicho proceso, combinando **políticas de intervención** con otras de **conservación, revalorización y restauración territorial**, radica el éxito de una más sostenible gestión territorial. Y todo ello en estrecha relación con lo establecido al efecto por los artículos 13.6 de la LOTyPP y 20-24 del Reglamento de la LOTyPP/LUV/LSNU, donde, entre otros aspectos, la cesión gratuita de suelo no urbanizable de especial protección a la administración como justa contrapartida a la reclasificación de suelo no urbanizable común en urbanizable, instrumentaliza una más razonable gestión y organización territorial de ámbitos de interés ecológico y paisajístico.

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO

### 8.1.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: FRAGILIDAD Y CALIDAD DEL PAISAJE. IMPACTOS PAISAJÍSTICOS

#### 8.1.1.- Metodología para la valoración de la fragilidad y calidad del paisaje

El grado de **integración paisajística** de la modificación planteada en el contexto de trabajo puede obtenerse, por un lado, mediante el análisis de la **fragilidad**, entendida como *“la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él”* (MOPT, 1992). La fragilidad visual depende estrechamente de la **capacidad de absorción visual** de cada unidad de paisaje, proporcionando ésta el grado de potencialidad de toda transformación en función a los valores intrínsecos de cada unidad para acoger actuaciones determinadas, **en concreto, el desarrollo de una actuación residencial de baja densidad.**

La valoración de la integración paisajística de la actuación, en las distintas unidades de paisaje existentes en la cuenca visual, se realiza a través de los factores biofísicos que definen a la calidad de cada unidad, tales como la pendiente media, la erosionabilidad, la capacidad de regeneración de la vegetación, la diversidad de la biomasa forestal y vegetal, el contraste de color entre suelo y roca; así como el contraste cromático entre suelo y vegetación<sup>15</sup>. Éstos se integran en la siguiente expresión, otorgando valores de fragilidad resultantes que, a su vez, indican el potencial grado de integración paisajística de la actuación en cada unidad definida al efecto.

$$CAV^{16} = S \times (E + R + D + C + V)$$

S = Pendiente (a mayor pendiente, menor CAV).

E = Erosionabilidad (a mayor E, menor CAV).

R = Capacidad de regeneración de la vegetación (a mayor R, menor CAV).

D = Diversidad de la vegetación (a mayor D, mayor CAV).

C = Contraste de color suelo y roca (a mayor C, mayor CAV).

V = Contraste suelo - vegetación (a mayor V, mayor CAV).

El resultado de la expresión es evidente: a mayor capacidad de absorción visual, menor fragilidad del paisaje para la actuación planteada y, consecuentemente, mayor integración, o asunción, paisajística de ésta. Dicha fragilidad se ha de adaptar a unas unidades paisajísticas irregulares definidas con criterio de homogeneidad por sus contenidos, principalmente fisiográficos y

<sup>15</sup> Metodología de trabajo ideada e impulsada por YEOMANS (1986) en la línea de los trabajos de ANDERSON (1979). El cuadro resultante de su aplicabilidad ha sido extraído y adaptado del MOPT, 1992.

<sup>16</sup> Capacidad de Absorción Visual o Integración Paisajística.



antropogénicos, y a la que se ajusta un método de análisis indirecto basado en los valores medios de los factores ponderantes.

Factor	Características	Valor de Capacidad de Absorción Visual/Fragilidad paisajística	
		Nominal	Número
Pendiente	Inclinado ( $p > 55\%$ )	Bajo	1
	Suave inclinación (25-55%)	Moderado	2
	Poco inclinado (0-25%)	Alto	3
Diversidad de la vegetación	Eriales, prados y matorrales	Bajo	1
	Coníferas, repoblaciones	Moderado	2
	Diversificada (mezcla de claros y bosques)	Alto	3
Estabilidad del suelo y erosionabilidad	Restricción alta derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad con pobre regeneración potencial	Bajo	1
	Restricción moderada debido a cierto riesgo de erosión e inestabilidad y regeneración potencial	Moderado	2
	Poca restricción con riesgo bajote erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial	Alto	3
Contraste suelo-vegetación	Bajo potencial de regeneración	Bajo	1
	Contraste visual moderado entre el suelo y la vegetación	Moderado	2
	Contraste visual bajo entre el suelo y la vegetación adyacente	Alto	3
Vegetación. Regeneración potencial	Potencial de regeneración bajo	Bajo	1
	Potencial de regeneración moderado	Moderado	2
	Regeneración alta	Alto	3
Contraste de color roca-suelo	Contraste alto	Bajo	1
	Contraste moderado	Moderado	2
	Contraste bajo	Alto	3

FIGURA 16. Parámetros y valores de Capacidad de Absorción Visual.

Fuente: elaboración propia a partir de YEOMANS, (1986), ANDERSON (1979) y MOPT (1992).

CAV	Valores	Fragilidad	Integración Paisajística
37 – 45	I	Muy Baja	Integración Muy Alta
28 – 36	II	Baja	Integración Alta
19 – 27	III	Media	Integración Media
10 – 18	IV	Alta	Integración Baja
1 – 9	V	Muy Alta	Integración Muy Baja

FIGURA 17. Umbrales de capacidad de absorción visual, fragilidad e integración paisajística resultante.

En los distintos modelos para el análisis y estudio de la fragilidad visual, son tenidos muy en cuenta factores tales como la visibilidad, tanto en magnitud como complejidad de lo observado, el efecto pantalla realizado por la vegetación, la pendiente, morfología del terreno y la accesibilidad del paisaje (ver figura infra-adyacente).

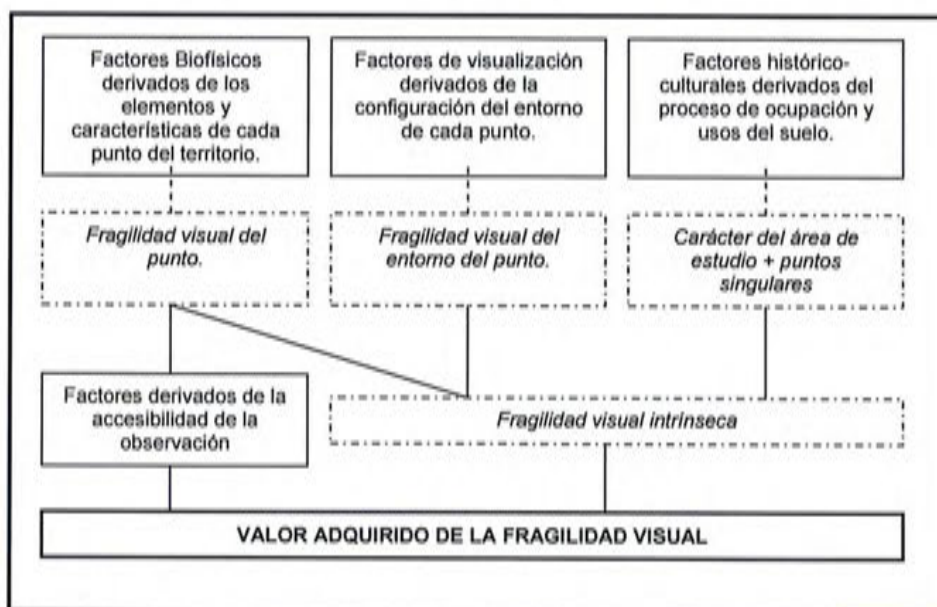


FIGURA 18. **Modelo general de fragilidad visual.**

Fuente: elaboración propia a partir de MOPU, 1989.

Como complemento y valor añadido a la fragilidad visual del paisaje, se va a utilizar el método de análisis de la **calidad escénica y paisajística** de cada una de las unidades, la cual constituye uno de los factores de mayor peso ponderativo a la hora de valorar la aptitud general de éstas ante su potencial transformación. Tal y como se ha comentado con anterioridad, depende de factores tales como la morfología, vegetación, recursos hídricos, color, el fondo escénico, la rareza (o singularidad) y las actuaciones humanas presentes en ellas (USDA, 1980)<sup>17</sup>.

Dicha calidad escénica, en su extrapolación al método de trabajo empleado, define el grado de integración visual de la actuación, ya que ésta misma sigue estando calculada y analizada sobre la base de la cuenca visual que define y determina la perceptibilidad de la actuación en su contexto territorial.





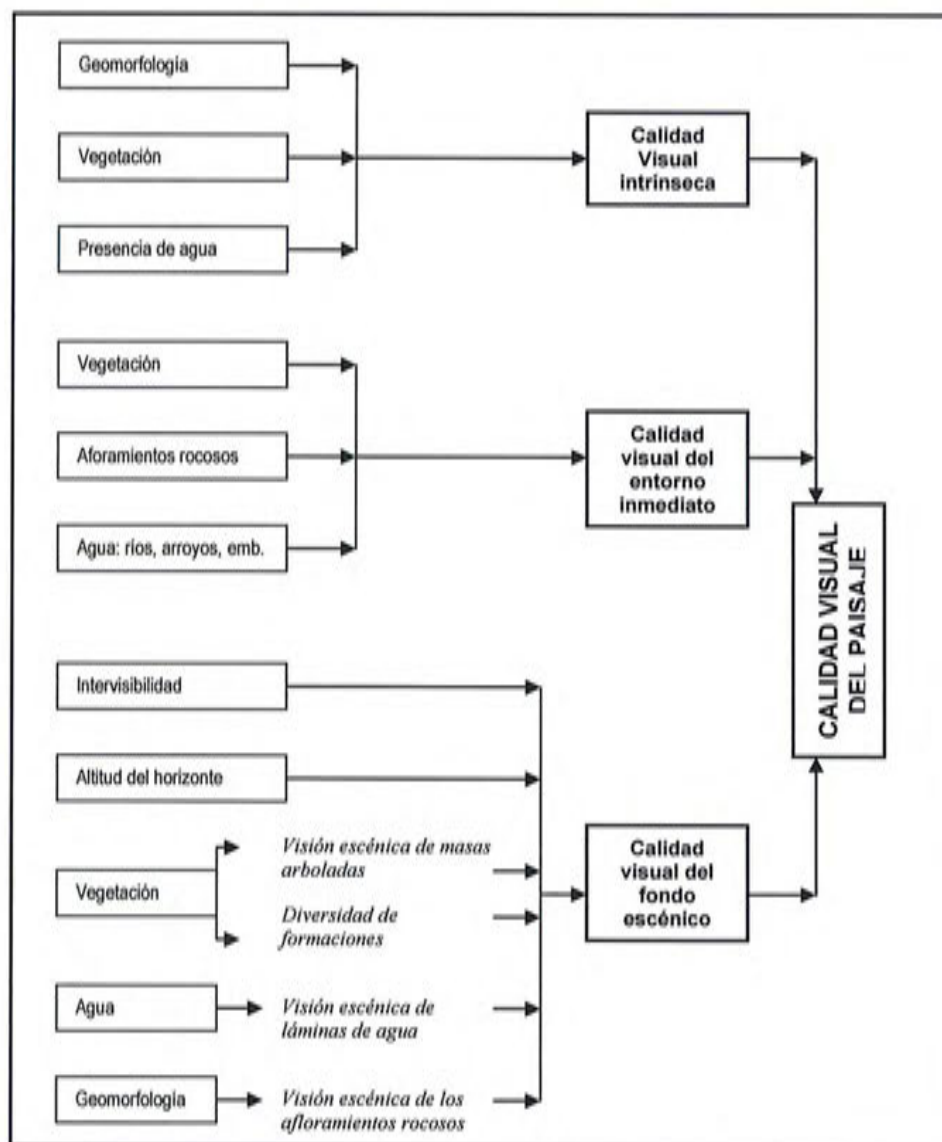


FIGURA 19. **Modelo general de calidad visual del paisaje.**  
Fuente: elaboración propia a partir de ESCRIBANO, 1987.



<i>Evaluación de la Calidad Paisajística de cada unidad de paisaje</i>			
<b>Morfología</b>	Relieve muy montañoso, marcado y prominente (acantilados o grandes formaciones rocosas); o bien, relieve de gran variedad superficial o muy erosionado, así como sistemas de dunas, o cualquiera otra formación o elemento geológico dominante y singular.	Formas erosivas interesantes o relieves variados en tamaño y forma. Presencias de detalles de interés pero no dolientes o excepcionales.	Colinas suaves, fondos de valles planos, morfologías llanas con pocos, o ningún, detalle singular.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 1</b>
<b>Vegetación</b>	Gran variedad de tipo de vegetación, con interesantes y destacadas formas, texturas y notoria biodiversidad.	Vegetación con escasa variedad (uno o dos tipos).	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 1</b>
<b>Agua</b>	Factor dominante en el paisaje, apariencia limpia y clara, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo.	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje.	Ausente o inapreciable.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 0</b>
<b>Color</b>	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes entre suelo, vegetación, agua, roca y nieve.	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante.	Muy poca variación de color y contraste, con colores apagados.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 1</b>
<b>Fondo escénico</b>	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual.	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto.	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 0</b>
<b>Rareza</b>	Único o poco corriente o muy raro en la región; posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional.	Característico, aunque similar, a otros en la región.	Bastante común en la región.
	<b>Valor 6</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 1</b>
<b>Actuaciones Humanas</b>	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual o que forman parte de la naturaleza y casuística de la unidad.	La calidad está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual.	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad escénica.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 0</b>
<b>Calidad general</b>	Hermosa y armónica morfología general de sus elementos constitutivos.	Armónica morfología general salpicada de impactos y actuaciones poco acordes.	Núcleos urbanos, zonas residenciales o paisajes sin valor intrínseco.
	<b>Valor 5</b>	<b>Valor 3</b>	<b>Valor 0</b>

FIGURA 20. Evaluación de la calidad paisajística de cada unidad.  
Fuente: elaboración propia a partir de USDA, 1980.

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
19 DIC. 2013  
SECRETARI

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



Los valores de calidad de la figura precedente tienen su traducción en una serie de umbrales numéricos cuya interpretación nos ofrece un indicador, cualitativo, de la calidad detectada para cada unidad.

0 – 10	Muy Baja calidad
11 – 20	Baja calidad
21 – 30	Media calidad
31 – 35	Alta calidad
> 35	Muy Alta calidad

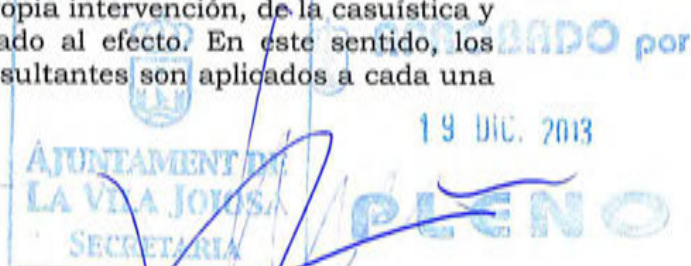
FIGURA 21. Umbrales de calidad paisajística.

Fuente: elaboración propia a partir de USDA, 1980.

Las posibles combinaciones de los niveles de calidad y fragilidad de cada una de las unidades determinadas al efecto, pueden agruparse en **clases de aptitud** que, en esencia, ayudan a definir, sucintamente, la tipología de la gestión paisajística a realizar en función a la transformación propuesta y, consecuentemente, el grado de integración paisajística de ésta. En una primera instancia, la integración de los modelos de calidad y fragilidad ofrecen la siguiente interpretación territorial:

- **Clase 1.** Zonas de alta calidad y alta fragilidad, cuya conservación resulta prioritaria.
- **Clase 2.** Zonas de alta calidad y baja fragilidad, aptas en principio para la promoción de actividades que requieran calidad paisajística y causen impactos de poca entidad en el paisaje.
- **Clase 3.** Zonas de calidad media o alta y de fragilidad variable, que pueden incorporarse a las anteriores cuando las circunstancias lo aconsejen.
- **Clase 4.** Zonas de calidad baja y fragilidad media o alta, que pueden incorporarse a la clase 5 cuando sea preciso.
- **Clase 5.** Zonas de calidad y fragilidad bajas, aptas desde el punto de vista paisajístico para la localización de actividades poco gratas o que causen impactos muy fuertes en otras localizaciones.

El proceso a seguir para la evaluación del impacto que, sobre el paisaje actual, supone el desarrollo de la actuación depende, además de la naturaleza de la propia intervención, de la casuística y condiciones del lugar seleccionado al efecto. En este sentido, los niveles de calidad y fragilidad resultantes son aplicados a cada una



de las unidades de paisaje obteniéndose así la valoración de la integración paisajística de la actuación en cada una de ellas.

		Calidad								
		Baja				Alta				
		I	II	III	IV	V				
Fragilidad	I	5	3			2				
	Baja					1				
	II	4								
	III									
	IV									
Alta										
V										

FIGURA 22. Integración de los niveles de calidad y fragilidad visual.

Fuente: elaboración propia a partir de RAMOS, 1980.

Clase 1	Integración Paisajística Muy Baja
Clase 2	Integración Paisajística Baja
Clase 3	Integración Paisajística Media
Clase 4	Integración Paisajística Alta
Clase 5	Integración Paisajística Muy Alta

FIGURA 23. Niveles de clasificación visual para la ordenación y gestión territorial a partir de la integración de la calidad y fragilidad visual.

Fuente: elaboración propia a partir de RAMOS, 1980.

### 8.1.2.- Metodología en el análisis de los impactos paisajísticos

Tras la valoración de la integración paisajística de la actuación, se han de identificar y valorar los **impactos paisajísticos** existentes en las unidades de paisaje específicas donde se ubica el ámbito en el que se pretende implementar la modificación sometida al presente EsIP, concretamente el **artículo 23 de la Normas Urbanísticas y Ordenación Pormenorizada de la Manzana de Suelo Urbano TI-12 del vigente PGOU de la Vila Joiosa**, todo ello bajo el proceso metodológico sucintamente indicado en el artículo 54 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto y adaptado tal y como se indica en las líneas adyacentes.

La valoración definitiva de la integración paisajística se fundamenta en el análisis de los posibles impactos paisajísticos

19 DIC. 2013

SECRETARIA

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



derivados del desarrollo de la actuación sobre la unidad específica en la que ésta se encuentra. En este sentido, se ha de proceder, en una primera fase analítica, a:

- **Identificación de las principales fuentes** (o aspectos de la actuación) impactantes en el paisaje.
- **Identificación de los impactos paisajísticos.**

- Modificación fisiográfica.
- Introducción de nuevas formas antropogénicas.
- Modificación y alteración de cauces.
- Modificación, alteración y eliminación de fauna y flora.
- Polución atmosférica.
- Polución lumínica.
- Incremento del tráfico.
- ....

