

Nº. 21.5.2013/1813

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
DEL PLAN PARCIAL PP34 "BULEVAR 4",  
VILLAJOYOSA, ALICANTE**

PROMOTOR: PLADepro, S.L.U. CTRA. MORELLA, KM 2.6, 12004 CASTELLÓN CIF:B-12.488.466. TEL: 964 73 00 82  
REDACTOR: TERESA RUIZ MORALES Arquitecto colegiado por el COAM nº 9899



 **APROBADO** por  
20 JUN. 2013  
**PLENO**  
  
JUNTA DE GOBIERNO  
LA VILA JOYOSA  
SECRETARIA

**INDÍCE**

**0.- ANTECEDENTES.....2**

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:3**

**DOCUMENTO I:3**

**MEMORIA INFORMATIVA y PLANOS INFORMATIVOS.....3**

**I. MEMORIA INFORMATIVA .....4**

- I.1.- Condiciones Geográficas..... 4
- I.2.- Condiciones institucionales. .... 4
- I.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN ..... 5
- Nº 1 Situación y Emplazamiento ..... 5
- Nº 3 Estructura de la propiedad. .... 5
- Nº 6.0 Afecciones: Vía Pecuaria. Planta. .... 5
- Nº 6.1 Afecciones: Vía Pecuaria. Detalle y Sección. .... 5
- Nº 7 Calificación y asignación de destinos urbanísticos. PP aprobado ..... 5
- Nº 8 Red viaria. PP aprobado ..... 5

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:6**

**DOCUMENTO II:6**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... 6**

**II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 7**

- II.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN..... 7
- II.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. .... 8
- II.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. .... 11

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA ..... 12**

**DOCUMENTO III:..... 12**

**NORMAS URBANÍSTICAS..... 12**

- III.1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ..... 13
- III.2. OTROS CONDICIONANTES ..... 14
- III. 3. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 15
- III.4.-PLANOS DE ORDENACION ..... 18
- Nº 6.0R Afecciones: Vía Pecuaria. Planta. .... 18
- Nº 6.1R Afecciones: Vía Pecuaria. Detalle y Sección ..... 18
- Nº 7R Calificación y asignación de destinos urbanísticos..... 18
- Nº 8R Plano de Dotaciones Públicas- ..... 18



## 0.- ANTECEDENTES

El presente documento contiene una modificación puntual del Plan Parcial PP34 "Bulevar 4" del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, Alicante.

La presente modificación ha sido elaborada al amparo de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

El Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 7 de Abril de 1999 (BOP 30-JUL-99), calificaba como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el sector de planeamiento PP-34 "Bulevar 4", y preveía su desarrollo mediante actuaciones integradas conforme a los criterios establecidos en el art.103 del Reglamento de Planeamiento, debiendo completarse mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial las determinaciones establecidas en el Plan General.

Así pues, el Pleno del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2.003 aprobó provisionalmente la programación, por Gestión Indirecta, del Sector PP-34 Bulevar 4 para desarrollar la Alternativa Técnica presentada por la mercantil PLADEPRO S.A., al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y adjudicó también provisionalmente la condición de Agente Urbanizador a la indicada mercantil.

Posteriormente, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de enero de 2.009, supedita la aprobación definitiva del Plan parcial del sector PP-34 Bulevar 4, a determinadas consideraciones técnico-jurídicas, entre otras:

"Incluir en la ficha de planeamiento y gestión del sector la condición de que, con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá constar la aprobación por el conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, del cambio de trazado de la colada de la Costa, conforme la propuesta municipal."

El 29 de septiembre de 2.009 se dicta Resolución del director general de Urbanismo, por el que se considera cumplimentado el citado acuerdo en sus propios términos y **se declara definitivamente aprobado** el expediente urbanístico PL-04/2247.

El 27 de abril de 2010, la mercantil Planificación, Desarrollo y Promoción de Castellón, SA (PLADEPRO) solicita la modificación parcial de trazado de la vía pecuaria "Colada de la Cala" a su paso por el sector PP-34 del término municipal de la Vila Joiosa.

El 8 de junio de 2011 el conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell, aprueba la modificación de trazado de la vía pecuaria Colada de La Cala, que se incluye en este documento.

La presente modificación se promueve por PLADEPRO SL para el ayuntamiento de la Vila Joiosa en el ejercicio de sus competencias sectoriales y al amparo de lo dispuesto en el artículo 87 de la LUV.

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:**

**DOCUMENTO I:**

**MEMORIA INFORMATIVA y PLANOS INFORMATIVOS**



**APROBADO por**  
20 JUN. 2013  
AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOYOSA  
SECRETARIA  
**PLENO**

**I. MEMORIA INFORMATIVA**

**I.1.- Condiciones Geográficas**

a) Características naturales del territorio.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están ubicados al NE del término municipal de la Vila Joiosa en la denominada Partida de el Saladar, junto al término municipal de Finestrat, colindantes con la actual carretera nacional 332 y comprende una superficie de 146.577 m<sup>2</sup>.

Presentan una topografía plana con una pequeña depresión respecto de la rasante de la CN-332 en sentido Oeste-Este.

b) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes.

El terreno se halla prácticamente baldío; existiendo varias edificaciones de uso terciario destinadas a almacén y pequeños talleres. Utilizándose parte del mismo para la práctica de mini-karts.

Cuenta con acceso rodado desde la CN-332, localizándose en la misma las conducciones municipales de agua potable y alcantarillado. Por el referido terreno discurre una línea eléctrica de Media Tensión.

c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

El terreno antiguamente dedicado al secano se encuentra en la actualidad sin ninguna explotación, no existiendo recursos mineros ni forestales.

**I.2.- Condiciones institucionales.**

a) Condiciones que se derivan de la ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial establece para el Sector PP-34 "Bulevar 4" las siguientes magnitudes:

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO : Uso Terciario

SUPERFICIE BRUTA : 146.577 M2  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2  
 SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS : 25.532 M2  
 SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) : 146.577 M2  
 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) : 0.40 M2 c / M2  
 APROVECHAMIENTO TOTAL: 58.631 M2 c  
 APROVECHAMIENTO TIPO 0.3407 M2 c / M2  
 DENSIDAD :..... 0 VIV /HA

Siendo los límites del Sector los siguientes:

Al Norte, vial estructural que lo separa del Suelo no Urbanizable.

Al Sur, carretera nacional 332, futuro Bulevar Comarcal, Vial de la Red Estructural del municipio.

Al Este, pequeña porción de Suelo no Urbanizable y Vial de la Red Estructural, futura conexión con la variante de la CN-332.

Al Oeste, Vial estructural que lo separa del Suelo no Urbanizable.