- **Caracterización y magnitud de los impactos**, tanto en su fase de construcción como de funcionamiento, analizando factores tales como la escala de actuación y la extensión física del impacto; el efecto beneficioso o adverso del impacto sobre el paisaje; la incidencia de éste; la durabilidad del mismo; su permanencia o carácter reversible o irreversible; su individualidad y, finalmente, **y como media aritmética de todo lo anterior, la magnitud del mismo.**

<b>Escala de actuación y extensión física del impacto</b>	Puntual: cuando el impacto solo pueda ser percibido desde dentro de la actuación.	P	1
	Zonal: cuando el impacto pueda ser percibido desde fuera de la actuación y hasta una distancia de 1,5 km a contar desde el perímetro de la misma.	Z	2
	Regional: cuando el impacto pueda ser visible desde fuera de la actuación y a más de 1,5 km del perímetro de la misma.	RG	3

<b>Efecto</b>	Impacto Positivo: cuando produce un efecto beneficioso sobre el valor del paisaje.	+	-1
	Impacto Negativo: cuando produce un efecto adverso sobre el valor del paisaje.	-	1
	Sin efecto beneficioso o adverso significativo.	+/-	0

<b>Incidencia</b>	Directa: cuando tiene repercusión inmediata sobre algún elemento del paisaje.	D	1
	Indirecta: cuando el efecto es debido a la repercusión inmediata de las interdependencias entre los elementos del paisaje.	In	2

<b>Duración</b>	Repercusión a corto plazo.	C	0
	Repercusión a medio plazo.	M	1
	Repercusión a largo plazo.	L	2

<b>Carácter</b>	Reversible: la alteración que supone puede ser asimilada por el paisaje sin necesidad de intervención humana.	Re	0
	Irreversible: la alteración que supone no puede ser asimilada paisajísticamente por los procesos naturales imperantes.	Irre	2
<b>Individualidad</b>	Simple: se manifiesta sobre un solo componente del paisaje o con modo de acción individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación ni sinergia.	Sim	0
	Acumulativo: aquel que, de prolongarse en el tiempo la acción inductora, incrementa progresivamente su gravedad al carecerse de mecanismos de eliminación efectiva similar a la del incremento del agente causal del impacto.	Acum	2
<b>Magnitud</b>	Compatible o Leve: impacto de poca entidad lográndose la recuperación inmediata de las condiciones originales una vez cesada la causa del efecto o de fácil restablecimiento por los mecanismos de autodepuración-protección del medio.	LE	0,00-0,75
	Moderado: impacto de relativa entidad en el que la recuperación de las condiciones originales requiere cierto tiempo y la aplicación de alguna medida correctora leve.	MO	0,76-1,50
	Severo: la magnitud del impacto es importante y requiere la aplicación de fuertes medidas correctoras para la recuperación de las condiciones iniciales, exigiendo dicha recuperación y período de tiempo dilatado.	SE	1,51-2,25
	Crítico: impactos irreversibles a escala humana, no existiendo medidas correctoras que puedan disminuir el impacto a valores aceptables.	CRI	+2,26

FIGURA 24. Cuadro indicativo de la caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos detectados.

Una vez valorados dichos impactos, toca proceder al análisis de la **sensibilidad del paisaje al cambio** sobre el cálculo de los siguientes conceptos (a menor sensibilidad, mayor integración paisajística de la actuación y, consecuentemente, menor impacto general):

- La *singularidad*, o escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local y regional.

	Singularidad Local	Singularidad Regional	Singularidad Global
Vegetación			
Cultivos			
Fauna			
Asentamientos urbanos			
Patrimonio cultural y natural			
Infraestructuras			
Poblamiento disperso			



1	Abundante
2	Relativamente abundante
3	Escaso
4	Muy Escaso
5	Singular

FIGURA 25. Determinación y valores de singularidad del paisaje.

- La *fragilidad del paisaje*, ya obtenida a partir del método de la capacidad de absorción visual, expresando ésta la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él.

1	Fragilidad Muy Baja
2	Fragilidad Baja
3	Fragilidad Media
4	Fragilidad Alta
5	Fragilidad Muy Alta

FIGURA 26. Correlación numérica de las tipologías de fragilidad paisajística.

- *Objetivos de calidad del paisaje para la unidad en cuestión.* Pese a no existir metodologías de análisis específicas de los objetivos de calidad del paisaje, el estudio de los primeros proyectos de paisaje tramitados en virtud a los contenidos y especificaciones del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, parecen orientar su determinación a los resultados de la calidad paisajística imperante determinándose, de forma subjetiva, el objetivo de calidad más adecuado para la unidad en función a su casuística específica. Así, partiendo de objetivos tales como la *conservación-mantenimiento, mejora, restauración y posibilidad de transformar en una nueva unidad de paisaje*, puede realizarse la siguiente matriz integradora.

	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

Muy adecuado
Adecuado
Poco Adecuado
Prohibitivo

FIGURA 27. Objetivos de calidad de las unidades de paisaje.



El grado de sensibilidad de la unidad de paisaje se obtendrá pues de la media aritmética de los valores de singularidad, fragilidad y el objetivo de calidad seleccionado al efecto en función a la calidad propia de la unidad, arrojando los siguientes resultados:

Unidad de Paisaje X	
Singularidad Total	
Fragilidad	
Objetivo de Conservación	
Total Sensibilidad	

VALORES DE SENSIBILIDAD AL CAMBIO		
1- 1,5	Muy Baja Sensibilidad	Muy Alta integración Paisajística
1,51 – 2,00	Baja Sensibilidad	Alta Integración Paisajística
2,01 – 3,00	Media Sensibilidad	Media Integración Paisajística
3,01 – 4,00	Alta Sensibilidad	Baja Integración Paisajística
> 4,01	Muy Alta Sensibilidad	Muy Baja Integración Paisajística

FIGURA 28. Valores de sensibilidad al cambio de la unidad de paisaje.

El valor de sensibilidad al cambio calculado para la unidad de paisaje afectada por la actuación, se combinará con el de la magnitud de cada impacto, obteniéndose la **clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad del paisaje**, todo ello en consonancia con lo estipulado al efecto en el artículo 54.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto. Los impactos finales resultantes estarán comprendidos entre **sustanciales, moderados, leves e insignificantes**, Cuantificándose la magnitud de los impactos detectados en:

1	Compatible o Leve
2	Moderado
3	Severo
4	Crítico

Se adiciona dicho valor al de la sensibilidad para cada unidad y el resultado obtenido será la importancia global del impacto en función a los siguientes intervalos:





> 7,51	IMPACTO SUSTANCIAL
4,1 – 7,5	IMPACTO MODERADO
2,1 – 4	IMPACTO LEVE
< 2	IMPACTO INSIGNIFICANTE

	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
Modificación fisiográfica. Introducción de nuevas formas antropogénicas. Modificación y alteración de cauces. Eliminación de la vegetación existente. Modificación, alteración y eliminación de la fauna existente. Polución atmosférica. Polución lumínica. Incremento del tráfico.				

FIGURA 29. Cuantificación de impactos paisajísticos.

### 8.1.3- Valoración de la integración paisajística de la actuación en las unidades de paisaje de la cuenca visual

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, la valoración de la integración paisajística de la modificación planteada va a ser realizada sobre la base de la interpretación de la fragilidad, la calidad escénica, la sensibilidad y la aptitud territorial general de cada una de las unidades de paisaje que conforman la cuenca visual que determina al ámbito general de trabajo.

Se procede, a continuación, a presentar los resultados matriciales de cada uno de los factores que definen dicha integración, concluyendo con la valoración general de cada unidad mediante la integración de las variables definidas con anterioridad.



Fragilidad Visual (o Capacidad de Absorción Visual CAV)								
	Pendiente	Diversidad. vegetación	Erosión	Contraste suelo-veg.	Regenerac. potencial de la veg.	Contraste roca-suelo	Valor CAV	Fragilidad
U1	3	1	3	2	1	3	30	Baja
U2	3	2	3	2	2	2	33	Baja
U3	3	2	3	3	3	2	39	Muy Baja
U4	2	2	2	2	2	2	20	Media
U5	3	3	3	2	2	2	36	Baja
U6	3	0	0	0	0	3	9	Muy Alta
$CAV = S \times (E + R + D + C + V)$								

Calidad Visual-Paisajística										
	Morfología	Veg.	Agua	Color	Fondo escénico	Rareza	Actuac. Humanas	Calidad general	Valor	Calidad Paisajística
U1	1	1	0	3	5	1	0	0	11	Baja
U2	1	3	0	5	5	1	3	3	21	Media
U3	1	3	0	3	5	1	0	3	16	Baja
U4	3	5	0	5	5	1	3	3	25	Media
U5	1	5	0	5	5	3	5	5	29	Media
U6	3	1	5	5	5	3	5	5	32	Alta

	Fragilidad Visual	Calidad Visual	Clase de Aptitud Paisajística Primaria	Integración Paisajística
U1	Baja	Baja	Clase 5	Muy Alta
U2	Baja	Media	Clase 3	Media
U3	Muy Baja	Baja	Clase 5	Muy Alta
U4	Media	Media	Clase 3	Media
U5	Baja	Media	Clase 3	Media
U6	Muy Alta	Alta	Clase 1	Muy Baja

FIGURA 30. Valoración de la fragilidad, calidad visual e integración paisajística de las unidades existentes en la cuenca visual de la actuación.

U1: Residencial Bloque exento.

U2: Residencial aislado.

U3: Urbanización y otros usos urbanos.

U4: Erial y monto bajo.

U5: Arbolado predominante.

U6: Playa.

Tal y como se aprecia, en el seno de las unidades de paisaje delimitadas por la cuenca visual trazada desde el ámbito delimitado al efecto para el desarrollo de la actuación (sector de suelo urbano del vigente PGOU de **La Vila Joiosa** TI-12), destaca sobre-manera la calidad de la playa como ámbito escénico primordial y, en un segundo plano, las zonas de monte bajo y las parcelas arboladas con densa vegetación.

La integración paisajística definida es susceptible de afinarse, convirtiéndose en definitiva, una vez que se valora la naturaleza y casuística de la actuación en sí misma, factor este determinante ya que implica la verdadera integración de dicha actuación en cada



una de las unidades de paisaje, bien directa o indirectamente, afectadas por su potencial desarrollo.

	<i>Integración Paisajística</i>	<i>Aptitud paisajística en función a la casuística y naturaleza de la actuación</i>	<i>Consideraciones y valoraciones de la integración paisajística definitiva</i>
U1	Muy Alta	<b>Aptitud Muy Alta</b> Edificaciones en altura.	Zonas muy aptas para desarrollos urbanos habida cuenta de su misma naturaleza.  En las zonas existentes en la cuenca visual, la integración paisajística de la actuación es muy alta.
U2	Media	<b>Aptitud Media</b> Residencial aislado de notable calidad por presencia de densa vegetación.	Unidad de paisaje importante por su grado de distribución espacial. Afecta muy puntualmente a la parcela en la que se pretende desarrollar la actuación y se extiende por distintas zonas de la cuenca visual.  La actuación se integrará paisajísticamente con <b>impacto medio</b> sobre esta unidad, alterando la percepción general del paisaje que desde ésta se percibe por las nuevas edificaciones.
U3	Muy Alta	<b>Aptitud Muy Alta</b> Zonas urbanizadas, ajardinadas, deportivas y auxiliares de gran absorción de impactos por su escaso valor paisajístico.	Unidad localizada en su totalidad en el sector en el que se pretende desarrollar la actuación. Será transformada en nuevas edificaciones y espacios libres. Se recomienda la conservación de las especies vegetales aptas para su ulterior aprovechamiento paisajístico.
U4	Media	<b>Aptitud Media</b> Fundamentalmente en su parte más occidental de la cuenca visual y en los repechos que cierran la cala de la Playa Paradís.	El desarrollo de la modificación se realiza sobre suelos no afecto a dicha unidad. La integración de esta actuación, en cuanto a tipologías y morfologías, con su entorno urbanístico inmediato, minimiza notablemente el impacto paisajístico que ésta genera en el paisaje general perceptible desde esta unidad.
U5	Media	<b>Aptitud Media (con limitaciones)</b> Zonas con vegetación de interés por porte y densidad	Zonas en las cuales la integración paisajística de la modificación planteada es delicada, siendo necesario que, en el caso de la subunidad sita en la parcela en la que se pretende desarrollar la actuación, se conserve, en la medida de lo posible, su dinámica, morfología y estado.
U6	Muy Baja	<b>Aptitud Muy Baja</b> Playa colindante a la actuación. Máxima restricción a cualquier intervención en el seno de esta unidad.	Fundamentalmente en su parte central-oriental, la percepción del paisaje desde esta unidad quedará alterada por la presencia de nuevas edificaciones en altura. Así mismo, la percepción de esta unidad desde el resto de ellas quedará, igualmente, alterada por la ruptura visual que supondrán las nuevas edificaciones con respecto al horizonte marcado por la línea de costa.  No obstante, el entorno contiguo al ámbito en el que se pretende desarrollar la actuación, totalmente edificado, contribuirá a la integración y homogeneización paisajística de ésta en el seno de la percepción global del paisaje.

FIGURA 31. Síntesis de la integración paisajística de la actuación en función a la casuística de cada una de las unidades de paisaje insertas en la cuenca visual y la localización específica del sector sometido a EsIP.

Así, atendiendo a los valores de integración paisajística detectados, y de cara a la posterior evaluación de impactos paisajísticos inherentes a las fases de construcción y funcionamiento de la modificación planteada, son las **unidades 3 y**

RECIBIDO por  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
19 DIC. 2013  
PLENO

5, las directamente afectadas por el desarrollo de ésta y sobre las cuales se valorarán los impactos paisajísticos de la misma.

#### 8.1.4.- Impactos paisajísticos de la actuación

Siguiendo el procedimiento metodológico cuyos contenidos mínimos quedan enunciados en el artículo 54 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, y organizados tal y como se ha indicado en el apartado 7.2 del presente EsIP, se procede a valorar el grado de impacto paisajístico que el desarrollo de la actuación va a generar sobre el paisaje pre-existente.

##### 8.1.4.1.- Unidades de Paisaje afectadas

En el seno de la cuenca visual que define al ámbito afectado por el desarrollo de la actuación, quedan afectadas por el desarrollo intrínseco de la misma:

- Unidad 3. Urbanizaciones y otros usos.
- Unidad 5. Arbolado predominante.

##### 8.1.4.2.- Fuentes potenciales e identificación de impactos paisajísticos

Para la identificación de las fuentes/acciones potencialmente impactantes en el paisaje, van a distinguirse entre las fases de **construcción** de la actuación, integrada por la urbanización del sector y la posterior implantación de las edificaciones resultantes; así como la de posterior **funcionamiento** del mismo, entendiendo a ésta como el desarrollo de las actividades inherentes al residencialismo. Dentro de la fase de construcción, los principales impactos potenciales detectados pueden sintetizarse en:

- Desbroce y retirada vegetal.
- Movimiento de tierras y alteración fisiográfica.
- Acumulación de escombros y materiales.
- Alteración y eliminación de la fauna y flora pre-existente.
- Introducción de nuevas formas antropogénicas (edificaciones).

Por otro lado, la fase de funcionamiento puede acarrear, sucintamente, los siguientes impactos sobre el paisaje:

- 9. Pólución atmosférica.





- Polución lumínica.
- Polución acústica.
- Incremento del tráfico.
- Residuos.

#### 8.1.4.3.- Caracterización y magnitud de los impactos paisajísticos

La **caracterización cualitativa** de los impactos paisajísticos detectados se realiza sobre la base de una serie de parámetros que, de forma sucinta pero específica, están en disposición de determinar, claramente, su naturaleza en el seno del paisaje pre-existente. Así, la *escala de la actuación, su efecto, incidencia, duración, carácter, individualidad y magnitud*, tanto para las fases de construcción como de funcionamiento, sirven para definir, cualitativamente, la naturaleza de los impactos paisajísticos detectados como rectores de la actuación sometida al presente EsIP.

Con respecto a la **fase de construcción de la actuación**, los impactos son, por unidad de paisaje, los siguientes:

	UNIDAD 3. Urb. y otros usos				FASE DE CONSTRUCCIÓN		
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
Desbroce y retirada vegetal	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Acumulación de escombros y materiales	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Alteración y eliminación de fauna y flora	P (1)	- (1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
Edificaciones (nuevas formas)	Z (2)	+/- (0)	D (1)	L (2)	Irre (2)	Sim (0)	1,16 MO
							0,63 LE



	UNIDAD 5. Arbolado predominante				FASE DE CONSTRUCCIÓN		
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
<i>Desbroce y retirada vegetal</i>	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
<i>Movimiento de tierras y alteración fisiográfica</i>	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
<i>Acumulación de escombros y materiales</i>	Z (2)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,50 LE
<i>Alteración y eliminación de fauna y flora</i>	P (1)	+ (-1)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,16 LE
<i>Edificaciones (nuevas formas)</i>	Z (2)	+/- (0)	D (1)	L (2)	Irre (2)	Sim (0)	1,16 MO
							0,56 LE

La **magnitud** de dichos **impactos por unidad de paisaje afectada en fase de construcción** y media final de éstos es:

Fase de construcción.

Tabla resumen magnitud de impactos.

	U3	U5	MEDIA
<i>Desbroce y retirada vegetal</i>	0,50 LE	0,50 LE	0,50 LE
<i>Movimiento de tierras y alteración fisiográfica</i>	0,50 LE	0,50 LE	0,50 LE
<i>Acumulación de escombros y materiales</i>	0,50 LE	0,50 LE	0,50 LE
<i>Alteración y eliminación de fauna y flora</i>	0,50 LE	0,16 LE	0,33 LE
<i>Edificaciones (nuevas formas)</i>	1,16 MO	1,16 MO	1,16 MO
MEDIA	0,63 LE	0,56 LE	
			0,59 LE

FIGURA 32. **Tabla resumen de impactos por unidad de paisaje directamente afectada en fase de construcción.**





Con respecto a la **fase de funcionamiento de la actuación**, los impactos son, por unidad de paisaje, los siguientes:

	UNIDAD 3. Urb. y otros usos			FASE DE FUNCIONAMIENTO			
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
Polución atmosférica	P (1)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
Polución luminica	P (1)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
Polución acústica	P (1)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
Incremento del tráfico	P (1)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
Residuos	P (1)	+/- (0)	D (1)	C (0)	Re (0)	Sim (0)	0,33 LE
							<b>0,33 LE</b>

	UNIDAD 5. Arbolado predominante			FASE DE FUNCIONAMIENTO			
	Escala de actuación y extensión física	Efecto	Incidencia	Duración	Carácter	Individualidad	Magnitud
Polución atmosférica	P (1)	- (1)	D (1)	L (2)	Re (0)	Acum (2)	1,16 MO
Polución luminica	P (1)	- (1)	D (1)	L (2)	Re (0)	Acum (2)	1,16 MO
Polución acústica	P (1)	- (1)	D (1)	L (2)	Re (0)	Acum (2)	1,16 MO
Incremento del tráfico	P (1)	- (1)	D (1)	L (2)	Re (0)	Acum (2)	1,16 MO
Residuos	P (1)	- (1)	D (1)	L (2)	Re (0)	Acum (2)	1,16 MO
							<b>1,16 MO</b>


**APROBADO** por  
**19 DIC. 2013**  
**PLENO**  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA

La **magnitud** de dichos **impactos por unidad de paisaje** **afectada en fase de funcionamiento** y media final de éstos es:

Fase de funcionamiento.

Tabla resumen magnitud de impactos.

	U3	U5	MEDIA
Desbroce y retirada vegetal	0,33 LE	1,16 MO	0,53 LE
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	0,33 LE	1,16 MO	0,53 LE
Acumulación de escombros y materiales	0,33 LE	1,16 MO	0,53 LE
Alteración y eliminación de fauna y flora	0,33 LE	1,16 MO	0,53 LE
Edificaciones (nuevas formas)	0,33 LE	1,16 MO	0,53 LE
MEDIA	0,33 LE	1,16 MO	

0,53 LE

FIGURA 33. Tabla resumen de impactos por unidad de paisaje en fase de funcionamiento.

#### 8.1.4.4.- Sensibilidad del paisaje al cambio

Valorados cualitativamente los impactos detectados, toca proceder al análisis de la **sensibilidad del paisaje al cambio** en función a la singularidad, la fragilidad y los objetivos de calidad de cada unidad de paisaje afectada por la actuación.

	U3			U5		
	SL	SR	SG	SL	SR	SG
Vegetación	2	1	1,5	3	1	2
Cultivos	2	1	1,5	1	1	1
Fauna	2	1	1,5	3	1	2
Asentamientos urbanos	1	1	1	1	1	1
Patrimonio cultural y natural	1	1	1	1	1	1
Infraestructuras	1	1	1	1	1	1
Poblamiento disperso	1	1	1	1	1	1
			1,2			1,3

FIGURA 34. Singularidad de las unidades de paisaje afectadas por el desarrollo de la actuación.

La **singularidad** se concibe como la escasez de los elementos del paisaje considerados a escala local y regional (SL-SR). Los niveles de singularidad general (SG) son **muy reducidos en las unidades de paisaje afectadas por el desarrollo de la actuación.**





La *fragilidad del paisaje* ya fue obtenida a partir del método de la capacidad de absorción visual, expresando ésta la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Para las unidades afectadas directamente por el desarrollo de la modificación planteada, ésta fue:

- Unidad 3. Fragilidad muy baja (valor 1).
- Unidad 5. Fragilidad baja (valor 2).

En lo que concierne a los *Objetivos de calidad del paisaje*, y en concordancia con lo indicado al efecto a la hora de analizar el proceso de cálculo y obtención de esta singular variable, es del todo evidente que, con **calidades paisajísticas bajas y medias**, altamente condicionadas con la extraordinaria antropización de este territorio y su nula afección directa a los ámbitos paisajísticos de más valor (monte bajo y playas), sea incluso recomendable orientar su vocación hacia desarrollos urbanos con el objetivo esencial de no generar ámbitos en situación de *barbecho social* en el seno de estructuras urbanas consolidadas o en proceso de consolidación. Ello propicia la posibilidad, al margen de futuras incorporaciones de la valoración subjetiva de la ciudadanía en la gestación de nuevos criterios de calidad a la sazón de su participación en el Plan de Participación Pública, que puedan determinarse como objetivos de calidad adecuados a la actual casuística y dinámica de las unidades de paisaje afectadas por el desarrollo de la actuación los siguientes:

U3: Urbanización y otros usos Calidad del paisaje: baja OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE: NUEVO PAISAJE (1)				
	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

U5: Arbolado disperso Calidad del paisaje: media OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE: CONSERVACIÓN-MEJORA (4,5)				
	Conservación	Mejora	Restauración	Nuevo paisaje
Calidad Paisajística Muy Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Alta	5	4	3	1
Calidad Paisajística Media	5	4	3	1
Calidad Paisajística Baja	5	4	3	1
Calidad Paisajística Muy Baja	5	4	3	1

El grado de sensibilidad de cada unidad de paisaje al cambio se obtiene de la media aritmética de los valores de singularidad, fragilidad y el objetivo de calidad seleccionado al efecto en función a 9 DIC. 2013

AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

PLENO

la calidad propia de cada una de ellas, quedando dicho valor tal y como sigue:

	U3	U5
<i>Singularidad Total</i>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<i>Fragilidad</i>	<b>1</b>	<b>2</b>
<i>Objetivo de Conservación</i>	<b>1</b>	<b>4,5</b>
<b>Total Sensibilidad</b>	<b>1,06</b>	<b>2,6</b>

VALORES DE SENSIBILIDAD AL CAMBIO		
1-1,5	Muy Baja Sensibilidad	Muy Alta Integración Paisajística
1,51 – 2,00	Baja Sensibilidad	Alta Integración Paisajística
2,01 – 3,00	Media Sensibilidad	Media Integración Paisajística
3,01 – 4,00	Alta Sensibilidad	Baja Integración Paisajística
> 4,01	Muy Alta Sensibilidad	Muy Baja Integración Paisajística

FIGURA 35. Sensibilidad del paisaje al cambio de cada unidad de paisaje afectada por el desarrollo de la actuación.

#### 8.1.4.5.- Valoración e importancia de los impactos paisajísticos

La sensibilidad paisajística de cada unidad de paisaje afectada por la actuación, se combina con la magnitud<sup>18</sup> determinada para cada impacto, obteniéndose la **clasificación de la importancia de los impactos como combinación de la magnitud de éstos y la sensibilidad del paisaje**, todo ello en consonancia con lo estipulado al efecto en el artículo 54.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto. Los impactos finales resultantes estarán comprendidos entre **sustanciales (+7,51)**, **moderados (4,1-7,5)**, **leves (2,1-4)** e **insignificantes (-2)**.

U3. Urbanización y otros usos	Valoración de impactos paisajísticos			
	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
<i>Desbroce y retirada vegetal</i>	0,50 LE	1,06 MB	1,56	Insignificante
<i>Movimiento de tierras y alteración fisiográfica</i>	0,50 LE	1,06 MB	1,56	Insignificante
<i>Acumulación de escombros y materiales</i>	0,50 LE	1,06 MB	1,56	Insignificante
<i>Alteración y eliminación de fauna y flora</i>	0,50 LE	1,06 MB	1,56	Insignificante
<i>Edificaciones (nuevas formas)</i>	1,16 MO	1,06 MB	2,22	Leve
<i>Polución atmosférica</i>	0,33 LE	1,06 MB	1,39	Insignificante
<i>Polución lumínica</i>	0,33 LE	1,06 MB	1,39	Insignificante
<i>Polución acústica</i>	0,33 LE	1,06 MB	1,39	Insignificante

<sup>18</sup> Magnitudes: impacto compatible o leve (1), Moderado (2), Severo (3) y Crítico (4).



Incremento del tráfico	0,33 LE	1,06 MB	1,39	Insignificante
Residuos	0,33 LE	1,06 MB	1,39	Insignificante

U5. Arbolado disperso	Valoración de impactos paisajísticos			
	Magnitud	Sensibilidad	Valor de impacto	Tipo de impacto
Desbroce y retirada vegetal	0,50 LE	2,60 M	3,10	Leve
Movimiento de tierras y alteración fisiográfica	0,50 LE	2,60 M	3,10	Leve
Acumulación de escombros y materiales	0,50 LE	2,60 M	3,10	Leve
Alteración y eliminación de fauna y flora	0,16 LE	2,60 M	2,76	Leve
Edificaciones (nuevas formas)	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve
Polución atmosférica	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve
Polución lumínica	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve
Polución acústica	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve
Incremento del tráfico	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve
Residuos	1,16 MO	2,60 M	3,76	Leve

Como puede apreciarse, y habida cuenta de la naturaleza de la modificación planteada, las unidades de paisaje afectadas y la conservación que ésta realiza de las zonas de arbolado de mayor calidad, a efectos de integración paisajística, **la actuación propuesta presenta impactos leves e insignificantes sobre el paisaje receptor.**

## 8.2.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DEL PAISAJE: PUNTOS DE OBSERVACIÓN, RECURSOS E IMPACTOS VISUALES

### 8.2.1.- Metodología en la valoración de la integración visual

La valoración de la integración visual de la actuación tiene el objetivo de determinar el grado de impacto visual de ésta, en sus fases de construcción y funcionamiento, sobre la base de la **visibilidad de la misma** en su contexto territorial. Para la obtención de dicho fin, el cual está en directa relación y complementa a la valoración de la integración paisajística realizada con anterioridad, se ha desarrollado el siguiente proceso metodológico fundamentado, en esencia, en lo indicado en los artículos 36, 55 y 57 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto.

- **Identificación de los impactos visuales** de la actuación. Éstos pueden definirse como aquellos que afectan a la

percepción subjetiva del paisaje pre-existente una vez introducida la actuación, en el presente caso, un ámbito residencial. Dichos impactos quedan sintetizados en las siguientes alteraciones potenciales:

<i>Modificaciones de la textura del paisaje</i>	Las acciones antropogénicas sobre el territorio pueden ocasionar una modificación de la textura del paisaje, lo cual puede generar una variación del valor paisajístico de la unidad.
<i>Modificaciones del colorido del paisaje</i>	Las actuaciones antrópicas sobre el medio geográfico pueden acarrear la variación del colorido paisajístico pre-existente, lo cual puede generar una variación del valor paisajístico de la unidad.
<i>Creación de reflejos y deslumbramientos</i>	Las actuaciones humanas pueden crear reflejos que dificulten la apreciación visual del paisaje.
<i>Ocultación de los recursos paisajísticos</i>	Una determinada actuación antrópica puede ocultar la visibilidad, desde los puntos de observación establecidos al efecto, de recursos paisajísticos de valor determinante en el territorio.
<i>Afección a los objetivos de calidad del paisaje</i>	Cuando una unidad de paisaje tenga asignado un determinado objetivo de calidad por los estudios de paisaje de rango superior, éste puede verse afectado por la actividad concreta a desarrollar en dicha unidad de paisaje.

FIGURA 36. Impactos visuales.

- **Identificación de los principales Puntos de Observación.**

Se consideran puntos de observación a aquellos **lugares del territorio desde donde se percibe el paisaje**, seleccionándose al efecto aquellos puntos y secuencias visuales de mayor afluencia pública en función a los siguientes criterios: vías de comunicación, puntos de observación representativos por mostrar la singularidad del paisaje, áreas recreativas, turísticas, de afluencia de público y núcleos de población. Para cada **Punto de Observación** seleccionado, el análisis visual determinará y valorará:

- *La cuenca visual o territorio observado desde el mismo*, marcando umbrales de nitidez a 300 metros, 1.500 metros y superiores a 1.500 metros; así como la extensión de estas superficies con respecto a la localización del ámbito de estudio en el que se va a localizar la actuación. El grado de *observabilidad* del paisaje donde se desarrollará Plan será, para cada umbral de nitidez, **Alto (3,1-4)**, **Medio (2,1-3)**, **Bajo (1,1-2)** y **Nulo (<1)**.





	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
Punto X				

- *Recursos visuales abarcados por cada punto de observación y su relación con la actuación y su ubicación.* La relación de los recursos apreciables desde cada punto, para cada umbral de nitidez, será: **Múltiples Visibles (3,1-4), Más de Uno Visible (2,1-3), Único Visible (1,1-2) y Nulos (<1).** Con posterioridad, se cruzarán dichos valores con los resultantes de la ponderación derivada del efecto que supone la actuación con respecto a la observabilidad de los citados recursos: **Elimina su Percepción (3,1-4), Altera su Percepción (2,1-3), Incide Ligeramente en su Percepción (1,1-2), No Afecta a su Percepción (<1).** Se obtiene así un valor definitivo de la incidencia de la actuación (**Incidencia visual**) con respecto a la observabilidad de los recursos desde cada punto de observación (media aritmética de las dos variables indicadas) e, incluso, por umbral de nitidez considerado al efecto, siendo ésta **Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2), Muy Baja (0,5-1) y Nula (<0,5).**

	Observabilidad de recursos desde cada punto de observación			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
Punto X				

+

	Efecto de la actuación en la observabilidad de los recursos			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
Punto X				

=

	Impacto visual de la actuación con respecto a la percepción de recursos visuales desde cada punto de observación			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
Punto X				



- *Observadores potenciales de la transformación objeto de estudio, o sensibilidad de cada punto de observación, diferenciando la casuística de los mismos en relación a las siguientes categorías: residentes, turistas, itinerantes, ocasionales y muy puntuales. Para cada celda se asigna el siguiente valor en función a la frecuencia de visita de de los observadores potenciales: **Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Muy baja (1).***

	Residentes	Turistas	Itinerantes	Ocasionales	Media
Punto X					

- De la integración de todas las variables relativas a los Puntos de Observación, se obtiene una valoración general para cada punto que relaciona el grado de impacto que el desarrollo de la actuación sometida a EsIP implica con respecto a la intervisibilidad de ésta desde los citados puntos. Dicho impacto será **Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (<1).**

	Observabilidad del paisaje	Recursos visuales	Observadores potencialmente impactados	Media	Impacto visual de la actuación sobre los P.O.
Punto de observación X					

- **Valoración de la integración visual de la actuación: casuística de impactos.** Los impactos visuales identificados en la primera fase de la valoración visual son ponderados con respecto a factores tales como *la compatibilidad visual, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos y la mejora de la calidad paisajística propuesta*. Así, para el conjunto del paisaje afectado por la actuación (independientemente de las unidades de paisaje cuya integración paisajística ya ha sido valorada y evaluada), se implementa la siguiente valoración matricial con el objetivo de cuantificar el grado de importancia visual que dichos impactos suponen sobre el paisaje:





<i>Compatibilidad visual</i>	<p><b>Muy Alta (1):</b> cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación.</p> <p><b>Alta (2):</b> cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales.</p> <p><b>Adecuada (3):</b> actuación integrada en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias, equipamientos e instalaciones varias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas...</p> <p><b>Baja (4):</b> si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.</p> <p><b>Muy Baja (5):</b> cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.</p>
<i>Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos</i>	<p><b>Bajo (1):</b> la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas.</p> <p><b>Medio (3):</b> cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.</p> <p><b>Alto (5):</b> cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.</p>
<i>Mejora de la calidad paisajística</i>	<p><b>Alta (1):</b> cuando la actuación tiene por objeto mejorar significativamente la calidad del paisaje o se desarrolla sobre un ámbito deteriorado apto para el nuevo uso.</p> <p><b>Media (3):</b> la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que modifican su calidad o, en su contrario, no afecta en exceso a la calidad pre-existente por el deterioro imperante.</p> <p><b>Baja (5):</b> cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran su calidad o que deterioran un ámbito en el que ésta es, cuanto menos, notable.</p>
<i>Valor medio del impacto sufrido por los Puntos de Observación</i>	<p><b>Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (&lt;1).</b></p>
<b>TIPOLOGÍA Y GRADO DE IMPACTOS RESULTANTES</b>	
<b>0 - 5</b>	<b>INSIGNIFICANTE</b>
<b>4,1 - 8</b>	<b>LEVE</b>
<b>8,1 - 10</b>	<b>APRECIABLE</b>
<b>10,1 - 12</b>	<b>MODERADO</b>
<b>&gt; 12,1</b>	<b>SUSTANCIAL</b>

FIGURA 37. Matriz valorativa de impactos visuales.

	<b>Compatibilidad Visual</b>	<b>Bloqueo de vistas</b>	<b>Mejora de la calidad paisajística</b>	<b>Valor medio del impacto de los PO</b>	<b>Importancia del impacto</b>
Fase de construcción					
Fase de funcionamiento					



APROBANDO por  
19 DIC. 2013  
PLENO

### 8.2.2.- Valoración de la integración visual

#### 8.2.2.1.- Puntos de observación seleccionados: naturaleza y casuística

En función a lo establecido al efecto en el artículo 36 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, el presente EsIP, tal y como se ha indicado en el apartado 8.2, ha establecido una metodología propia de valoración de los puntos de observación seleccionados al efecto que pueda repercutir en el definitivo análisis visual de la actuación. Así, partiendo de la base que define a los Puntos de Observación como *“los lugares del territorio desde donde se percibe principalmente el paisaje”*<sup>19</sup>, éstos son calificados en función a la casuística de su cuenca visual, los recorridos visuales abarcados por cada punto, así como por los observadores potenciales del paisaje desde cada uno de ellos.

Considerando las premisas establecidas en el punto 5 del artículo 36 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, y teniendo presente que los puntos de observación quedan definidos por la amplia cuenca visual existente desde el sector en el que se pretende implementar la actuación, se han seleccionado un total de 6 puntos de observación, uno de naturaleza dinámica y cinco estáticos.

- Punto de observación **1**. Urbanización Sanvi.
- Punto de observación **2**. Urbanización PP-29.
- Punto de observación **3**. Urbanización SU TI-11.
- Punto de observación **4**. Residencial aislado.
- Punto de observación **5**. Playa Paradís.
- Punto de observación **6**. (din.). calle. Cervantes.







FIGURA 38. Localización de los puntos de observación.

Tal y como establece el punto quinto del artículo 36 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, es importante **la delimitación de la cuenca visual, o territorio observable desde cada punto de observación**, a corta distancia (300 metros), media (de 300 a 1.500 metros) y larga (más de 1.500 metros), lo cual adquiere especial trascendencia si dichas visuales se relacionan con la **intervisibilidad** existente de la actuación desde cada uno de los puntos. Así, a mayor lejanía, menor intervisibilidad de la actuación desde cada punto de observación y, consecuentemente, menor impacto visual de la misma al paisaje circundante. En el caso que nos ocupa, ello se traduce en:

- Punto de observación **1**. Urbanización Sanvi.  
Intervisibilidad de la actuación: 100% a 300 metros.
- Punto de observación **2**. Urbanización PP-29.  
Intervisibilidad de la actuación: a 300 metros, el 90%, de 300 a 1.500 metros, su totalidad.
- Punto de observación **3**. Urbanización SU TI-11.  
Intervisibilidad de la actuación: a 300 metros, el 90%, de 300 a 1.500 metros, su totalidad.
- Punto de observación **4**. Residencial aislado.

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO



Intervisibilidad de la actuación: a 300 metros, el 10%, de 300 a 1.500 metros, su totalidad.

- Punto de observación **5**. Playa Paradís.  
Intervisibilidad de la actuación: 100% a 300 metros.
- Punto de observación **6** (dinámico). calle Cervantes.  
Intervisibilidad de la actuación: 100% a 300 metros.