La presente Modificación de Plan Parcial no altera estos parámetros.

b) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

En la actualidad no existen en el área de influencia del Sector ningún tipo de obras públicas programadas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial, excepto las que puedan derivar del desvío de la CN-332 y la conversión de la misma en Vial de la Red estructural del municipio.

c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se prevén las afecciones recogidas en la Normativa de obligado cumplimiento. Quedando reflejados los retranqueos a la actual CN-332 y a la futura circunvalación.



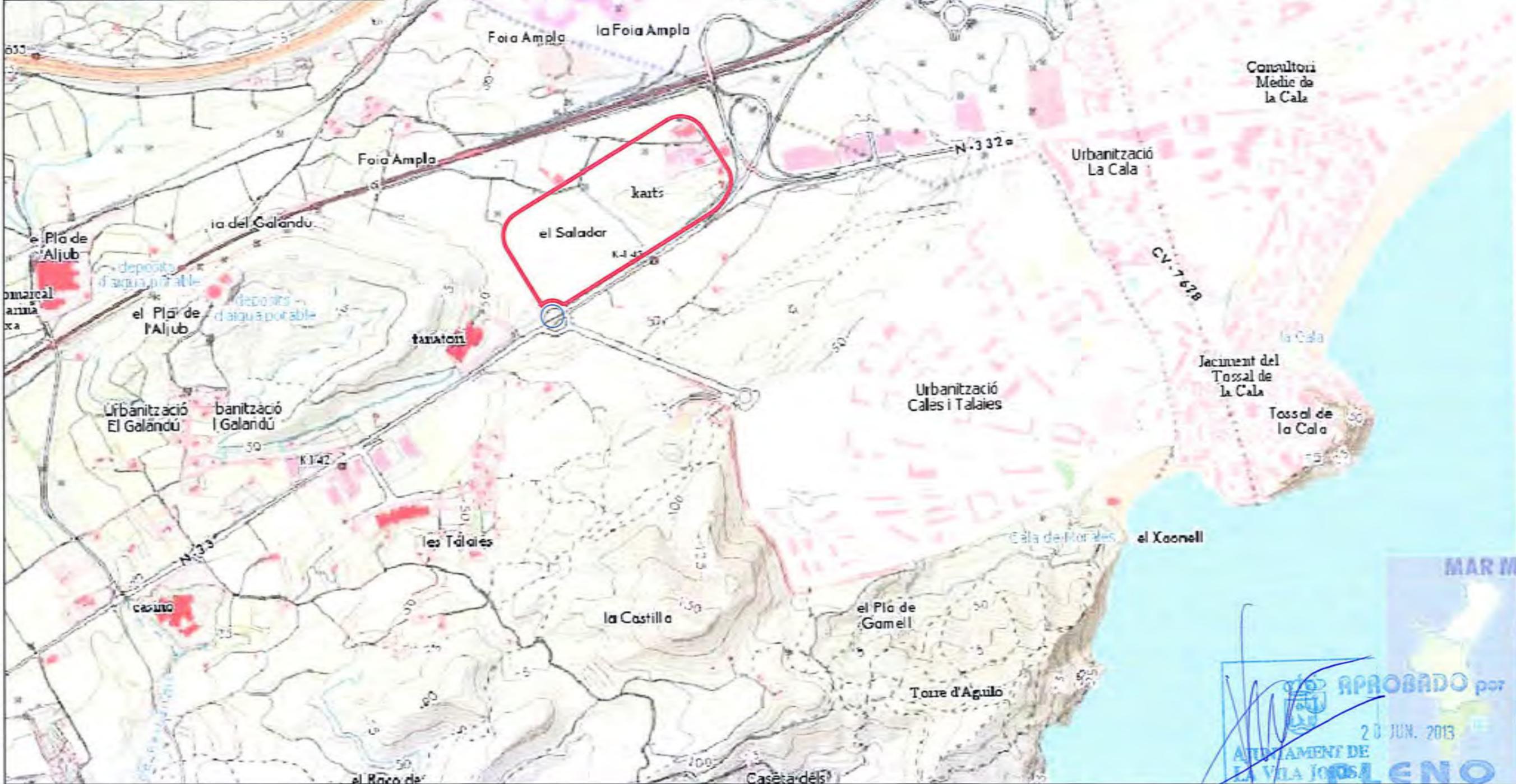
APROBADO por  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Nº 11. 2013  
 AYUNTAMIENTO DE VILA JOIOSA  
 SECRETARÍA

**I.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- Nº 1 Situación y Emplazamiento**
- Nº 3 Estructura de la propiedad.**
- Nº 6.0 Afecciones: Vía Pecuaria. Planta.**
- Nº 6.1 Afecciones: Vía Pecuaria. Detalle y Sección.**
- Nº 7 Calificación y asignación de destinos urbanísticos. PP aprobado**
- Nº 8 Red viaria. PP aprobado**