FIGURA 39. Intervisibilidad de la actuación del punto 1. 100% a 300 m.



aprobado por  
19 DIC. 2013  
\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*





FIGURA 40. Intervisibilidad de la actuación del punto 2. 90% a 300 m., 10% a 1.500 m.





FIGURA 41. Intervisibilidad de la actuación del punto 3. 90% a 300 m., 10% a 1.500 m.





FIGURA 42. Intervisibilidad de la actuación del punto 4. 90% a 300 m., 10% a 1.500 m.

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA ASOCIADOS \*\*\*\*\*





FIGURA 43. Intervisibilidad de la actuación del punto 5. 100% a 300 m.



FIGURA 44. Intervisibilidad de la actuación del punto 6. 100% a 300 m.



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



**8.2.2.2.- Impactos visuales y puntos de observación**

Para cada punto de observación seleccionado se ha de proceder a valorar la integración visual de la actuación sobre la base de la percepción de la misma desde cada uno de ellos, utilizando una serie de matrices que ayuden a definir la naturaleza y casuística de cada punto de observación y el grado de impacto que la perceptibilidad de la actuación, su influencia en los recursos visuales abarcados por éstos (y el medio receptor en general) y los observadores potenciales del paisaje existentes, genera.

Así, en primer lugar, la **cuenca visual o territorio observado desde cada punto de observación**, según los umbrales de nitidez a 300 metros, 1.500 metros y superiores a 1.500 metros, determina el grado de **observabilidad** del paisaje donde se desarrollará la actuación siendo, para cada umbral de nitidez de cada punto de observación, **Alta (3,1-4)**, **Media (2,1-3)**, **Baja (1,1-2)** y **Nula (1)**. Tal y como se aprecia, la observabilidad de la actuación, desde cada punto de observación definido al efecto, **es alta**. No obstante, habida cuenta de su posición entre ámbitos urbanizados de naturaleza y dinámica similar a la actuación propuesta, su integración territorial es elevada.

	OBSERVABILIDAD DE LA ACTUACIÓN			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
<b>1 Urb. Sanvi.</b>	4	-	-	4,00 (A)
<b>2 Urb. PP29.</b>	3,5	4	-	3,50 (A)
<b>3 Urb. SUTI-11.</b>	3,5	4	-	3,50 (A)
<b>4 Res. aislado.</b>	3,5	4	-	3,50 (A)
<b>5 Playa Paradís.</b>	4	-	-	4,00 (A)
<b>6 Calle Cervantes.</b>	4	-	-	4,00 (A)
				3,75 (A)

FIGURA 45. Grado de observabilidad de la actuación desde cada punto de observación por umbrales de nitidez.

En lo que atañe a los **recursos visuales abarcados por cada punto de observación y su relación con la actuación**, éstos pueden baremarse, para cada punto y según sus umbrales de nitidez (a mayor cercanía mayor importancia en la percepción del recurso) según la presencia de éstos en: **Múltiples Visibles (3,1-4)**, **Más de Uno Visible (2,1-3)**, **Único Visible (1,1-2)**, **Nulos (1)**.

Atendiendo a la naturaleza de la cuenca visual existente desde la actuación, y considerando a la **Playa Paradís** como el recurso visual más importante y significativo de todos los

existentes, el grado de observabilidad del mismo desde cada punto de observación es destacable.

	OBSERVABILIDAD DE LOS RECURSOS VISUALES POR LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
<b>1 Urb. Sanvi.</b>	1,1	-	-	1,1
<b>2 Urb. PP29.</b>	1,1	1,1	-	1,1
<b>3 Urb. SUTI-11.</b>	1,1	1,1	-	1,1
<b>4 Res. aislado.</b>	-	1,1	-	1,1
<b>5 Playa Paradis.</b>	1,1	-	-	1,1
<b>6 Calle Cervantes.</b>	1,1	-	-	1,1
				1,1 (único visible)

FIGURA 46. Observabilidad de los recursos visuales desde cada punto de observación.

Toca ahora ponderar dicha observabilidad con respecto al efecto que puede ejercer la actuación, en cada punto de observación, por cada umbral de nitidez y con respecto al citado recurso visual: **Elimina su Percepción (3,1-4), Altera su Percepción (2,1-3), Incide Ligeramente en su Percepción (1,1-2), No Afecta a su Percepción (<1).**

	EFECTO DE LA ACTUACIÓN EN LA OBSERVABILIDAD DE LOS RECURSOS			
	300 m	300 – 1.500 m	> 1.500 m.	Media
<b>1 Urb. Sanvi.</b>	1,5	-	-	1,50
<b>2 Urb. PP29.</b>	1,8	1,3	-	1,55
<b>3 Urb. SUTI-11.</b>	1,3	1,1	-	1,20
<b>4 Res. aislado.</b>	1,0	2,1	-	1,55
<b>5 Playa Paradis.</b>	1,1	-	-	1,10
<b>6 Calle Cervantes.</b>	2,1	-	-	2,10
				1,50 (Altera ligeramente percepción)

FIGURA 47. Impacto visual de la actuación con respecto a la observabilidad de los principales recursos paisajísticos (en este caso, playa) desde cada punto de observación.

Así, la **incidencia visual de la actuación** puede sintetizarse, en lo referente a los puntos de observación definidos al efecto, tal y como sigue:





	INCIDENCIA VISUAL LA ACTUACIÓN CON RESPECTO A LA PERCEPCIÓN DE RECURSOS VISUALES DESDE CADA PUNTO DE OBSERVACIÓN							
	300 m		300 – 1.500 m		> 1.500 m.			
							Media	
1 Urb. Sanvi.	2,01	Media	1,50	Baja	0,5	Muy baja	1,33	BAJA
2 Urb. PP29.	2,50	Media	1,75	Baja	0,5	Muy baja	1,58	BAJA
3 Urb. SUTI-11.	2,50	Media	1,75	Baja	0,5	Muy baja	1,58	BAJA
4 Res. aislado.	1,50	Baja	2,01	Media	0,75	Muy baja	1,42	BAJA
5 Playa Paradís.	1,10	Baja	-	-	-	-	1,10	BAJA
6 calle Cervantes.	2,50	Media	-	-	-	-	2,50	MEDIA
							1,58	BAJA

FIGURA 48. Efecto visual de la actuación con respecto a la percepción de recursos visuales desde cada punto de observación por umbral de nitidez.

Tal y como se aprecia, predomina, sobresalientemente, un bajo impacto de la actuación sobre la percepción del recurso paisajístico-territorial más significativos, en este caso, la **Playa Paradís**. Y ello se explica, y se sintetiza, fundamentalmente, por las siguientes circunstancias:

- El reducido impacto-efecto que la implantación de la modificación planteada supone sobre la totalidad de los puntos de observación está muy condicionado, por un lado, por la naturaleza turístico-residencial del ámbito en el que se pretende implementar, mientras que, por otro, su propia naturaleza intrínseca, es decir, las características propias de ésta en su concepción como parte del paisaje predominante.
- Así mismo, las características de la modificación, por su disposición en parcela, ordenación, densidades y tipologías, no supone la merma en la percepción del principal recurso activo territorial del ámbito de la cuenca visual: la **Playa Paradís**. Aún siendo importantes los paisajes de huerta, principalmente minifundista, y el monte bajo existente, la percepción de todo ello no se ve, en absoluto, menoscabada hasta el punto de inviabilizar, paisajísticamente, la actuación.
- Y ello, se reitera, por el hecho de ubicarse ésta entre sectores residenciales de similar dinámica y, así mismo, sin que ésta genere *efectos pantalla* sobre el litoral no acordes con el entorno paisajístico-urbanístico predominante.

Finalmente, el último de los aspectos a tener muy presente en el análisis de los puntos de observación seleccionados hace referencia a la naturaleza de los **observadores potenciales de la actuación o sensibilidad de cada punto de observación**,

diferenciando su casuística por una serie de categorías definidas al efecto. Para cada celda, se asigna el siguiente valor en función a la frecuencia de visita (o presencia) de los observadores potenciales: **Alta (3,1-4), Media (2,1-3), Baja (1,1-2) y Muy Baja (<1).**

	NATURALEZA CUALITATIVA Y CUANTITATIVA DE LOS OBSERVADORES POTENCIALES DE LA ACTUACIÓN				
	Residentes	Turistas	Itinerantes	Ocasionales	Media
<b>1 Urb. Sanvi.</b>	2	4	2	2	2,50 (Media)
<b>2 Urb. PP29.</b>	2	4	2	2	2,50 (Media)
<b>3 Urb. SUTI-11.</b>	2	4	2	2	2,50 (Media)
<b>4 Res. aislado.</b>	2	3	1	1	1,75 (Baja)
<b>5 Playa Paradis.</b>	3	4	2	2	3,25 (Alta)
<b>6 Calle Cervantes.</b>	4	4	2	3	3,25 (Alta)
	2,5 (Media)	3,8 (Muy Alta)	1,8 (Baja)	2,0 (Baja)	

FIGURA 49. Tipología y casuística de los observadores potenciales de la actuación por cada punto de observación.

De la integración de todas las variables relativas a los Puntos de Observación se obtiene una valoración general para cada uno de ellos que relaciona el grado de impacto que el desarrollo de la actuación supone con respecto a la intervisibilidad global de éste desde los citados puntos. Los umbrales de dicho impacto serán:

+ 3,51	Muy Alto
3,1-3,5	Alto
2,1-3,0	Medio
1,1-2,0	Bajo
< 1	Muy Bajo

FIGURA 50. Umbrales de impacto de la actuación sobre los puntos de observación.

	IMPACTO GENERAL DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN				
	Observabilidad	Incidencia visual sobre la observabilidad de recursos paisajísticos	Observadores impactados	Media	Impacto visual de la actuación en los P. O.
<b>1 Urb. Sanvi.</b>	4,00 (A)	1,33 (Baja)	2,50 (Media)	2,61	Medio
<b>2 Urb. PP29.</b>	3,50 (A)	1,58 (Baja)	2,50 (Media)	2,52	Medio
<b>3 Urb. SUTI-11.</b>	3,50 (A)	1,58 (Baja)	2,50 (Media)	2,52	Medio
<b>4 Res. aislado.</b>	3,50 (A)	1,42 (Baja)	1,75 (Baja)	2,11	Medio-bajo
<b>5 Playa Paradis.</b>	4,00 (A)	1,10 (Baja)	3,25 (Alta)	2,78	Medio
<b>6 Calle Cervantes.</b>	4,00 (A)	2,50 (Media)	3,25 (Alta)	3,00	Medio-alto
VALOR MEDIO DE IMPACTO EN EL CONJUNTO DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN					2,59 Medio

FIGURA 51. Impacto general de la actuación con respecto a la observabilidad del paisaje desde los puntos de observación definidos al efecto.

Así, tal y como se puede observar, cuantitativa y cualitativamente, el grado de impacto visual que la modificación



planteada genera en los distintos puntos de observación definidos al efecto en la cuenca visual objeto de atención es, predominantemente, de naturaleza **medio**. Y ello responde, fundamentalmente, a aspectos tales como:

- El grado de interferencia que el desarrollo de la actuación genera sobre la observabilidad del paisaje en la percepción que de éste se obtiene desde cada uno de los puntos de observación es, a todas luces, asumible; esencialmente por:
  - ✓ Características propias de la actuación, netamente adaptadas a los ámbitos residenciales circundantes.
  - ✓ El reducido impacto que ésta supone para la percepción del paisaje general (y en esencia del principal de los recursos paisajísticos existentes, la Playa Paradís) *por mor* de las escasas densidades y grado de urbanización y de ocupación de parcela propuesto.
  - ✓ Su baja interferencia en la percepción del paisaje general del litoral meridional del municipio de **La Vila Joiosa** y, en esencia, su perfecta adaptación al paisaje pre-existente tras su ejecución, sin que ello suponga merma alguna en el medio receptor por *traumatismo paisajístico*, ya que no se introduce forma alguna que difiera de las predominantes en el entorno de intervención.

#### 8.2.2.3.- Valoración de la integración visual de la actuación: casuística de impactos

El impacto visual de la actuación obtenido a través del estudio de los puntos de observación, su casuística, naturaleza, dinámica y grado de interferencia sufrida por la implementación de ésta ha de verse ponderado, completado y definitivamente depurado mediante su integración con los impactos visuales y su relación con factores tales como *la compatibilidad visual*, el *bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos* y *la mejora de la calidad paisajística general*. Dicho procedimiento se realiza sobre las fases de urbanización-construcción inherentes al desarrollo futuro de la actuación y, con lógica posterioridad, con la derivada de su funcionamiento como futuro espacio residencial.

## Memoria Informativa, justificativa y normativa

<i>Compatibilidad visual</i>	<p><b>Muy Alta (1):</b> cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación.</p> <p><b>Alta (2):</b> cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales.</p> <p><b>Adecuada (3):</b> actuación integrada en una zona altamente antropizada por la presencia de vías de comunicación, industrias, equipamientos e instalaciones varias en suelo no urbanizable, viviendas dispersas...</p> <p><b>Baja (4):</b> si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.</p> <p><b>Muy Baja (5):</b> cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.</p>
<i>Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos</i>	<p><b>Bajo (1):</b> la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas.</p> <p><b>Medio (3):</b> cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.</p> <p><b>Alto (5):</b> cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.</p>
<i>Mejora de la calidad paisajística</i>	<p><b>Alta (1):</b> cuando la actuación tiene por objeto mejorar significativamente la calidad del paisaje o se desarrolla sobre un ámbito deteriorado apto para el nuevo uso.</p> <p><b>Media (3):</b> la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que modifican su calidad o, en su contrario, no afecta en exceso a la calidad pre-existente por el deterioro imperante.</p> <p><b>Baja (5):</b> cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran su calidad o que deterioran un ámbito en el que ésta es, cuanto menos, notable.</p>
<i>Valor medio del impacto sufrido por los Puntos de Observación</i>	Muy Alto (+3,5), Alto (3,1-3,5), Medio (2,1-3), Bajo (1,1-2) y Muy Bajo (<1).
<b>TIPOLOGÍA Y GRADO DE IMPACTOS RESULTANTES</b>	
<b>0 - 5</b>	<b>INSIGNIFICANTE (In)</b>
<b>4,1 - 8</b>	<b>LEVE (Le)</b>
<b>8,1 - 10</b>	<b>APRECIABLE (Ap)</b>
<b>10,1 - 12</b>	<b>MODERADO (Mo)</b>
<b>&gt; 12,1</b>	<b>SUSTANCIAL (Su)</b>

FIGURA 52 (repetición). Matriz valorativa de impactos visuales.

	IMPACTOS VISUALES: FASE DE CONSTRUCCIÓN				
	<i>Compatibilidad Visual</i>	<i>Bloqueo de vistas</i>	<i>Mejora de la calidad paisajística</i>	<i>Valor medio del impacto de los PO</i>	<i>Importancia del impacto</i>
Fase de Construcción	2,50	2,75	2,00	2,59	9,84 (Ap)
Fase de Funcionamiento	1,50	2,00	1,50	2,59	7,59 (Le)

**8,71**Impacto general  
Leve-Apreciable

FIGURA 53. Impactos visuales de la actuación durante las fases de construcción y funcionamiento inherentes a su desarrollo.

ACORDADO por

19 DIC. 2013

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

SECRETARIA

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



# 9

## **PRINCIPALES PROPUESTAS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Como complemento a las medidas de integración paisajística normativizadas al efecto en los artículos 18, 19, 20, 21 y 50 del Decreto 120/2006 y 33 de la LOTyPP, así como la necesaria, lógica y obligada armonización de las construcciones con las tipologías

APPROBADO por  
13 dic. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO  
SECRETARIA

morfológicas, cromáticas y materiales menos impactantes con el medio receptor, se proponen a continuación una serie de propuestas de actuación básicas y genéricas a contemplar en aspectos tales como el diseño de las zonas verdes, el tratamiento de los residuos, la contaminación lumínica, etc.; aspectos todos ellos inherentes al desarrollo y ejecución de la actuación sometida al presente EsIP.

Paisajísticamente, y en virtud de la máxima reducción del impacto visual, es necesario que, como mínimo, la tipología y materiales de las edificaciones estén acordes con el medio, fundamentalmente en lo referente a texturas, colores y formas. No han de levantarse cubiertas con excesivo grado de inclinación ( $>30^\circ$ ), evitándose el uso de materiales tales como la pizarra, fibrocemento, zinc o cualquier otro, notoria y demostrablemente, discordante con el medio receptor y en evidente contradicción con la normativa y ordenanza municipal establecida al respecto.

Es aconsejable que la edificación presente rasgos arquitectónicos parejos a los de las viviendas existentes (siempre y cuando éstas sean de calidad y acordes con el entorno), fomentando el valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico local. A su vez, se optará por el empleo de elementos de características visuales análogas al medio que no difieran, cromáticamente, con la configuración natural y cultural del entorno. Los colores de las fachadas deben basarse en tonalidades cálidas que reproduzcan, o se asemejen, a las existentes o, al menos, que no sean discordantes con dicho entorno.

En las zonas libres y espacios verdes a ejecutar por la promoción de la actuación, sí como en la futura zona hotelera a implementar en la parcela indicada al efecto, se recomienda imitar la distribución natural de la vegetación con el entorno. En los distintos elementos paisajísticos a introducir, pueden ser utilizadas las agrupaciones de arbolado para la creación de pantallas visuales, áreas de sombra y descanso, zonas de buffer, creación de obstáculos, etc. De este modo, se mitigan posibles contrastes mediante zonas de transición perimetrales y camuflajes de vegetación autóctona. En este sentido, deberán incluirse las zonas verdes y espacios libres resultantes del desarrollo de la ordenación pormenorizada en el Sistema de Espacios Abiertos del municipio (de existir), que deberá elaborarse en el pertinente Estudio de Paisaje inherente a la futura redacción de un nuevo documento de planeamiento general.

En el momento de desarrollo del sector, se deberá estudiar, pormenorizadamente, la definitiva naturaleza del frente urbano



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



creado por la actuación, que constituye además un importante acceso al núcleo urbano y a la Playa Paradís, valorando, adecuadamente, el espacio público que se genera y controlando la escena resultante.

Formalmente, es del todo aconsejable que, durante el **desarrollo de las obras**, las instalaciones auxiliares para su realización, contenedores, maquinaria, zonas de almacenaje, etc., se alejen al máximo del impacto visual que supondría su ubicación en torno a la CN-332a y al contacto del sector con la Playa Paradís. No se crearán escombreras incontroladas ni dentro ni fuera de los límites del sector, ni se abandonarán materiales de obra, o restos de las excavaciones, en sitios no autorizados.

El acondicionamiento de las zonas libres y espacios verdes, o con vegetación, inherentes al desarrollo de la actuación, ha de llevarse a cabo mediante la plantación, ya sea tras compra en vivero o aprovechando las especies pre-existentes, de variedades propias del meridión alicantino, ya sea de forma natural o como cultivos. En este sentido, es recomendable el uso de especies arbóreas tales como:

- Pino carrasco (*Pinus halepensis*).
- Pino piñonero (*Pinus pinea*).
- Algarrobo (*Caratonia siliqua*).
- Olivo (*Olea europea*).
- Higuera (*Picus carica*).
- Ciprés (*Cupressus sempervirens*).
- Sabina (*Juniperus phoenica*).
- Granado (*Punica granatum*).
- Almendro (*Prunus dulcis*).
- Álamo (*Populus alba*).
- Morera (*Morus alba*).
- Taray (*Tamarix sp.*)

Dichas especies arbóreas pueden completarse con la plantación y cuidado de otras autóctonas de porte arbustivo tales como:

- Adelfa (*Nerium oleander*).
- Albaida (*Anthyllis spp.*).
- Albardín (*Lygeum spartum*).
- Aliaga (*Ulex parviflorus*).
- Bayón (*Osyris quadripartita*).
- Brezo (*Erica multiflora*).
- Coscoja (*Quercus coccifera*).
- Efedra (*Ephedra fragilis*).



- Endrino (*Prunus spinosa*).
- Enebro (*Juniperus oxycedrus*).
- Esparraguera (*Asparagus spp.*).
- Esparto (*Stipa tenacissima*).
- Espino negro (*Rhamnus lycioides*).
- Jara (*Cistus spp.*).
- Jarilla (*Helianthemum spp.*).
- Lavanda (*Lavandula spp.*).
- Lentisco (*Pistacia lentiscus*).
- Majuelo (*Crataegus monogyna*).
- Mirto (*Myrtus communis*).
- Palmito (*Chamaerops humilis*).
- Romero (*Rosmarinus officinalis*).
- Siempreviva (*Helicryssum stoechas*).
- Teucrios (*Teucrium sp.*).
- Tomillo (*Thymus spp.*).

Así mismo, y cuando las condiciones ambientales así lo aconsejen, podrán utilizarse otras especies autóctonas no incluidas en el listado y, de alguna u otra manera, presentes en el ámbito de estudio. Paralelamente, es desaconsejable el uso de especies alóctonas de carácter invasor tales como:

- Agrave Americana.
- *Alianthus altissima*.
- *Aloe maculate*.
- *Aloe succotrina*.
- *Aptenia cordifolia*.
- *Austrocylindropuntia bigelowii/t unicata*.
- *Carpobrotus edulis*.
- *Chloris gayana*.
- *Contaderia selloana*.
- *Cyperus alternifolius ssp. flabelliformis*.
- *Egeria densa*.
- *Eihchornia crassipes*.
- *Eucalyptus camaldulensis*.
- *Gazania rigens*.
- *Acer negundo*.
- *Ipomoea indica*.
- *Ipomoea purpurea*.
- *Ludwigia grandiflora*.
- *Nicotina glauca*.
- *Opuntia cylindrica*.
- *Opuntia maxima*.
- *Opuntia ammophila*.
- *Robinia pseudoacacia*.
- *Vitis berlandierix riparia*.





- *Vitis berlandierix vinifera.*
- *Vitis riparia.*
- *Vitis rupestres.*

En otro orden de factores, es interesante aludir al grado de integración paisajística de la actuación en lo referente a la prevención de la génesis de niveles inaceptables de **contaminación lumínica** con respecto a su entorno circundante. En este sentido, los objetivos de prevención e integración paisajística de la iluminación pueden girar en torno a los siguientes preceptos:

- Mantener, siempre que sea posible en aquellos subsectores aptos para ello, las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, siempre y cuando ello no vaya en detrimento de los necesarios niveles de seguridad ciudadana y vial.
- Promover la eficiencia energética de los alumbrados de la urbanización mediante el ahorro energético, sin que ello suponga una merma en los niveles mínimos de seguridad exigibles al efecto. Los componentes del alumbrado se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de las distintas zonas a iluminar (edificios, viario, aparcamientos, espacios libres, zonas deportivas...) y emitirán, preferentemente, en la zona de espectro visible de longitud de onda corta.
- Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de tal forma que se prevengan niveles inaceptables e innecesarios de contaminación lumínica en el paisaje, favoreciéndose el óptimo aprovechamiento energético, contando con todos los componentes necesarios para tal fin.
- En consonancia con la búsqueda del máximo ahorro energético en la gestión del territorio e integración lumínica en el paisaje, los alumbrados públicos han de priorizar el uso preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión.
- Se han de adoptar los programas necesarios para el correcto mantenimiento y conservación de las instalaciones y los aparatos de iluminación.
- Se han de eliminar, o prohibir, las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste.

- Se han de eliminar, o prohibir, las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o luz *láser*, emitan por encima del plano horizontal.
- Se han de eliminar, o prohibir, las lámparas cuya emisión en el ultravioleta por debajo de los 400 milímetros sea superior al 15% de la radiancia total.
- En caso de luminarias necesarias para el alumbrado de los viales y/o caminos internos de las zonas urbanizadas, es recomendable que éstas no superen los 8 metros de altura sobre la horizontal, su potencia no sea mayor a 150 w y el nivel de iluminación no sobrepase los 20 lux. Las iluminarias necesarias para las zonas peatonales y zonas libres y/o ajardinadas no superarán los 4 metros, su potencia no sea mayor a 75 w y el nivel de iluminación no sobrepase los 15 lux.

Finalmente, y muy en estrecha relación con las medidas y normas de integración paisajística de la actuación en el sector concreto en el que ésta se imbrica, es, en caso de que ésta se lleve a cabo y a efectos paisajísticos, **de prioritario cumplimiento:**

- El estricto cumplimiento de las *condiciones estéticas de las edificaciones* establecidas en la normativa del vigente PGOU de **La Vila Joiosa**: *“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”*.
- 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.
- La total prohibición de llevar a cabo vertido, acumulación de materiales de obra, residuos, etc. en la zona actualmente ocupada por la Playa Paradís.
- La conservación y/o, en su caso mejora, de la zona arbolada sita en el seno del sector, concretamente la catalogada en el presente EsIP como *U5 Arbolado predominante*.



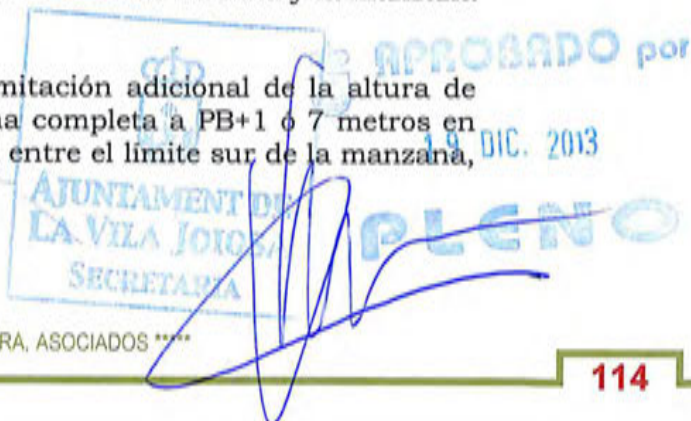
\*\*\*\*\*COTAN COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



- El estricto cumplimiento de las afecciones inherentes a la presencia de:
  - La línea de costa (Playa Paradís), respetando las determinaciones inherentes al cumplimiento de la legislación del dominio público marítimo terrestre contemplada en el vigente PGOU de **La Vila Joiosa**.
  - El trazado de la Avenida Cervantes (y el resto de viales) que sirven de límite a la parcela.
  - La afección de 10 metros de radio a la **Torre de Salvamento de la Playa Paradís** según se establece al efecto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del vigente PGOU de **La Vila Joiosa**.

Como conclusión, también se recomienda que la actuación homogenice la línea de percepción visual de la ocupación de la línea de costa de forma que la implantación de las nuevas edificaciones no suponga una ruptura de la línea paralela a la costa formada por la unión de la proyección vertical de las edificaciones en altura existentes. Se da la singularidad de que la manzana TI-12 es urbana desde antes de 1988, por lo que le es de aplicación una línea de protección de 20 metros respecto la ribera del mar, frente a los 100 metros que son de aplicación en la manzana edificable situada al oeste. En la manzana edificable sita al este, la edificación se encuentra también alejada de la costa, aproximadamente a unos 50 metros de la ribera del mar, debido a la presencia de un montículo singular clasificado como una zona verde litoral. Es por ello que la aplicación de la nueva ordenación pormenorizada en la manzana y sus condiciones volumétricas podría derivar en la edificación a una distancia de la ribera del mar de alrededor de 25 metros a una altura de PB+4 y, en el caso de la parcela hotelera, más aun, lo que no se considera conveniente. Por ello, se propone limitar la altura edificable a un máximo de PB+1 ó 7 metros en la parte de la manzana situada entre el paseo marítimo y una línea recta que una la proyección vertical de los volúmenes edificados principales de la urbanización conocida como *La Nina* y la manzana edificada del sector PP-29.

Esto se traduce en una limitación adicional de la altura de edificación máxima en la manzana completa a PB+1 ó 7 metros en la zona de la misma comprendida entre el límite sur de la manzana,



desde su linde con el paseo marítimo, hasta una línea recta sensiblemente paralela a la antigua N-332 y trazada desde un punto situado a 85 metros del paseo marítimo en su parte occidental y 44 metros en su parte oriental.

noviembre de 2013,  
el Director Técnico del Estudio,

  
Edo. José Manuel Cárdenas Ferrer

Doctor en Geografía  
Colegiado núm. 1.070



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



## **ANEJO 1.-**

### ***INFOGRAFÍAS: PERSPECTIVAS VISUALES CON ACTUACIÓN***





Actuación desde punto de observación 1: urbanización Sanvi.



Actuación desde punto de observación 2: urbanización PP29.



Actuación desde punto de observación 3:



\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*





Actuación desde punto de observación 4: urbanización PP29.



Actuación desde punto de observación 5: Playa Paradís



Actuación desde punto de observación 6 (dinámico) calle Cervantes (sentido de la circulación: Alicante).



Actuación desde punto de observación 6 (dinámico) calle Cervantes (sentido de la circulación: La Vila Joiosa).

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

\*\*\*\*\* COTA A COTA \*\*\*\*\* PEREZ SEGURA, ASOCIADOS \*\*\*\*\*



## **ANEJO 2.-** **CARTOGRAFÍA**



Mapa 1a. Localización del ámbito de estudio: manzana TI-12 del vigente PGOU de La Vila Joiosa. Escala 1:20.000





Mapa 1b. Localización del ámbito de estudio: cuenca visual. Escala 1:20.000



AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIGSA  
SECRETARIA

APROBADO por

19 DIC. 2013

PLENO



Mapa 2. Unidades de paisaje de la cuenca visual. Escala 1:20.000



AJUNTAMENT 19 DIC. 2013  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA PLEN



Mapa 3. Puntos de observación. Escala 1:20.000



AJUNTAMENT DE  
LA VILA VELLA  
SECRETARIA

19 DIC. 2013

PLENO

ORDENADO por



Mapa

**PROBADO**

19 DIC. 2013

SECRETARIA





## **ANEJO 3.-**

### *PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA*



## Anejo 3

# Plan de Participación Pública de Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la  
Vila Joiosa - Manzana TI-12  
- Memoria -

Promotor

**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U.**



Dirección Técnica:

**Giménez Ferrer, José Manuel**

Doctor en Geografía. Colegiado núm. 1.070



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## Sumario

- A.** Justificación, ámbito y naturaleza de la actuación. Documentos que motivan el Plan de Participación Pública. Equipo redactor.
- B.** Antecedentes y marco del procedimiento de participación pública.
- C.** Marco normativo del Plan de Participación Pública.
- D.** Contenido del Plan de Participación Pública.
- E.** Objetivos del proceso de participación pública. Derechos de los ciudadanos y programación de actividades de difusión y participación (Fases del Plan de Participación Pública).
- F.** Público interesado (Agentes del Paisaje).
- G.** Metodología, actividades a realizar y programa operativo.
- H.** Evaluación periódica del proceso de participación.
- I.** Resumen actualizado de los resultados: comunicación y difusión.
- J.** Evaluación final del Plan de Participación Pública.
- K.** Documentación complementaria al Plan de Participación Pública.
  - i.** Cuestionario de evaluación y preferencias paisajísticas.



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

**A. Justificación, ámbito y naturaleza de la actuación. Documentos que motivan el Plan de Participación Pública. Equipo redactor.**

(Artículos 13-17 del Decreto 120/2006)

La presente modificación del Plan General de **La Vila Joiosa** sometida a EsIP es promovida por la mercantil **TAYLOR WIMPEY ESPAÑA, S.L.U.**, domiciliada en Palma de Mallorca, calle Aragón, nº 223 y 223 A, con C.I.F. A-07248206. Esta mercantil es titular de la manzana TI-12 de dicho Plan General, según escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Manuel Gerardo Tarrío Berjano, de fecha 29 de diciembre de 2011.

La naturaleza de la modificación planteada, en arreglo con lo establecido al efecto con las prescripciones del artículo 81, apartado 2, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, que permite la iniciativa particular en la promoción de este tipo de instrumentos modificativos del planeamiento<sup>1</sup>, se fundamenta en:

- **Incremento de la edificabilidad neta de la manzana, que pasaría de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** (atendiendo a la superficie original de la manzana), o, lo que es lo mismo, pasar de una edificabilidad bruta de 4.416,70 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t.
- **Alteración de la zonificación y ordenación de la manzana**, reduciendo la superficie neta edificable residencial, para crear una parcela de uso terciario y hotelero y una parcela dotacional pública destinada a ampliación de viario.

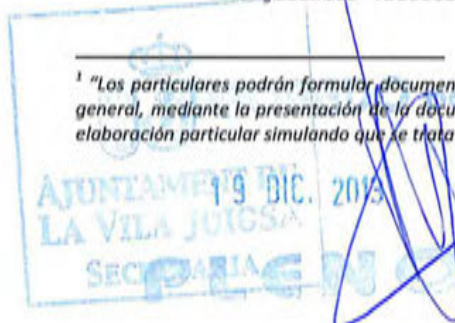
La modificación puntual afecta exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada.

El régimen urbanístico aplicable a esta parcela es el previsto en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de **La Vila Joiosa**, que establece lo siguiente:

**"Artículo 23.- Tipología de volumetría específica.**

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

<sup>1</sup> "Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio".





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

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.

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.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 20% para establecimientos de tres estrellas y de un 30% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este diez por ciento suplementario

El cómputo de la edificabilidad para estos establecimientos comporta las siguientes peculiaridades:

- Este incremento suplementario se destinara a computar los servicios comunes destinados a los clientes como, recepción, consignas, cafeterías comedores, salones, etc.
- No computarán los espacios de circulación tales como pasillos, escaleras y ascensores.
- No computarán los espacios de servicio tales como cocinas, oficinas, cámaras, almacenes y vestuarios del personal.
- No computarán los espacios cerrados para aparcamiento de vehículos ni las instalaciones deportivas cubiertas.

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
PLENO  
SECRETARIA

Anejo 3  
Plan de Participación Pública

- No computarán, así mismo, las terrazas cubiertas vinculadas a las habitaciones hasta un 30% de la superficie útil de éstas.

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

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.

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 el Estudio de Detalle que respeta aquella."

Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 54 de las mismas Normas Urbanísticas, a la sazón:

**"Artículo 58.- Desarrollo Turístico Intensivo (TI).**

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

Algunas áreas como TI-1 "Casc Antic" y TI-2 "Poble Nou", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica, de manera complementaria a las determinaciones de los Planeamientos de desarrollo, que se mantienen en lo que no se opongan a estas Normas, y que son:





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

- Plan Especial del Casco Antiguo en sus Sectores 1 y 2.
- Ordenanzas de alturas en Poble Nou.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

En el suelo TI-9 "Almadraba", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

3.- Parcela mínima.

Artículo 20, y donde sea de aplicación, los artículos 21, 22 y 23.

4.- Alineaciones y rasantes.

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

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

5.- Altura máxima edificable.

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

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará ~~la~~ planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros).

Como altura mínima se establece una menos de la indicada en los planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafían en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21.

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica en el artículo 21.

Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

9.- Usos.

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

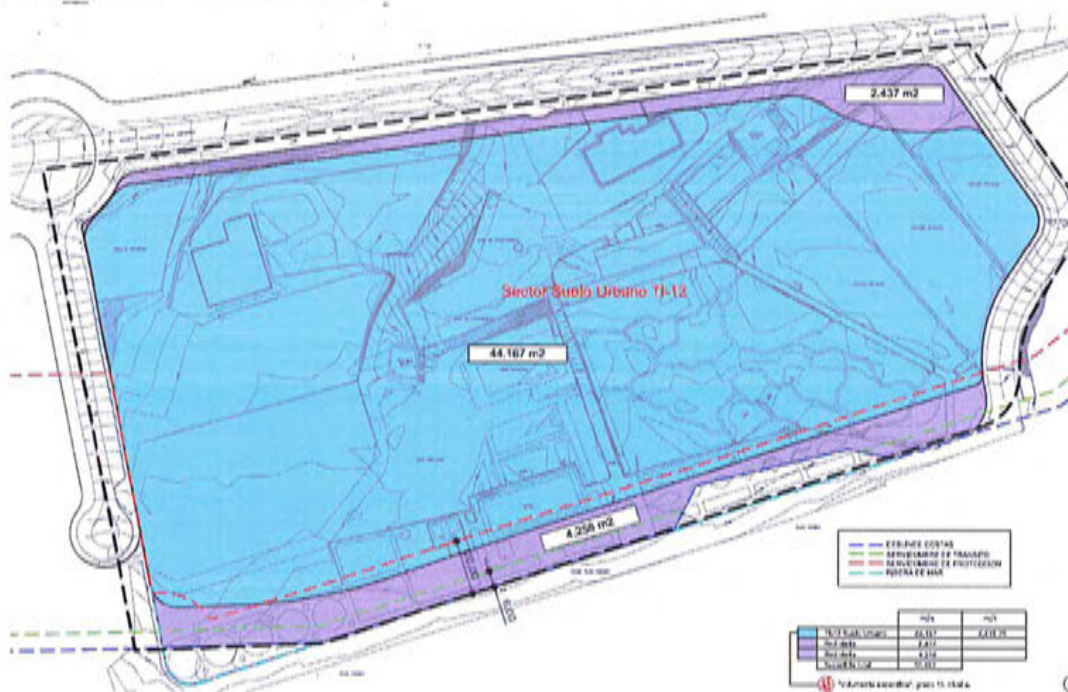
Se admite en cualquier situación el NIVEL a.