**APROBADO** por  
20 JUN. 2013  
AYUNTAMIENTO DE  
VILLAJOYOSA  
**PLENO**  
SECRETARÍA

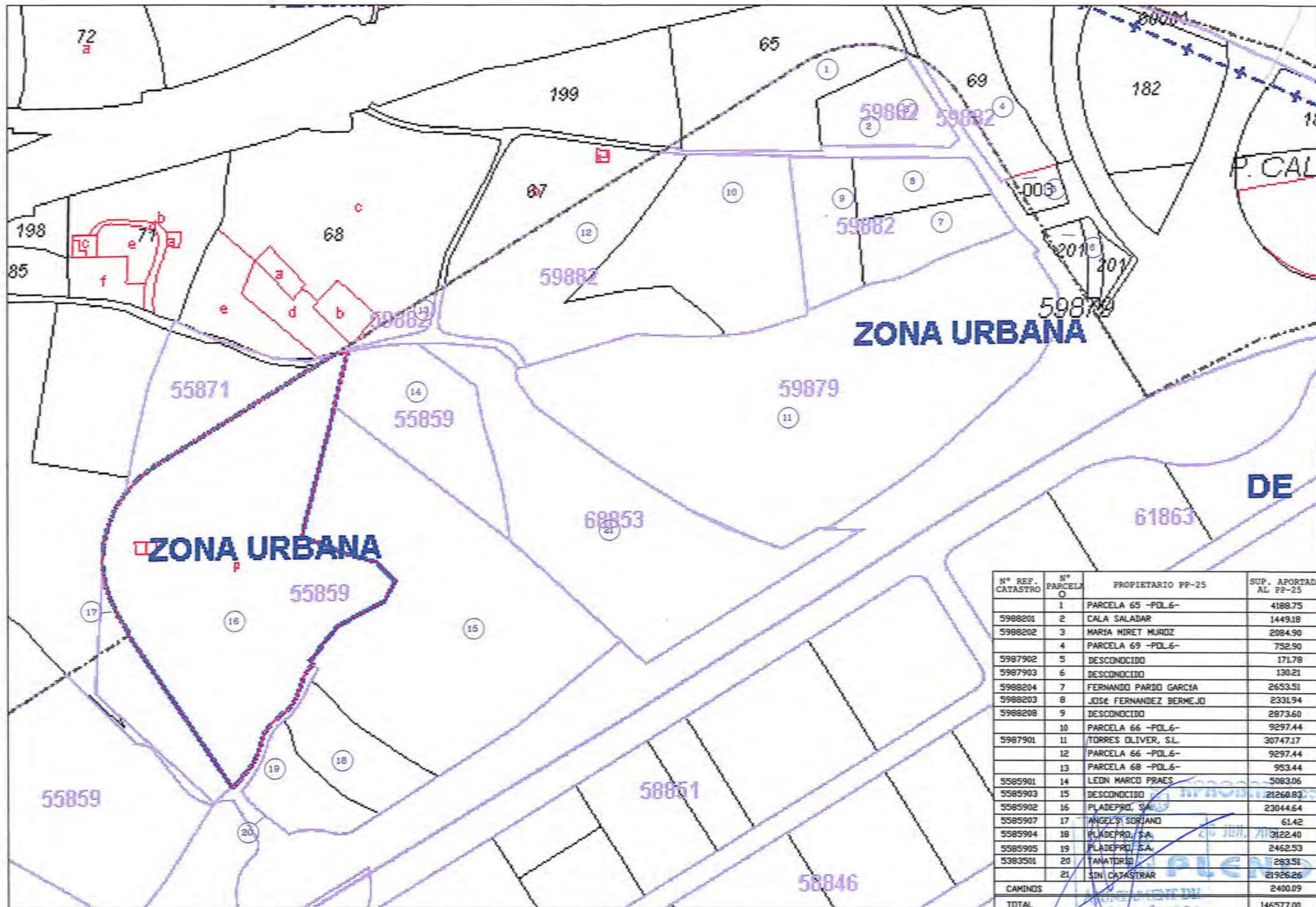


**APROBADO** por
   
 20 JUN. 2013
   
 AYUNTAMIENTO DE
   
**VILA JOIOSA**
  
**PLENO**

PROMOTOR:
   
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**
  
 ARQUITECTO:
   
 TERESA RUIZ MORALES
   
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**
  
 REFERENCIA: FECHA: **MAYO 2013** ESCALA: **1:10.000**
  
 PLANO DE INFORMACIÓN:
   
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

**PLAN PARCIAL PP34 PLANO REFUNDIDO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
  
 PLANO DPO.
   