Excepcionalmente Mediante Estudio de Detalle, (artículo 27) se admite el NIVEL d.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro:"

La ordenación anterior de la manzana, plasmada en Plan Especial aprobado con fecha 15 de noviembre de 2012 por Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa, determinaba la siguiente ordenación:



La modificación sometida a EsIP afecta a la ordenación pormenorizada y supone la alteración de condiciones gráficas y normativas actualmente vigentes



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

En cuanto a las determinaciones gráficas, se mantiene el ámbito de la manzana TI-12, si bien en cuanto a su distribución interna se produce una nueva zonificación, que se concreta en las siguientes parcelas y superficies:

- a) Parcela de uso residencial: con una superficie neta de 33.625 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,425457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad residencial de 14.306 m<sup>2</sup>t.
- b) Parcela de uso turístico-hotelero: con una superficie neta de 7.922 m<sup>2</sup>, y un índice de edificabilidad neta de 0,98182 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que da lugar a una edificabilidad hotelera y hostelero de 7.778 m<sup>2</sup>t.
- c) Parcela de uso dotacional espacio viario: con una superficie de 520 m<sup>2</sup>.
- d) Parcela de uso dotacional espacio libre público SJL: con una superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

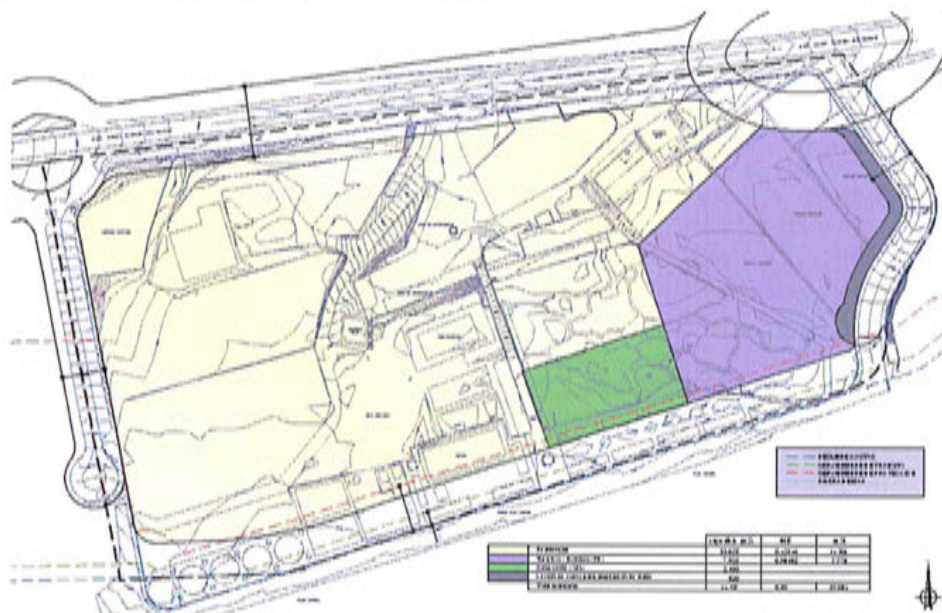
Concretamente, la modificación tiene las siguientes consecuencias:

- 1. Se incrementa la edificabilidad de la manzana, que pasa de 4.417 m<sup>2</sup>t a 22.084 m<sup>2</sup>t. El aumento neto de edificabilidad es, pues, de 17.667 m<sup>2</sup>t. La edificabilidad total resultante es similar a la de aplicar un IEN de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie de manzana original (44.167 m<sup>2</sup>s).  
De esta edificabilidad (22.084 m<sup>2</sup>t), 14.306 m<sup>2</sup>t serán de uso residencial, y 7.778 m<sup>2</sup> serán de uso terciario, predominantemente hotelero.
- 2. Se reduce la superficie de suelo neto residencial, que pasa de 44.167 m<sup>2</sup>s a 33.625 m<sup>2</sup>s y se crea una nueva parcela de suelo turístico-hotelero, con una superficie de 7.922 m<sup>2</sup>. Cada una de estas parcelas tiene un IEN diferenciado, en función de la edificabilidad propuesta en la modificación puntual, y así, la parcela residencial tendrá un IEN de 0,425457 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y la parcela de uso terciario tendrá un IEN de 0,98182 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 3. Se amplía el viario este de la manzana TI-12, en una superficie de 520 m<sup>2</sup>, con la finalidad de mejorar su funcionalidad y capacidad, y se crea una nueva zona de espacio libre público 2.100 m<sup>2</sup>. colindante a la playa.

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO

Anejo 3  
Plan de Participación Pública

Así, a efectos paisajísticos, la ordenación propuesta y cuyos parámetros modificativos son objeto del EsIP que determina el presente Plan de Participación Pública, queda, territorialmente, tal y como sigue:



Visualmente, el resultado de la modificación propuesta es el siguiente:



Actuación desde Calle Cervantes (sentido de la circulación: Alicante).





Anejo 3  
Plan de Participación Pública



Actuación desde calle Cervantes (sentido de la circulación: La Vila Joiosa).



Actuación desde punto de observación 2: urbanización PP29.



Actuación desde punto de observación 1: urbanización Sanvi.

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO

Anejo 3  
Plan de Participación Pública

El artículo 57 del Decreto 120/2006 es el que, relacionando la documentación que debe contener un Estudio de Integración Paisajística, establece la necesidad de que en la documentación justificativa se incluya un Plan de Participación Pública que permita dar a conocer entre la población las características del proyecto y establezca, entre otros aspectos, los mecanismos encaminados a fomentar y permitir que la ciudadanía exprese su punto de vista sobre las actuaciones propuestas en materia de paisaje.

Sobre la base de dicho artículo se justifica y documenta el presente Plan de Participación Pública.

Alicante, noviembre de 2013

D. José M. Giménez Ferrer

Doctor en Geografía.  
Colegiado. núm. 1.070.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## B. Antecedentes y marco del procedimiento de participación pública.

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (*en adelante, LOTyPP*), incorporó la creciente sensibilidad social por el paisaje elevándola a rango de ley por vez primera en España; ello desde la más actual concepción del mismo, que emana del **Convenio Europeo del Paisaje** elaborado por el Consejo de Europa y presentado oficialmente en el *Palazzo Vecchio* de Florencia el 20 de octubre de 2000. Así, la precitada ley estableció medidas para el control de la repercusión que, sobre él, pueda tener cualquier actividad con incidencia en el territorio y diseñó una serie de instrumentos para protegerlo, ordenarlo y permitir su recuperación, como acciones que debe perseguir la política de paisaje.

De conformidad con lo señalado en la LOTyPP, de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje, **se entiende por paisaje cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.** En consecuencia la concepción del paisaje debe integrar las siguientes dimensiones:

- a. **Perceptiva**, considerando no sólo la percepción visual sino la del conjunto de los sentidos.
- b. **Natural**, considerando que factores tales como suelo, agua, vegetación, fauna, aire, en todas sus manifestaciones, estado y valor son constitutivos del paisaje.
- c. **Humana**, considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes.
- d. **Temporal**, entendiendo que las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo.

A tal fin, la Comunidad Valenciana ha desarrollado el **Reglamento de Paisaje** (Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell) que tiene, por un lado, la función de desarrollar, no

APROBADO por  
19.30.2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO  
Página 12 de 33

Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

sólo la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, sino también, la **Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable** y la **Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia**, en cuanto que las mismas, en sus respectivos ámbitos de aplicación, contienen también elementos directamente relacionados con la política de paisaje. Por otro lado, también pretende la acción de coordinar las actuaciones con la aplicación de otras leyes que regulan acciones e instrumentos distintos, pero íntimamente relacionados con los impactos visuales de obras y proyectos, y con la regulación del territorio, como pueden ser la legislación de evaluación de impacto ambiental, la de desarrollo rural o la de conservación de la naturaleza.

En materia al **acceso a la información paisajística** han de tenerse en cuenta, tal y como se indica en el **artículo 11 del Decreto 120/2006, los artículos 34, 37, 84, 86** y concordantes de la **Ley 30/1992**, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y la **Ley 27/2006, de 1 de junio**, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

El desarrollo de la **actuación sometida a Estudio de Integración Paisajística (EsIP)**, supone intervención que puede ser objetivo de continuo análisis y debate por parte de colectivos ciudadanos, representantes políticos, sociales y profesionales de los medios de comunicación. Y esta repercusión mediática puede ser cada vez más intensa en las fases procedimentales en las que la actuación sea analizada y valorada por los organismos municipales y autonómicos competentes en su definitiva aprobación.

Desde dicha perspectiva, parte de los principales objetivos del **Plan de Participación Pública** a elaborar como parte inherente a la integración paisajística de la actuación, pueden quedar cubiertos con la continua aparición en los medios de comunicación de noticias, opiniones y debates sobre la actuación que se propone.

No obstante, el **PPP que se propone** trata de abordar los preceptos operativos propios y recomendados para llevar a cabo una participación pública lo más adecuada posible a la naturaleza y al interés social de la actuación presentada, en correcta consonancia con lo establecido en la legislación vigente y en los principios emanados por el articulado del **Decreto 120/2006, de 11 de agosto**.

El artículo 11.3 de la LOyTPP se refiere a **estudios sobre la incidencia de la actuación en el paisaje**, que atañen a dos actuaciones en particular: los **planes que prevean los**



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras. Con el ánimo de simplificar la expresión, el reglamento los ha denominado "Estudios de Integración Paisajística" y tienen por objeto analizar la incidencia de determinadas actuaciones en el paisaje y proponer las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto. Contrastan la actuación propuesta con las Normas de Integración Paisajística y deben proponer medidas de integración o compensación cuando se produzca un impacto asumible o, en su defecto, el rechazo de la actuación en determinadas circunstancias. De conformidad con lo establecido en la citada ley, deben acompañar a los planes que prevean los crecimientos urbanos y a los planes y proyectos de infraestructuras.

El Reglamento de Paisaje, en su Título I regula el ejercicio de la política de paisaje por los poderes públicos de la Comunidad Valenciana y, en concreto, en los artículos 10 a 17, viene a establecer los principios, mecanismos, programas y procedimientos efectivos de Participación Pública en la toma de decisiones en materia de paisaje, mediante procesos de participación que incorporan a un público objetivo en el proceso de adopción de decisiones que afecten al paisaje conforme a los criterios del Convenio Europeo del Paisaje, según el cual la participación social efectiva ha de pasar, necesariamente, por un proceso de educación y concienciación de la población con relación a los valores paisajísticos, con el objeto de hacer realidad los objetivos de calidad paisajística adoptados, de forma que permitan el bienestar individual, social y el desarrollo económico de las sociedades.

En consecuencia, el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana señala, en su artículo 15, que los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje -entre los que se encuentran los Estudios de Integración Paisajística- deben contener un "Plan de Participación Pública" (en adelante, PPP) que formará parte de estos y garantizará, eficazmente, en especial, la participación ciudadana en la valoración de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos para la definición de calidad paisajística y, en consecuencia, describirá los objetivos, metodología y actividades a realizar en el ámbito de estudio y, por tanto, es un documento que (como señala el artículo 14) define y desarrolla la estrategia de participación pública y la desarrolla detalladamente para cada una de las fases del procedimiento de elaboración y, de conformidad a lo señalado en su artículo 57 se incluye como un documento anejo que forma parte de la Memoria Justificativa del Estudio de Integración Paisajística.

El Plan de Participación Pública se concretará al inicio del proceso, contemplando tanto las fases de consultas previas,



Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

como en las de desarrollo del instrumento, así como previsión de las de su revisión y, entre otros, tiene por **objeto**:

- Hacer **accesible** la información relevante sobre el instrumento de paisaje a que se refiere el Plan de Participación.
- Informar del **derecho a participar** y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a **formular observaciones y comentarios** en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Obtener información útil del **público interesado**.
- Identificar los **valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones**, incorporándolos al estudio de paisaje del que es referencia y objeto.
- **Justificar la opción adoptada** y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

En definitiva, el procedimiento de participación pública en los estudios de paisaje permite la implicación ciudadana en los asuntos públicos que versan sobre esta materia, aportando sus criterios y experiencias en el planeamiento y desarrollo de los mismos y, a su vez, permite a las instituciones un acercamiento mayor hacia la ciudadanía como fórmula para garantizar una adecuada satisfacción de sus necesidades y expectativas territoriales. En este sentido, **el presente plan busca impulsar la participación ciudadana y aumentar la información, educación y sensibilización de la opinión pública sobre la gestión del paisaje en el desarrollo del sector de suelo urbano TI-12 del vigente PGOU de La Vila Joiosa.**





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## C. Marco Normativo del Plan de Participación Pública.

El marco normativo básico (aunque ello no es óbice para el uso y manejo de otras referencias normativas) del presente instrumento de participación pública viene definido por:

### A nivel Estatal

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).
- Ley 27/2006, de 18 de Julio, por la que se regulan los Derechos de Acceso a la Información, de Participación Pública y de Acceso a la Justicia en materia de Medio Ambiente.

### A nivel Autonómico

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Ley 11/2008, de 3 de julio, de Participación Ciudadana en la Comunidad Valenciana.
- Decreto 37/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

 **APROBADO** por  
19 DIC. 2013  
**PLENO**  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## D. Contenido del Plan de Participación Pública.

(Artículo 16 del Decreto 120/2006)

De conformidad al artículo 16 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el presente Plan de Participación Pública contendrá, como mínimo, una memoria que de forma clara y esquemática defina:

1. Justificación y ámbito de la actuación objeto de Plan de Participación Pública.
2. Fases de elaboración y aplicación del instrumento a que se refiere el Plan de Participación Pública.
3. Objetivos del proceso de participación y programación de actividades y trabajos.
4. Público interesado y afectado para cada uno de ellos y del papel que desempeñan en el proceso de planificación.
5. Metodología y actividades a realizar y los programas de trabajo para asegurar el intercambio de información, consulta y mecanismos de recepción de sugerencias y/o precisiones paisajistas referidas a la actuación objeto de participación pública.
6. Mecanismos de Evaluación periódica del proceso de participación.
7. Resumen, actualizado periódicamente, de los resultados del Plan de Participación Pública que deberá ser comunicado al público a través del entorno web seleccionado al efecto y que, como mínimo, contenga:
  - Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en la toma de éstas.
  - Autoridades locales designadas como interlocutores así como representantes de las partes interesadas.
  - Puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas y para el seguimiento de la ejecución de la actividad-acción cuyo estudio de integración paisajística es sometido al presente Plan de Participación Pública.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

**E. Objetivos del proceso de participación pública. Derechos de los ciudadanos y programación de actividades de difusión y participación (Fases del Plan de Participación Pública)**

(Artículos 10, 13, 15 y 16 del Decreto 120/2006)

Tal y como se indica en el artículo 10 del Decreto 120/2006, la política territorial de la Generalitat Valenciana dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible, se fundamenta, entre otros criterios, en la participación activa de éstos en los procesos de planificación paisajística, teniéndose así por objeto:

- a) Aumentar la transparencia de las actuaciones de la Administración en materia de paisaje.
- b) Lograr una mayor viabilidad del Proyecto-Actuación, implicando desde el origen de la gestión del espacio, a los interesados.
- c) Obtener información valiosa sobre el paisaje aportada por los ciudadanos que, de otra forma, podría no tenerse en cuenta.
- d) Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen.

De acuerdo con lo previsto en el art 15.3 del Decreto 120/2006, el presente Plan de Participación Pública tiene por objetivos esenciales:

**01**

Hacer accesible la información relevante sobre el Estudio de Integración Paisajística al que se refiere el presente documento.

**02**

Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.



Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

### 03

**Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que están abiertas todas las opciones.**

### 04

**Obtener información útil del público interesado para la definitiva integración paisajística de la actuación.**

### 05

**Identificar los valores atribuidos al paisaje por el público interesado, mediante las metodologías reguladas al efecto.**

### 06

**Justificar la opción-solución de integración adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.**

Con la finalidad de alcanzar los objetivos marcados, se llevará a cabo el siguiente **programa de actividades-acciones del presente Plan de Participación Pública**, en directa coordinación con el Estudio de Integración Paisajística del que es referencia:

- 1) **Anuncio** de la Información pública.
- 2) Publicación de **información pública** en entorno web del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa**.
  - a) Publicación del Estudio de Integración Paisajística.
  - b) Publicación de la presente memoria del Plan de Participación Pública.
  - c) Publicación de las encuestas de valoración paisajística.
- 3) Apertura de **plazo para alegaciones y sugerencias** al Estudio de Integración Paisajística.
- 4) *Mailing* a los grupos de interés principales informándoles del proceso de participación pública.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

5) Evaluación de los resultados:

- a) Informe técnico sobre las alegaciones y sugerencias.
- b) Evaluación de los resultados de las encuestas.
- c) Evaluación de los resultados de la participación pública de los grupos de interés.

6) Publicación de los resultados.

Plan de Participación pública de Estudio de Integración Paisajística Manzana TI-12 del vigente PGOU de La Vila Joiosa

1	Anuncio de la Información pública	día 1	En DOGV, BOPA, medios de comunicación y web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa.
2	Publicación de la Información pública	día 1 - 30	En entorno web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa.
3	Plazo para alegaciones y sugerencias	día 1 - 30	Recepción a través de: Registro y entorno web del Excmo. Ayto. de La Vila Joiosa.
4	Mailing a los grupos de Interés	día 1 - 15	Comunicación mediante correo electrónico.
5	Evaluación de los resultados de la PP	día 30 - 60	
6	Publicación de los resultados	día 61	En entorno web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa y como anejo al Estudio de Integración Paisajística.
Duración total del proceso de participación		60 días	

  
APROBADO por  
19 DIC. 2013  
PLENO  


Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## **F. Público interesado (Agentes del Paisaje)**

(Artículos 13, 14.2 y 16.3 del Decreto 120/2006)

Concurrentemente a los derechos contenidos, tanto en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC), como en el resto de normativa que regula el derecho de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de Medio Ambiente, el artículo 13 del Decreto 120/2006, establece que los ciudadanos y público interesado podrán ejercer los siguientes derechos en relación con la participación pública en los instrumentos de paisaje:

- a) A participar de manera efectiva y real en la valoración de los paisajes identificados en los instrumentos de paisaje a través de las metodologías previstas a tal efecto en el citado Reglamento.
- b) A acceder, con antelación suficiente, a la información relevante relativa a los citados instrumentos de paisaje.
- c) A recibir información actualizada, veraz y comprensible incluso para un público no especializado.
- d) A formular alegaciones y observaciones cuando estén aun abiertas todas las opciones y antes de que se adopte la decisión sobre los mencionados instrumentos de paisaje y, a que aquellas, sean tenidas debidamente en cuenta por la Administración Pública correspondiente.
- e) A que se haga público el resultado definitivo del procedimiento en el que ha participado.
- f) A que se informe de los motivos y consideraciones en los que se basa la decisión adoptada.
- g) A recibir una respuesta, escrita y motivada, sobre las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que hubieran formulado, debiendo notificarse de conformidad a lo previsto en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

De conformidad a la definición contenida en el artículo 14.2 del Decreto 120/2006, se entiende por **Público Interesado** el público afectado, o que puede verse afectado por procedimientos de toma de decisiones de las políticas en materia de paisaje o que tenga un interés en el lugar. En relación al paisaje se establecen dos grandes grupos.



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

- i. **Grupos de interés:** organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones no gubernamentales, grupos académicos y científicos. Estos tienen interés tanto local como regional y pueden contribuir en todas las escalas, tanto a escala regional como un proyecto local.
- ii. **Grupos del lugar:** residentes locales, visitantes, grupos locales. Son individuos que viven y trabajan en un área en particular o la visitan y tienen un interés determinado en el ámbito en el que se pretende desarrollar la acción cuyo Estudio de Integración Paisajística es sometido a proceso de participación pública.

De esta forma, se relacionan los agentes que, en mayor o menor medida, están implicados directa o indirectamente en el contenido final de la actuación de referencia. Los agentes pueden ser administraciones, ciudadanos individuales o colectivos y, de conformidad a lo expuesto, se pueden clasificar en dos grandes grupos:

- **Agentes externos al municipio:** organismos y agencias públicas, administraciones públicas locales, colegios profesionales y asociaciones de, entre otras, defensa y protección de la naturaleza en su conjunto y/o aspectos particulares de ésta.
- **Agentes residentes en el municipio:** fundamentalmente, grupos del lugar, residentes locales, turistas y visitantes ocasionales.

El presente Plan de Participación Pública propone una serie de agentes e interesados como grupos de interés y de lugar. Pero el proceso y procedimiento de información a los mismos propuesto por éste ha de ser llevado a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** en los extremos finales que éste considere oportunos, reduciendo o, en su caso, ampliando la lista de interesados y decidiendo el definitivo proceso de comunicación a éstos.

**1) Agentes externos al municipio.**

- a) **Organismos y agencias públicas.** Con carácter general, se consideran en este apartado las Consellerías y departamentos con incidencia, directa o indirecta, en la actuación que forman parte de la estructura de la Generalitat Valenciana, las Confederaciones Hidrográficas afectadas y las Diputaciones

Recibido por  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
PLENO  
Página 22 de 33

Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

Provinciales correspondientes. En dicho sentido, y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación, se consideran para el presente Plan de Participación Pública:

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
- Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte.
- Diputación Provincial de Alicante.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.

**b) Administraciones públicas locales.** Municipios incluidos en el seno del ámbito del Estudio de Integración Paisajística objeto del presente Plan de Participación pública. En el caso que nos ocupa, dicho ámbito no excede del municipio de **La Vila Joiosa**, ni existe colindancia cercana con ningún otro, por lo que no se ha considerado necesario incluir a ningún otro ámbito municipal en el presente apartado.

**c) Otros organismos, agencias públicas y/o asociaciones supra-municipales.** Dada la naturaleza de la actuación cuyo Estudio de Integración Paisajística es sometido al presente Plan de Participación Pública, no se han considerado, inicialmente, necesaria la inclusión de otros organismos, agencias públicas y/o asociaciones supramunicipales como grupos de interés más relevantes para el proceso descrito.

**d) Colegios Profesionales.** Se propone, como mínimo, considerar a los siguientes colegios profesionales:

- Delegación territorial del Colegio Oficial de Arquitectos.
- Delegación territorial del Colegio Oficial de Biólogos.
- Delegación territorial del Colegio Oficial de Geógrafos.
- Delegación territorial del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos.
- Delegación territorial del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

**2) Agentes residentes en el municipio.**





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

- a) **Residentes locales.** Como habitantes permanentes del lugar y por tanto bien conocedores del mismo, pueden facilitar información importante para una eficaz toma de decisiones y su implicación puede llegar a ser importante como colaboradores en fases posteriores de implementación y seguimiento. Los principales aspectos a tener en cuenta para distinguir entre los diferentes grupos sociales y poder así recoger la opinión de todos serán aspectos tales como la edad, la profesión, el barrio en el que viven, su vínculo con el municipio y su capacidad de servir como interlocutor con otros residentes locales.
- b) **Visitantes.** Este colectivo resulta de gran interés, puesto que permite incorporar el punto de vista de ciudadanos no residentes en el municipio en el que se localiza la actuación. Además, la visión de estas personas resulta muy útil para percibir qué estrategia territorial puede ser la más acertada, puesto que piensan, esencialmente como turistas, excursionistas, visitantes puntuales, etc..., una actividad económica cada vez más importante para el futuro de los municipios de la Comunidad Valenciana. Por tanto, la evaluación de este colectivo debe ser considerada, debiendo seguirse los mismos criterios de representatividad de la muestra que se tienen en cuenta para los residentes locales. La localización del sector en el que se pretende desarrollar la actuación, y su naturaleza **turístico-residencial**, convierte al colectivo de visitantes-turistas como fuente de información de primer orden en el proceso de participación pública.
- c) **Grupos locales.** Con independencia de la difusión iniciada a través de los canales indicados, se podrá contactar específicamente con los grupos locales más representativos del municipio de **La Vila Joiosa**. El papel que desempeñan las distintas asociaciones y entidades englobadas dentro de los grupos de lugar de la ciudad de **La Vila Joiosa** es esencial para el correcto despliegue del presente Plan de Participación Pública, suponiendo éstos una de las primeras fuentes de acceso, difusión e incentivación al proceso de participación al resto de la ciudadanía, pudiendo contribuir a lograr un alto índice de participación y coherencia de resultados en los procedimientos de valoración paisajística y detección de preferencias de la población, con objetivos concretos de mejora de la calidad paisajística y calidad de vida de sus habitantes.

19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECCIÓ D'ADMINISTRACIÓ  
PLENO  
Página 24 de 33

Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

Interesa, a dichos efectos, y en función a la importancia que, desde el Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** se otorga a la participación pública (existiendo una Concejalía de Participación Ciudadana), considerar grupos de interés a las siguientes asociaciones locales:

- Asociación de vecinos del Casco Antiguo de **La Vila Joiosa**.
- Asociación de vecinos La Cala i Atalaies de **La Vila Joiosa**.
- Asociación de vecinos Secanet-Mediasas de **La Vila Joiosa**.
- Asociación de vecinos Virgen del Carmen-Costera del Pastor de **La Vila Joiosa**.
- Asociación de vecinos la Tellerola de **La Vila Joiosa**.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## G. Metodología, actividades a realizar y programa operativo

(Artículos 16.4 y 17 del Decreto 120/2006)

Tomando como referencia y siguiendo el programa de actividades establecido en el *Apartado E* de la Memoria del Presente Plan de Participación Pública, las actividades que se van a realizar, y la metodología a seguir en cada una de ellas, queda reflejada tal y como sigue:

1	Anuncio de la Información pública	día 1	En DOGV, BOPA, medios de comunicación y web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa.
2	Publicación de la Información pública	día 1 - 30	En entorno web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa.
3	Plazo para alegaciones y sugerencias	día 1 - 30	Recepción a través de: Registro y entorno web del Excmo. Ayto. de La Vila Joiosa.
4	Mailing a los grupos de interés	día 1 - 15	Comunicación mediante correo electrónico.
5	Evaluación de los resultados de la PP	día 30 - 60	
6	Publicación de los resultados	día 61	En entorno web del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa y como anejo al Estudio de Integración Paisajística.
Duración total del proceso de participación		60 días	

### 1) Anuncio de la información pública (publicación).

El proceso se iniciará con la publicación del anuncio, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana (DOCV), de la apertura del periodo de información pública de la tramitación del Plan Participación Pública del Estudio de Integración Paisajística de referencia, el cual podrá ser examinados por cualquier persona interesada en el Ayuntamiento de La Vila Joiosa y/o en su página web durante un periodo de un (1) mes, a partir de dicha publicación en el DOCV.

Así mismo, si se considera conveniente, también podrá realizarse anuncio de dicha información pública en prensa escrita y/o en el propio entorno web del Ayuntamiento de La Vila Joiosa.

### 2) Publicación de la información pública.

Durante los 30 días que dure el proceso de exposición pública, se publicará, en el entorno web seleccionado al efecto para ello, la siguiente información:

- Estudio de Integración paisajística. Íntegro: memoria y planos.
- Memoria del presente Plan de Participación Pública.
- Formulario de quejas-sugerencias-alegaciones.



Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

- Encuesta de valoración-participación en el proceso de participación pública del Estudio de Integración Paisajística.

**3) Formulación de sugerencias-alegaciones.**

Desde la publicación en el DOCV del anuncio de información pública, y durante un período de un **(1) mes**, toda persona interesada podrá ejercer su derecho a formular alegaciones y observaciones sobre el proceso de Estudio de Integración Paisajística que se lleva a cabo.

Estas sugerencias o alegaciones podrán ser presentadas:

- Mediante **formulario de alegaciones** ubicado al efecto en el entorno web en el que se publique la documentación sometida a participación pública.
- En el Registro de entrada general del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa**.
- Mediante cualquiera de los medios previstos en el art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**4) Mailing a los grupos de interés.**

Durante los **15 primeros días** del proceso de participación pública, se enviará, **vía mail**, a los grupos de interés definidos en la presente memoria, información sobre:

- La apertura y duración del plazo de participación pública del presente Estudio de Integración Paisajística.
- *Enlace-web* en el que pueden acceder al proceso de participación pública (contenido y plazos).

Dichos grupos locales a los que se les informará directamente sobre el inicio del proceso de participación pública son **los agentes externos y grupos locales definidos en el apartado "f" del presente documento**.

**5) Evaluación de los resultados de la participación pública.**

Durante los **treinta (30) días siguientes** a la finalización del proceso de exposición pública, se procederá a la evaluación de dicha participación, mediante el análisis de todas las sugerencias, alegaciones y consideraciones que, tanto mediante



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

el procedimiento de encuestación como por la propia iniciativa de la ciudadanía, asociaciones y colectivos interesados, hayan sido realizados en tiempo y forma establecido por la presente memoria.

El definitivo estudio de integración paisajística, tras el proceso de participación pública, recogerá las alegaciones, sugerencias y valoraciones paisajísticas que sean informadas favorablemente por el equipo redactor del citado estudio, introduciendo así el citado proceso de participación a la definitiva valoración de la integración paisajística de la actividad en el medio receptor.

**6) Publicación de los resultados.**

El definitivo Estudio de Integración Paisajística se publicará en la página web del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** habilitada para ello, estando conformado por:

- Vaciado de las encuestas de valoración de la integración paisajística de la actuación.
- Memoria del *mailing* a los grupos de interés: grupos contactados y respuesta-participación inherente a dicho contacto.
- Vaciado y análisis de las alegaciones, quejas y sugerencias recibidas en formulario elaborado al efecto o mediante los medios legalmente acreditados para ello.
- **Documento definitivo de Estudio de Integración Paisajística**, el cual contendrá:
  - a) Memoria del Estudio de Integración Paisajística.
  - b) Anejo 1. Memoria del Plan de Participación Pública.
  - c) Anejo 2. Resultados de la participación pública 1: encuestación y participación de particulares.
  - d) Anejo 3. Resultados de la participación pública 2: grupos de interés.
  - e) Anejo 4. Síntesis de la participación pública: criterios y sugerencias consideradas en la integración paisajística de referencia.

Como puede apreciarse, se **apuesta por una metodología participativa** eminentemente práctica y muy focalizada, en primera instancia, a los grupos de interés, considerando esencial que éstos tengan constancia del inicio del citado proceso, contando con la documentación paisajística adecuada

Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

(descripción de la actividad, del medio, estudio de integración paisajística propiamente dicho, memoria del plan de participación pública, encuestas de preferencias y valoración paisajística, etc.) para poder ejercer, adecuadamente, su fundamentado derecho a la participación.

Habida cuenta de la naturaleza de la actuación, su carácter en suelo urbano, así como el amplio proceso de información de base y partida que se prevé publicar en el entorno web del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa**, no se considera necesario proceder a la elaboración de talleres informativos y participativos (tanto a la ciudadanía en general como a los grupos de interés), siendo, a todos los efectos, más que sobresaliente el proceso de difusión y contacto con la ciudadanía indicado en la presente memoria de participación pública.

Con la finalidad de maximizar los costes económicos de la edición y difusión de documentación, contribuyendo así a la sostenibilidad de los procesos administrativos inherentes a la participación pública, la totalidad de la documentación resultante del proceso de participación será editada y difundida en **formato digital** a través del entorno web que el Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** disponga al efecto.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## H. Evaluación periódica del proceso de participación

(Artículo 16.5 del Decreto 120/2006)

Las fases en las que se realizarán evaluaciones sobre el desarrollo del proceso de participación pública son las siguientes:

- Tras el período de información pública iniciado con la publicación del correspondiente anuncio en el DOCV, se informará sobre:
  - a) Las alegaciones-sugerencias presentadas.
  - b) El contacto con los grupos de interés seleccionados al efecto en la presente memoria.
  - c) La realización de las encuestas sobre la valoración paisajística y casuística del EsIP.
- Los Anejos 2 y 3 del Documento definitivo de Estudio de Integración Paisajística contendrán una evaluación detallada de los resultados obtenidos en el proceso de participación, integrando el anejo 4 la síntesis de éste, con los aspectos considerados, justificadamente, en la definitiva integración paisajística de la actuación.



Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## I. Resumen actualizado de los resultados: comunicación y difusión.

(Artículo 16.6 del Decreto 120/2006)

Los resultados obtenidos en el presente proceso de participación pública, se publicarán en el entorno web del Excmo. Ayuntamiento de **La Vila Joiosa** definida al efecto, y respecto a los grupos de interés que participen en ello, se les comunicará vía mail el resultado de sus consideraciones-alegaciones-sugerencias.

Los interlocutores del presente proceso de participación serán:

- Las autoridades locales designadas como interlocutores serán los responsables del departamento municipal garante de la exposición pública y de la tramitación del documento del que es objeto el estudio de integración paisajística objeto del presente proceso de participación pública.
- Los **firmantes** del presente Plan de Participación Pública como técnicos del equipo consultor encargado de ello.





Anejo 3  
Plan de Participación Pública

## J. Evaluación final del Plan de Participación Pública.

El **Anejo 4** del Documento definitivo del Estudio de Integración Paisajística, contendrá un documento de síntesis del proceso de participación pública indicado y descrito en la presente Memoria.

   **APROBADO** por  
19 DIC. 2013  
**PLENO**

Anejo 3  
*Plan de Participación Pública*

**K. Documentación complementaria a la Memoria  
del Plan de Participación Pública**

**1. Cuestionario de evaluación y preferencias  
paisajísticas.**



19 DIC. 2013



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

Plan de Participación Pública\_Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones

### DATOS OBLIGATORIOS DEL ENCUESTADO

Sexo	Varón	Mujer
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edad

15-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	> 80
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### DATOS VOLUNTARIOS DEL ENCUESTADO

(si presenta alguna alegación, estos datos son obligatorios)

Apellidos y nombre:

DNI:

Dirección:

Población:

Número de teléfono:

E-mail:

AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARÍA  
PLENO



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

*Plan de Participación Pública\_ Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones*

1.- ¿Conoce el ámbito en el que se pretende ubicar la actuación?

Si	No
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.- ¿Qué valor global, respecto a su calidad paisajística, le daría al ámbito en el que se pretende ubicar la actuación?

Muy baja calidad	1
Baja calidad	2
Media calidad	3
Alta calidad	4
Muy alta calidad	5

3.-a) ¿Cree que la unidad de paisaje considerada (URBANIZACIÓN Y OTROS USOS), refleja adecuadamente la realidad paisajística existente en el ámbito en el que se pretende ubicar la actuación?

Si	No
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

*Plan de Participación Pública\_Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones*

3.-b) ¿Cree que la unidad de paisaje considerada (ARBOLADO PREDOMINANTE), refleja adecuadamente la realidad paisajística existente en el ámbito en el que se pretende ubicar la actuación?

Si	No
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.- Considera que existen otras unidades de paisaje dignas de ser caracterizadas en el presente estudio y que se localizan en la manzana objeto de atención?. Si es así, enumérelas por favor,


GOBIERNO DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

19 DIC. 2013

PLENO



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

*Plan de Participación Pública\_ Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones*

5.- ¿Ha detectado, o conoce, la presencia de elementos ambientales, o patrimoniales, de interés en el ámbito en el que se pretende ubicar la actuación?

Si	No
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.7.- En caso afirmativo:

Nombre	Localización



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

Plan de Participación Pública\_Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones

6.- En la sector SU TI-12, ¿cuáles de los siguientes elementos considera que afectan más negativamente al paisaje y a su percepción actual?

<i>Calidad de la edificación-urbanización</i>	
<i>Poblamiento disperso</i>	
<i>Eriales y zonas incultas</i>	
<i>Instalaciones humanas escasamente integradas con el entorno</i>	
<i>Infraestructuras</i>	
<i>Degradación de la vegetación natural</i>	
<i>Contexto paisajístico general</i>	
<i>Indique otro...</i>	
<i>Indique otro...</i>	

Marque un mínimo de tres

7.- En las Unidades de paisaje insertas en el sector SU TI-12, ¿cuál de los siguientes objetivos de gestión recomendaría?

	Residencial bloque exento	Residencial aislado	Urbanización y otros usos	Arbolado predominante
<i>Conservación en su estado actual</i>				
<i>Restauración de su dinámica</i>				
<i>Permisibilidad a actuaciones puntuales con su debida integración paisajística</i>				

Marque UNA sola opción



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

### Plan de Participación Pública\_Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones

8.- ¿Qué acciones considera más adecuadas para mejorar la integración paisajística de la actuación tal y como ha sido concebida en el Estudio de Integración Paisajística que sirve de marco a la presente encuesta?

Ninguna, la actuación (por localización y naturaleza) se integra muy bien en el paisaje y su entorno.	
Implantación de pantallas vegetales alrededor de las zonas a urbanizar y edificar	
Control cromático de las edificaciones resultantes.	
Mantenimiento del arbolado existente	
Indique otra...	
Indique otra...	
Indique otra...	
Indique otra...	

9.- En general, ¿cómo cree que va a afectar el desarrollo de la actuación sobre:

Valore numéricamente: Muy Negativamente (1); negativamente (2); ni negativa ni positivamente (3); positivamente (4) y Muy Positivamente (5)

Agricultura de la zona.	
Industria de la zona.	
Servicios de la zona.	
Tráfico de la zona.	
Accesibilidad de la zona.	