**1**

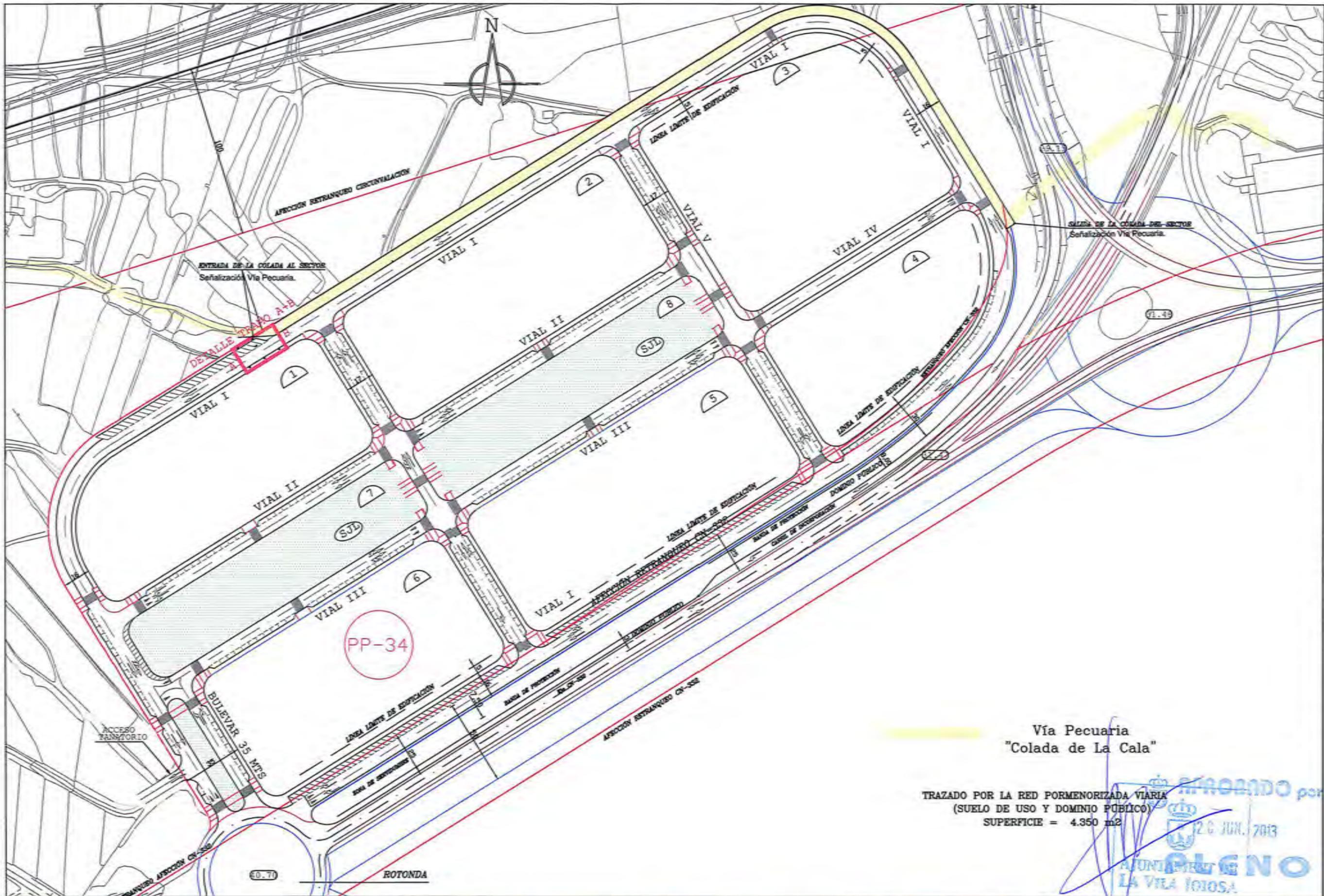


Nº REF. CATASTRO	Nº PARCELA O	PROPIETARIO PP-25	SUP. APORTADA AL PP-25
	1	PARCELA 65 -POL.6-	4188.75
5988201	2	CALA SALADAR	1449.18
5988202	3	MARIA NIRET MURDZ	2084.90
	4	PARCELA 69 -POL.6-	752.90
5987902	5	DESCONOCIDO	171.78
5987903	6	DESCONOCIDO	130.21
5988204	7	FERNANDO PARDO GARCIA	2653.51
5988203	8	JOSE FERNANDEZ BERMEJO	2331.94
5988208	9	DESCONOCIDO	2873.60
	10	PARCELA 66 -POL.6-	9297.44
5987901	11	TORRES OLIVER, S.L.	30747.17
	12	PARCELA 66 -POL.6-	9297.44
	13	PARCELA 68 -POL.6-	953.44
5585901	14	LEDN MARCO PRAES	5083.06
5585903	15	DESCONOCIDO	21260.83
5585902	16	PLADEPRO, S.A.	23044.64
5585907	17	ANGEL SI SORIANO	61.42
5585904	18	PLADEPRO, S.A.	3122.40
5585905	19	PLADEPRO, S.A.	2462.53
5383501	20	TANATORIO	283.51
	21	SIN CATASTRAR	21926.26
CAMINOS			2400.09
TOTAL			146577.00

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**  
 REFERENCIA: FECHA: **MAYO 2013** ESCALA: **1:2000** PLANO DE INFORMACIÓN:  
**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: CATASTRO**

**PLAN PARCIAL PP34 PLANO REFUNDIDO 3: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: CATASTRO.**  
 PLANO INFO. **3**



Vía Pecuaria  
"Colada de La Cala"

TRAZADO POR LA RED FORMENORIZADA VIARIA  
(SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)  
SUPERFICIE = 4.350 m<sup>2</sup>

APROBADO por  
12.6 JUN. 2013  
AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOIOSA

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
ARQUITECTO:  
TERESA RUIZ MORALES  
ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

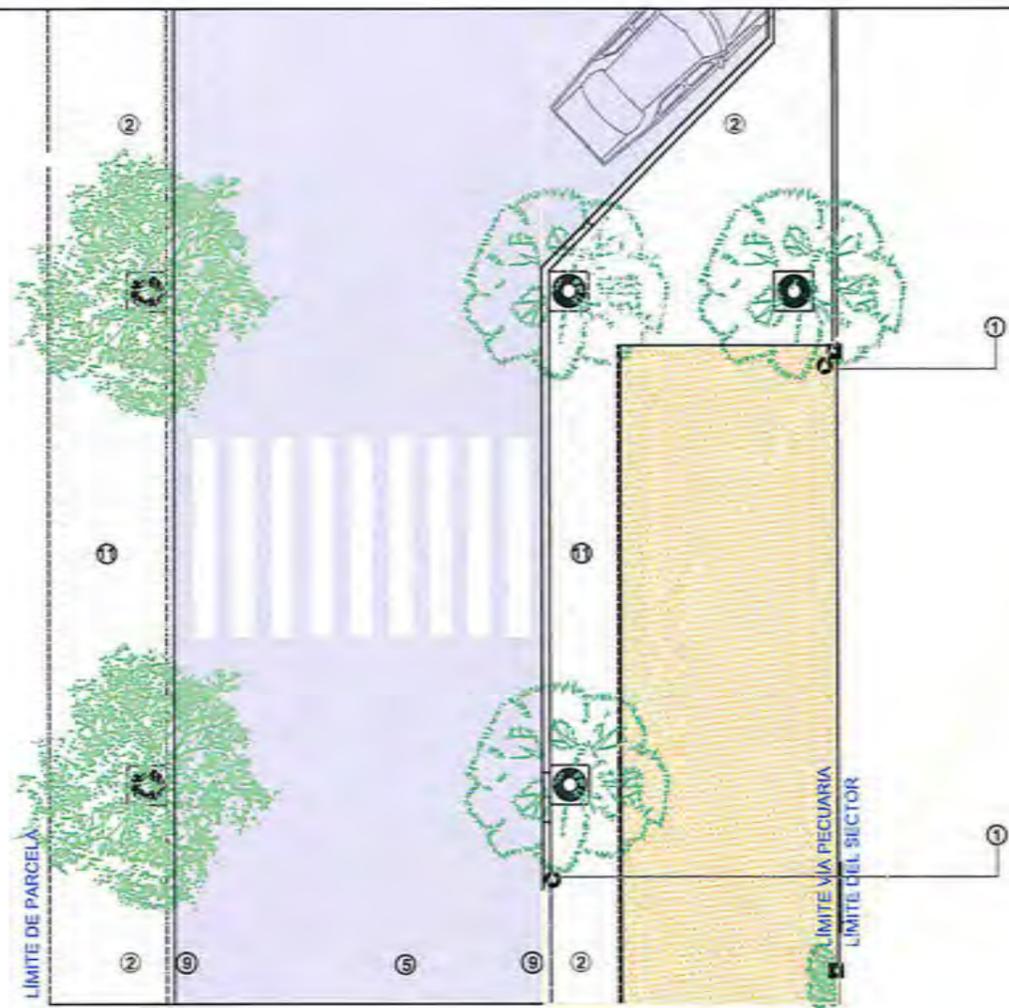
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**

REF:      FECHA: **MAYO 2013**      ESCALA: **1:2000**

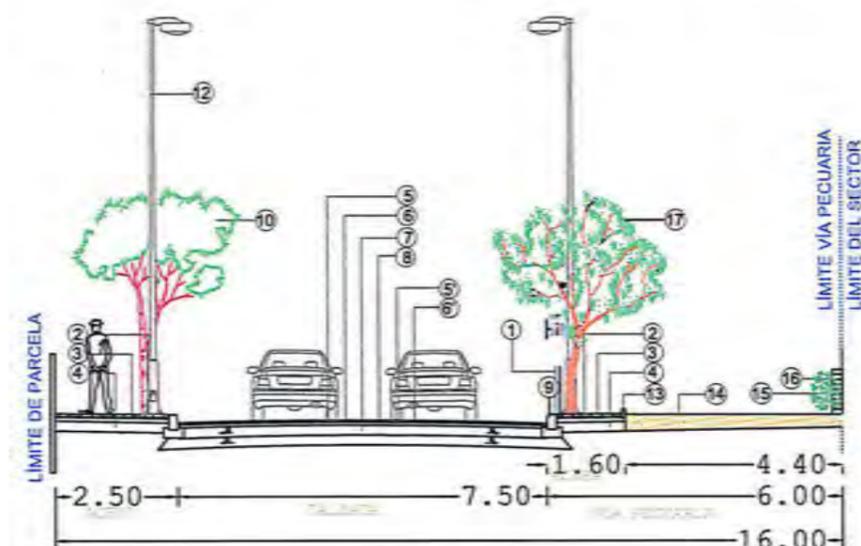
PLANO DE INFORMACIÓN: ORDEN 9/2011 DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACION DE TRAZADO DE LA VIA PECUARIA "COLADA DE LA CALA" A SU PASO POR EL SECTOR PP34, EN EL T.M. DE VILLOJOSA  
**AFECCIONES: VÍA PECUARIA .PLANTA**

PLANO INFO.  
**6.0**

P  
L  
A  
N  
P  
A  
R  
C  
I  
A  
L



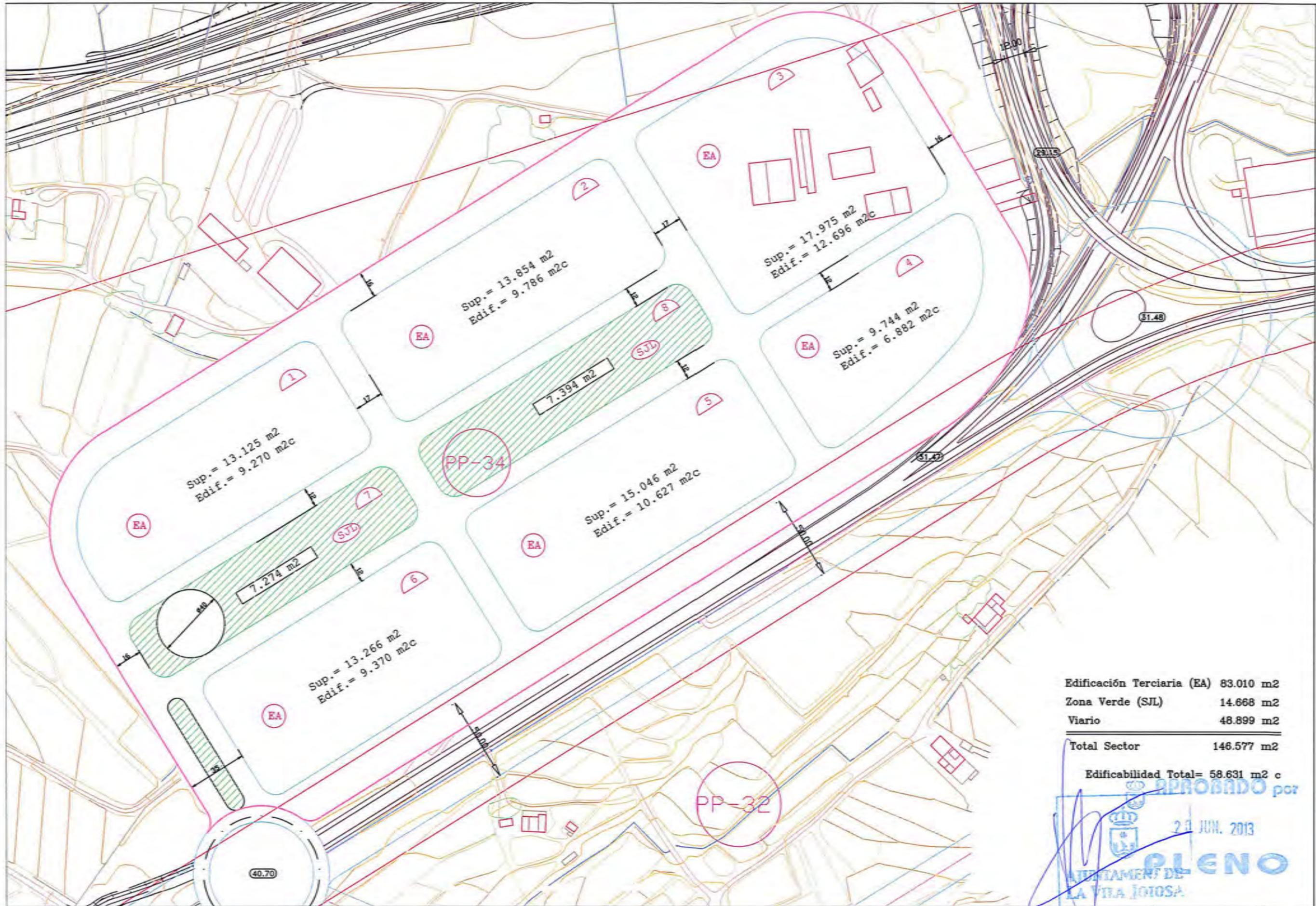
SECCION CALLE I 16.00 METROS



SECCION CALLE I 16.00 METROS  
Tramo Vía Pecuaria

- ① Señalización Vía Pecuaria. 
- ② Pavimento de adoquín de hormigón vibrocomprimido, bicapa, 6x20x20 cm color gris, tomadas con mortero de cemento M-40 (1:6)
- ③ Solera de HAP/20/IIa con malla electrosoldada, e=10 cm
- ④ Sub-base de zahorra artificial, con un e=20 cm, sobre terreno compactado al 95%.
- ⑤ Aglomerado asfáltico de rodadura en caliente de 4 cm. (S-12)
- ⑤ Riego de adherencia con emulsión EAR-1
- ⑥ Capa binder de 8 cm de espesor con aglomerado asfáltico en caliente tipo G-20 y árido pórfido.
- ⑥ Riego de imprimación con emulsión EAR-0
- ⑦ Base de 20 cm de zahorra artificial compactado al 95%
- ⑧ Sub-base de 20 cm mínimo de zahorra natural o granular compactado al 95%
- ⑨ Bordillo de hormigón prefabricado H-300 de 13/15x25x70 cm, sobre cimiento de hormigón HM 15/P/20/IIa encofrado a dos caras, rejuntando con mortero de cemento M-40a (1:6)
- ⑩ Platanus orientalis
- ⑪ Pavimento de adoquín de hormigón vibrocomprimido, bicapa, 6x10x20 cm color rojo, tomadas con mortero de cemento M-40 (1:6)
- ⑫ Luminaria para lámpara de 250 W compuesta por 2 piezas de aluminio extruido, con bloque óptico formado por protector de vidrio liso y templado. Altura de columna tronco cónica de acero galvanizado de 12 m. Modelo ONIX-2 de SOCELEC. Lámpara de vapor de sodio alta presión 250 W. Ubicación en planta pendiente de definición en PU.
- ⑬ Bordillo de hormigón prefabricado o rollizo de madera
- ⑭ Senda peatonal de zahorra compactada de 4,40 m de anchura.
- ⑮ Seto arbustivo con escasas necesidades hídricas, sobre cimiento de hormigón HM 15/P/20/IIa encofrado a dos caras, rejuntado con mortero de cemento M-40a (1:6).
- ⑯ Hito en lateral de la Vía Pecuaria formado por baliza metálica o similar cada 25m
- ⑰ Olivo.