Estudio de Integración Paisajística  
Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

Plan de Participación Pública\_Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones

9.- (continuación)

Valore numéricamente: Muy Negativamente (1); negativamente (2); ni negativa ni positivamente (3); positivamente (4) y Muy Positivamente (5)

Seguridad de la zona.	
Mejora de la escena territorial.	
Turismo de la zona.	
Creación de espacios libres y zonas recreativas.	
Dotaciones públicas.	
Perceptibilidad de la Playa como recurso paisajístico.	
Empleo.	
Gestión de residuos.	
Contaminación ambiental.	
Contaminación acústica.	
Degradación de hábitats de interés.	
Degradación paisajística.	
Génesis de situaciones de riesgo natural.	
Indique otra...	
Indique otra...	
Indique otra...	

LA VILA JOIOSA  
19 DIC. 2013  
PLENO



## Estudio de Integración Paisajística

Modificación puntual del PGOU de la Vila Joiosa – Manzana TI-12

### Plan de Participación Pública\_ Encuesta para la Participación ciudadana y formulario de alegaciones

#### ALEGACIONES AL PROYECTO-ACTUACIÓN

Por favor indique, de forma justificada, sus alegaciones a la actuación cuya naturaleza y participación pública es evaluada en el presente proceso de participación. Recuerde que para que ésta sea válida, se requerirá su identificación (página 1). Su alegación será debidamente estudiada y recibirá contestación personalizada de la misma en el plazo estimado en la Memoria del Plan de Participación Pública.

LA VILA JOIOSA 19 DIC. 2013  
SECRETARIA

PLENO



## **ANEJO 4.-**

### *RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA*



## **Anejo 4**

# **Plan de Participación Pública de Estudio de Integración Paisajística**

Modificación puntual del PGOU de la  
Vila Joiosa - Manzana TI-12

**- Resultados del proceso de participación -  
Noviembre de 2013**

Promotor

**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.U.**

Dirección Técnica:

**Giménez Ferrer, José Manuel**

*Doctor en Geografía. Colegiado núm. 1.070*





Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

## Sumario

- A.** Universo encuestal.
- B.** Conocimiento de las unidades de paisaje.
- C.** Valoración de la calidad paisajística.
- D.** Afección general de la actuación.
- E.** Sugerencias motivadas.

  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
APROBADO por  
19 DIC. 2013  
PLENO

Anejo 4  
*Resultados del proceso de participación*

En fecha 6 de agosto de 2013, se inicia la cumplimentación del Plan de Participación Pública presentado como anejo número tres del Estudio de Integración Paisajística de la propuesta de modificación puntual del Plan General de la Vila Joiosa (Artículo 23 de las Normas Urbanísticas y Ordenación Pormenorizada de la Manzana de Suelo Urbano TI-12), con difusión a las principales asociaciones de vecinos del municipio y grupos de interés, con correos electrónicos enviados el día 6 de agosto. Así mismo, se procedió a la publicación en la página web del consistorio municipal (6 de agosto de 2013), con difusión y acceso directo a la documentación completa mediante descarga, carteles, encuestas y paneles informativos expuestos, a su vez, en las dependencias del Servicio de Urbanismo.

Alicante, noviembre de 2013

D. José M. Giménez Ferrer

Doctor en Geografía.  
Colegiado, núm. 1.070.

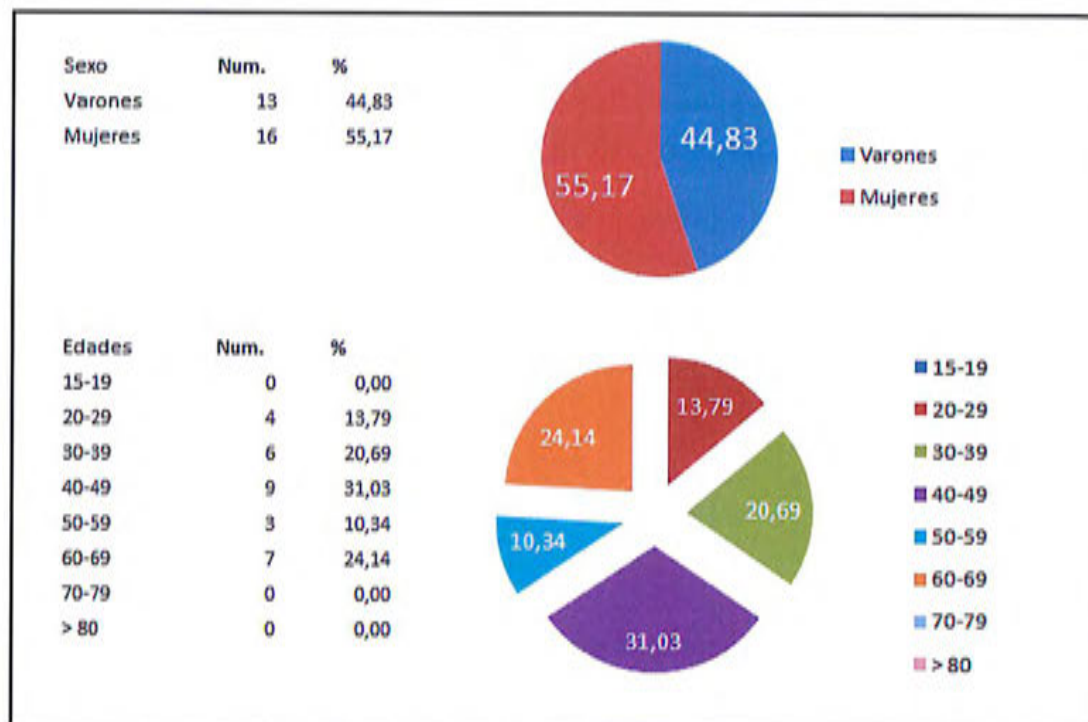




Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

## A. Universo encuestal.

Se han recibido un total de 29 encuestas, de las cuales 8 son anónimas, estando el resto debida y correctamente identificadas.



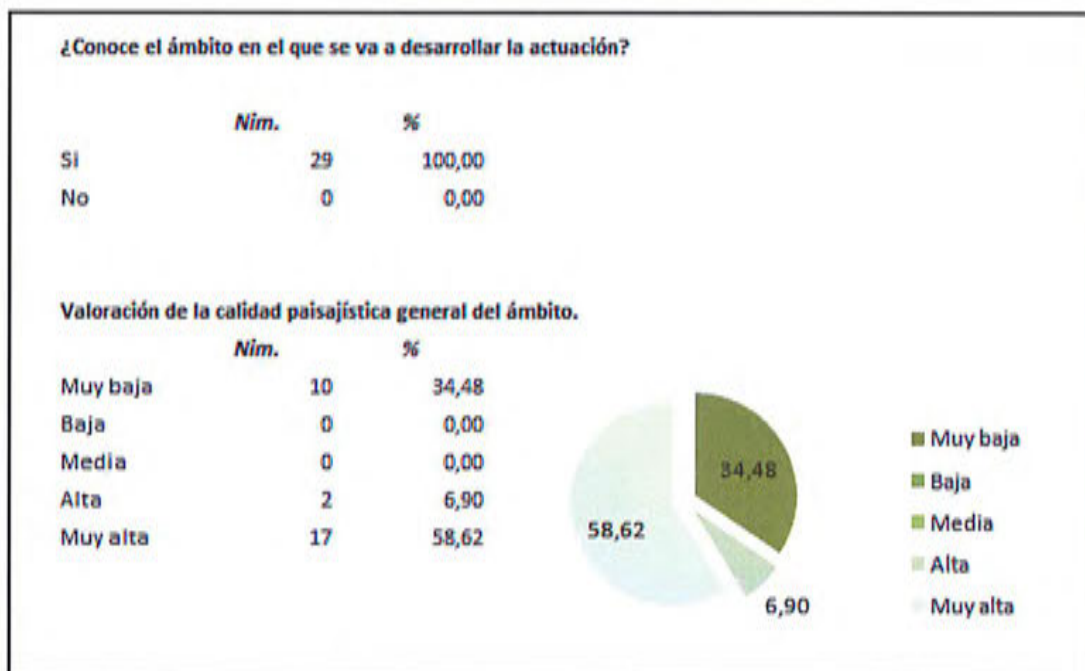
Por grupos de edad, destaca la concentración encuestal de población comprendida entre los 40-49 años y los 60-69, no habiéndose recibido intervención alguna en población menos de 19 años ni mayor de 70.

REFROBADO por  
19 DIC. 2013  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOLOSA  
PLENO  
Pàgina 4 de 10

Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

## B. Conocimiento de las unidades de paisaje.

Se manifiesta un total conocimiento del ámbito de la actuación por parte de la totalidad de los intervinientes en el proceso de participación. La valoración general de la calidad paisajística general del ámbito es (alta (6,90%) y muy alta (58,62%).



Se indica un total desacuerdo con la delimitación de la unidad de paisajes "urbanización y otros usos", la cual, por dinámica, casuística, morfología y usos, se corresponde totalmente con la realidad paisajística existente en la misma.

Unidad Urbanización y otros usos: ¿refleja la realidad paisajística?.		
	Nim.	%
Si	0	0,00
No	29	100,00

Unidad Arbolado predominante: ¿refleja la realidad paisajística?.		
	Nim.	%
Si	19	65,52
No	10	34,48



Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

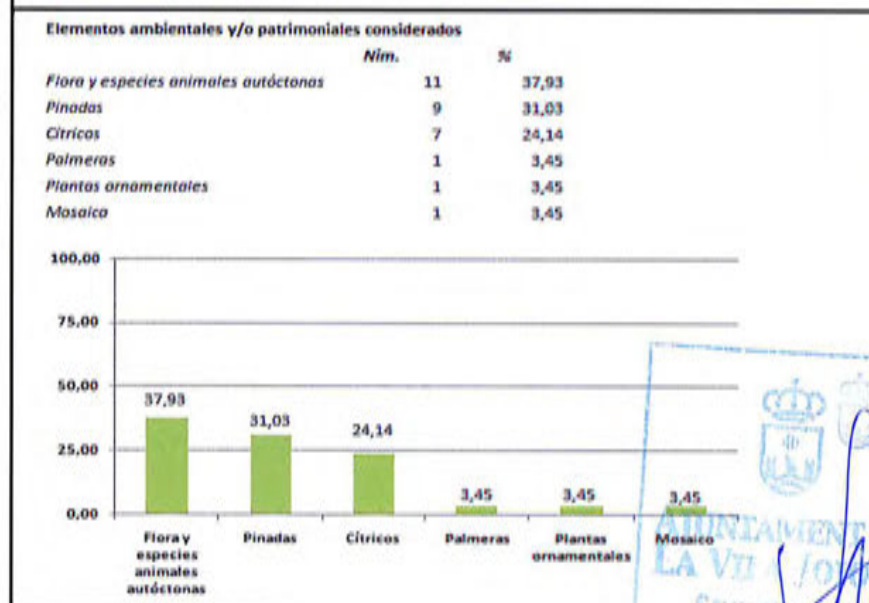
La unidad de paisaje arbolado predominante, sí representa la realidad paisajística existente en ésta para un 65,52% de los intervinientes en el proceso de participación.

Un 31,3% de los participantes ha indicado la existencia de otras unidades de paisaje en la manzana de estudios. De éstos, un 24,14% ha indicado que englobaría a la totalidad de la manzana como zona arbolada, aspecto que, morfológica y paisajísticamente, y atendiendo a los criterios técnicos y legales de definición de unidades de paisaje, es incorrecto.

Otras unidades existentes en la manzana de estudio		
	Nim.	%
Toda la manzana arbolado	7	24,14
Arboles monumentales	1	3,45
Pinares y cítricos	1	3,45

Con respecto a la existencia de elementos patrimoniales y/o ambientales de interés en la parcela de estudio, non considerados por el estudio de integración paisajística, un 86,21% considera afirmativa dicha presencia, destacando, a dichos efectos, la flora y especies animales autóctonas, las pinadas y los campos de cítricos como elementos más representativos incluidos por la ciudadanía.

Presencia de elementos ambientales y/o patrimoniales de interés en la parcela		
	Nim.	%
Si	25	86,21
No	4	13,79



APROBADO por  
19 DIC. 2013  
ALCALDE DE LA VILA JOIOSA  
LENO  
Página 6 de 10

Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

## C. Valoración de la calidad paisajística.

En el seno de los objetivos de gestión propuestos para cada unidad de paisaje sita en la parcela de estudio, únicamente el 34% de los participantes indican objetivo alguno para la unidad *urbanización y otros usos*. El objetivo indicado para ésta es, en la totalidad de los que han indicado opción alguna, la restauración de su dinámica, la cual es un espacio urbanizado.

Objetivos de gestión-intervención recomendados en cada unidad de paisaje de la parcela			
	Conservación en su estado actual	Restauración de su dinámica	Permisibilidad de actuaciones puntuales integradas paisajísticamente
<i>Urbanización y otros usos (valor)</i>	0	10	0
<i>Urbanización y otros usos (%)</i>	0	34,48	0
<i>Arbolado predominante (valor)</i>	22	0	7
<i>Arbolado predominante (%)</i>	75,86	0,00	24,14

Con respecto a la unidad *arbolado predominante*, participa la totalidad de la población que ha cumplimentado el formulario de participación, donde un 75,86% propone la conservación de su estado actual y un 24,14% alude a la permisibilidad de actuaciones puntuales integradas paisajísticamente en la unidad.

Para mejora la integración paisajística de la actuación, con la posibilidad de incluir varias opciones por respuesta para ello, el 100% de los participantes aluden a la necesidad de mantener el arbolado pre-existente, siendo la segunda opción más valorada la correspondiente al control cromático de las edificaciones resultantes.

### Acciones más adecuadas para mejorar la integración paisajística de la actuación

	Valor	%
<i>Ninguna, se integra adecuadamente en el paisaje y su entorno</i>	0	0,00
<i>Implantación de pantallas vegetales</i>	1	3,45
<i>Control cromático de las edificaciones</i>	12	41,38
<i>Mantenimiento del arbolado pre-existente</i>	29	100,00





Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

Finalmente, se consideran varios elementos de negativa afección a la calidad paisajística actual de la manzana TI-12, destacando, en casi la totalidad de las encuestas, las instalaciones humanas escasamente integradas como valor negativo predominante. Así mismo, superan, en un 80% de las encuestas, otros elementos del paisaje tales como la calidad de la edificación - urbanización y las infraestructuras. Finalmente, el contexto paisajístico general y la degradación de la vegetación natural son otros aspectos considerados por un 48,28% y un 37,93% de la ciudadanía participante.

Elementos de negativa afección paisajística a la manzana TI-12		
	Valor	%
Calidad de la edificación - urbanización	24	82,76
Poblamiento disperso	0	0,00
Eriales y zonas incultas	0	0,00
Instalaciones humanas escasamente integradas	28	96,55
Infraestructuras	24	82,76
Degradación de la vegetación natural	11	37,93
Contexto paisajístico general	14	48,28

APROBADO por  
19 DIC. 2013  
PLENO

Página 8 de 10

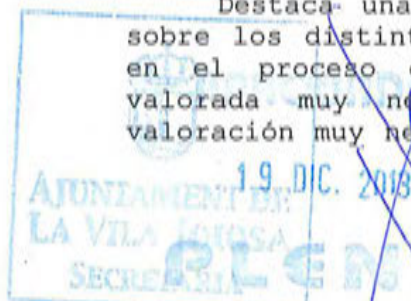
Anejo 4  
Resultados del proceso de participación

## D. Afección general de la actuación.

### Afección de la actuación sobre distintos elementos del paisaje y medio receptor

	Muy negativamente	Negativamente	Ni negativa ni positivamente	Positivamente	Muy positivamente
<b>Agricultura</b>	20	8	1	0	0
%	60,97	27,59	3,45	0,00	0,00
<b>Industria</b>	19	8	2	0	0
%	65,52	27,59	6,90	0,00	0,00
<b>Servicios</b>	20	6	3	0	0
%	60,97	20,69	10,34	0,00	0,00
<b>Tráfico</b>	25	4	0	0	0
%	86,21	13,79	0,00	0,00	0,00
<b>Accesibilidad</b>	25	4	0	0	0
%	86,21	13,79	0,00	0,00	0,00
<b>Seguridad</b>	17	5	7	0	0
%	50,62	17,24	24,14	0,00	0,00
<b>Mejora de la escena territorial</b>	25	3	1	0	0
%	86,21	10,34	3,45	0,00	0,00
<b>Turismo</b>	16	6	7	0	0
%	55,17	20,69	24,14	0,00	0,00
<b>Espacios libres y zonas recreativas</b>	24	5	0	0	0
%	82,76	17,24	0,00	0,00	0,00
<b>Dotaciones públicas</b>	23	5	1	0	0
%	79,31	17,24	3,45	0,00	0,00
<b>Perceptibilidad de la playa como recursos paisajístico</b>	27	2	0	0	0
%	93,10	6,90	0,00	0,00	0,00
<b>Empleo</b>	13	7	9	0	0
%	44,83	24,14	31,03	0,00	0,00
<b>Gestión de Residuos</b>	20	1	8	0	0
%	60,97	3,45	27,59	0,00	0,00
<b>Contaminación ambiental</b>	22	6	1	0	0
%	75,06	20,69	3,45	0,00	0,00
<b>Contaminación acústica</b>	25	4	0	0	0
%	86,21	13,79	0,00	0,00	0,00
<b>Degradación de hábitats de interés</b>	27	2	0	0	0
%	93,10	6,90	0,00	0,00	0,00
<b>Degradación paisajística</b>	29	0	0	0	0
%	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Génesis de situaciones de riesgo natural</b>	15	9	5	0	0
%	51,72	31,03	17,24	0,00	0,00
<b>Valor medio</b>	<b>75,10%</b>	<b>16,28%</b>	<b>8,62%</b>		

Destaca una valoración general negativa de la actuación sobre los distintos elementos del medio por los intervinientes en el proceso de participación. En términos generales, es valorada muy negativamente por el 75,10%, destacando una valoración muy negativa de la totalidad de los participantes en





Anejo 4  
*Resultados del proceso de participación*

cuanto a la degradación paisajística que ésta va a generar. Únicamente el 8,62% de éstos indica que la actuación, en términos generales, no tendrá ni efectos negativos ni positivos sobre el medio receptor.

## **E. Sugerencias motivadas.**

Una decena de las encuestas entregadas indican, de forma idéntica, la *aplicación de los parámetros del PGOU de 1999, ya que la aplicación de la modificación planteada supone, según éstos, un agravio comparativo con respecto a otros planes parciales pendientes de aprobación*".

Así mismo, otras 9 se suscriben a las alegaciones particulares a la modificación (que no al estudio de integración paisajística) presentadas por la Asociación de Vecinos de la Playa del Paraíso.