  
 APROBADO por  
 20 JUN. 2013  
 PLENO  
 SECRETARIA



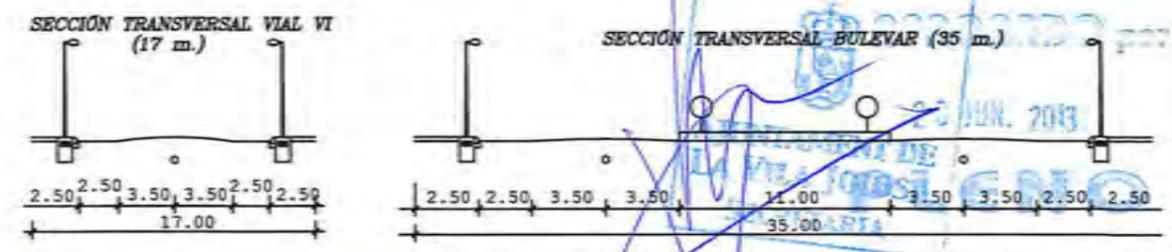
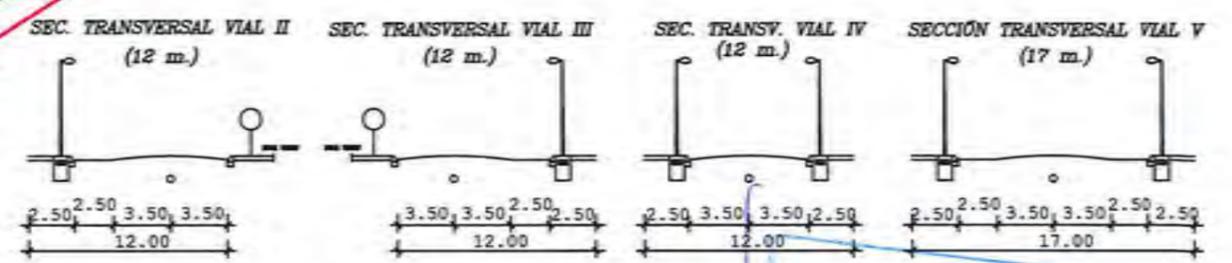
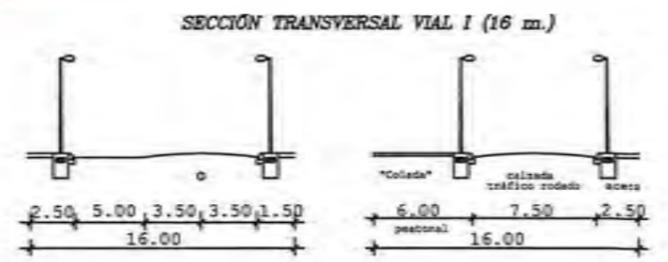
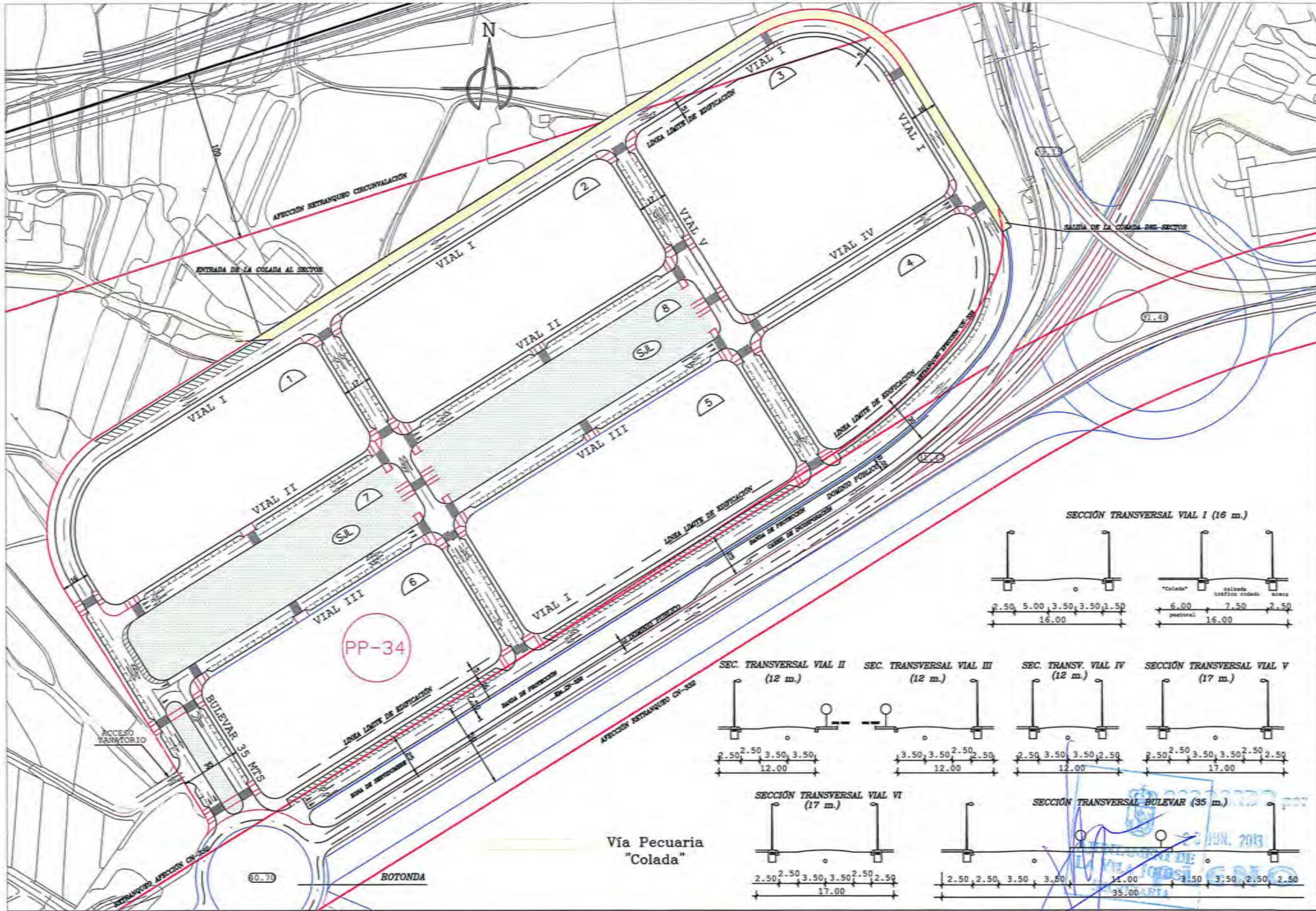
Edificación Terciaria (EA)	83.010 m <sup>2</sup>
Zona Verde (SJD)	14.668 m <sup>2</sup>
Viario	48.899 m <sup>2</sup>
<b>Total Sector</b>	<b>146.577 m<sup>2</sup></b>

Edificabilidad Total = 58.631 m<sup>2</sup> c

APROBADO por  
23 JUN. 2013  
PLENO  
AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U.**  
ARQUITECTO:  
TERESA RUIZ MORALES  
ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**  
REFERENCIA: FECHA: **MAYO 2013** ESCALA: **1:2000**  
PLANO DE INFORMACIÓN: PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29-SEP-2009  
CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS



PROMOTOR  
PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U.  
ARQUITECTO:  
TERESA RUIZ MORALES    ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**  
REFERENCIA:    FECHA: **MAYO 2013**    ESCALA: **1:2000**    PLANO DE INFORMACIÓN: **PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 29-SEP-2009**  
**RED VIARIA**

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:**

**DOCUMENTO II:**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### II.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El sector PP34 se encuentra ubicado estratégicamente, al este del municipio, limitando con los términos municipales de Benidorm y Finestrat, y rodeado por importantes infraestructuras viarias que lo hacen óptimo para la instalación de establecimientos de uso terciario, tal y como ya preveía el PGOU al otorgarle este uso.

Esta privilegiada situación, ha motivado el interés de determinados operadores comerciales para implantarse en este sector, si bien, en algunos casos, demandan parcelas de mayor tamaño a las fijadas por el planeamiento aprobado.

Así pues, y en aras a facilitar la implantación de estas actividades terciarias que requieren una superficie de parcela mayor, se plantea esta modificación puntual nº 1 del Plan Parcial PP34 BULEVAR 4, cuyo objeto es:

- Adaptar la ordenación a la nueva legislación urbanística autonómica (LUV) y municipal (Mod PGOU de la Vila JOISA), manteniendo las superficies resultantes de dotaciones públicas (viario-zonas verdes-vía pecuaria-reserva) asignadas en la ordenación aprobada.

- Crear una manzana de dimensiones adecuadas a la demanda actual del mercado

- Ordenar el tráfico del sector y el acceso al mismo, con todos los viales de sentido único, y dimensiones acordes a ROGTU art. 131, que para los sectores terciarios, si el vial es de sentido único es de 16m y si el vial es de doble sentido de 20m.

- Reorganizar en cuanto a su forma y ubicación las zonas verdes del sector manteniendo su superficie.

Por tanto, la ordenación que se propone no solo no perjudica los intereses generales del sector y del municipio, sino que potenciará su capacidad de atracción sobre toda la comarca de influencia, además de generar sinergias comerciales y fomentar su consolidación.

Las modificaciones propuestas vienen justificadas en las mejoras socioeconómicas que las mismas reportarían a los intereses generales del municipio y comarca, ya que existe una demanda real de operadores comerciales de implantarse en el sector y cubrir sus necesidades de superficie, lo que conllevaría y contribuiría al fomento de la economía local y a la generación de empleo.

Así las cosas, puede afirmarse que la presente modificación se redacta al amparo de las disposiciones del Plan General y de la legislación urbanística aplicable, pudiendo concluirse que mediante este documento urbanístico no se vulneran los límites a la potestad de planeamiento, por cuanto se acredita que la ordenación contenida en la propuesta de modificación puntual NO modifica ninguna de las determinaciones estructurales del Plan General de las establecidas en el artículo 36 de la LUV, dado que:

- 1.- No modifica la clasificación del suelo
- 2.- No modifica las zonas de ordenación urbanísticas.
- 3.- No modifica la red primaria prevista en dichos instrumentos.
- 4.- No modifica la red primaria de infraestructuras prevista.

5.- No modifica los aprovechamientos tipo totales del sector ni del área de reparto.

Se acredita que la ordenación contenida en la propuesta de modificación puntual NO aumenta el aprovechamiento lucrativo global previsto en el plan vigente, por cuanto se reparte de forma proporcional a la superficie de suelo de las manzanas resultantes sin alterar el aprovechamiento total.

Queda garantizado, en todo caso, que el resultado final de la Modificación propuesta garantiza el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.

La nueva solución propuesta mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, y cumple con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la LUV (art 94.2)

ACORDADO por  
28 JUN 2013  
PLENO  
SECRETARÍA

**II.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

**A) ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PROPUESTA. -**

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1 DEL PLAN PARCIAL PP34 "BULEVAR 4", por PLADEPRO SLU como agente urbanizador del sector PP34 para el Ayuntamiento de Villajoyosa.

La presente modificación de la ordenación pormenorizada afecta principalmente a las manzanas privativas 1 y 6, (que se unifican en una sola manzana denominada (1+6)\*), mientras que el resto del suelo lucrativo se ajusta en forma y superficie, debido a la necesidad de dimensionar todo el viario del sector acorde a la nueva legislación urbanística valenciana LUV.

Se reorganizan en cuanto a su forma y ubicación las zonas verdes del sector, al tiempo que se ordena el tráfico y el acceso, con viales de sentido único y dimensiones acordes a la nueva legislación (art. 60 LUV y art. 131 ROGTU).

Así pues, y de acuerdo con la modificación propuesta, las condiciones de edificación en las nuevas manzanas resultantes serán:

SUELO PRIVADO: Parcelas lucrativas:

	SUP parcela	Sup. techo	COUP.	RETRANQUEOS		e neta MAX	ALTURA
	m2		%	a calle y resto de linderos	a edificación	m2/m2	mº plantas
MANZANA (1+6)*	26.447,00	18680,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 2	14.006,00	9893,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 3	17.974,00	12695,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 4	9.772,00	6902,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 5	14.811,00	10461,00	0,7	5	10	0,7063	2
1. PARCELAS LUCRATIVAS	83.010,00	58.631,00					

**B) ESTUDIO COMPARATIVO EDIFICABILIDADES PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL VIGENTE Y MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Sector PP-34 "Bulevar 4" PGOU Villajoyosa		
<b>MAGNITUDES ESTADISTICAS</b>		
CLASIFICACION DEL SUELO : Suelo Urbanizable No Pormenorizado		
CALIFICACION DEL SUELO : Uso Terciario		
SUPERFICIE BRUTA :	m2	146.577,00
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS :		0,00
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS :	m2	25,53
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) :	m2	146.577,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	m2/m2	0,40
APROVECHAMIENTO TOTAL :	m2c	58.631,00
APROVECHAMIENTO TIPO :	M2 c / M2	0,34
DENSIDAD :		0 VIV /HA

Sector PP-34 "Bulevar 4" Aprobación definitiva septiembre 2009					
Unidad de Ejecución única.					
MANZANA N°	SUP. MANZ M2	S. VIA PECUARIA M2	S. VIAL M2	S.EL M2	EDIFIC. m2C
1	13.125,00				9.270,00
2	13.854,00				9.786,00
3	17.975,00				12.696,00
4	9.744,00				6.882,00
5	15.046,00				10.627,00
6	13.266,00				9.370,00
SLJ 7				7.274,00	
SLJ 8				7.394,00	
COLADA DE LA CALA		4.350,00			
VIARIO			44.549,00		
TOTALES POR USOS	83.010,00	4.350,00	44.549,00	14.668,00	58.631,00
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>146.577,00</b>				

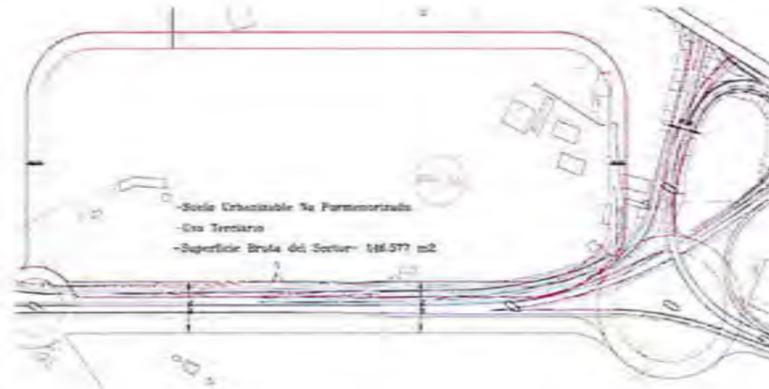
MODIFICACIÓN Nº 1 del Sector PP-34 "Bulevar 4"					
Unidad de Ejecución única.					
MANZANA N°	SUP. MANZ M2	S. VIA PECUARIA M2	S. VIAL M2	S.EL M2	EDIFIC. m2C
(1+6)*	26.447,00				18680,00
2*	14.006,00				9893,00
3*	17.974,00				12695,00
4*	9.772,00				6902,00
5*	14.811,00				10461,00
SLJ 7*				9.317,00	
SLJ 8*				5.407,00	
COLADA DE LA CALA		4.350,00			
VIARIO			44.483,00		
TOTALES POR USOS	83.010,00	4.350,00	44.483,00	14.724,00	58.631,00
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>146.567,00</b>				



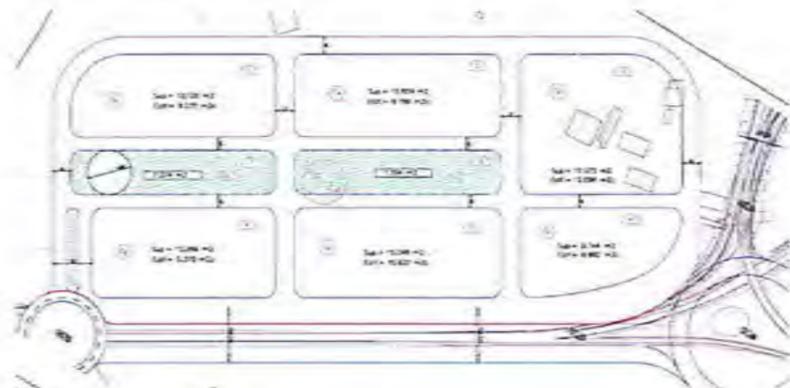
APROBADO por  
 23 JUN. 2013  
 AYUNTAMIENTO DE VILLOJOYOSA  
 PLENO  
 SECRETARÍA

**C) GRAFICOS COMPARATIVOS: PLAN GENERAL Y PLAN PARCIAL VIGENTE Y MODIFICACIÓN PROPUESTA**

PLAN GENERAL



PLAN PARCIAL VIGENTE



MODIFICACIÓN PROPUESTA



**D) DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE LA MODIFICACIÓN CONFORME A LA LUV.**

En la presente Modificación Nº1 del Plan Parcial PP34:

- 1) Se establece como reserva de suelo dotacional viario la superficie de 44.483 m<sup>2</sup>, y la superficie de la Vía Pecuaria existente en su recorrido definitivo es de 4.350m<sup>2</sup>
- 2) No se permite el uso residencial, definido como uso incompatible.
- 3) Se destinan 14.724 m<sup>2</sup> para zonas verdes públicas, mayor del 10%.

SUELO DOTACIONAL:

SLJ 7*	9.317,00
SLJ 8	5.407,00
FOT. ZONAS VERDES SLJ	14.724,00
COLADA DE LA CALA	4.350,00
VIARIO	44.483,00

4) Reserva de aparcamientos en sectores terciarios.

4.1) Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

Uso comercial o recreativo : 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

Uso hotelero : 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Uso hostelero : 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Para otros usos distintos : 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

4.2) El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido a estos efectos en el art 209 del ROGTU, esto es, 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> o fracción de edificabilidad terciaria, que podrán estar en parcela privada si son de uso público. Dado que la edificabilidad total del sector es de 58.631 m<sup>2</sup>, se requerirán un total de 587 plazas.

En el presente Plan Parcial se destinan áreas anexas a la red viaria para el estacionamiento de vehículos con una capacidad de 600 vehículos.

Se delimita una única Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del sector.

MODIFICACIÓN Nº 1 del Sector PP-34 "Bulevar 4"					
Unidad de Ejecución única.					
MANZANA Nº	SUP. MANZ M <sup>2</sup>	S. VIA PECUARIA M <sup>2</sup>	S. VIAL M <sup>2</sup>	S.EL. M <sup>2</sup>	EDIFIC. m <sup>2</sup> C
(1+6)*	26.447,00				18680,00
2*	14.006,00				9893,00
3*	17.974,00				12695,00
4*	9.772,00				6902,00
5*	14.811,00				10461,00
	-				-
SLJ 7*				9.317,00	
SLJ 8*				5.407,00	
COLADA DE LA CALA		4.350,00			
VIARIO			44.483,00		
TOTALES POR USOS	83.010,00	4.350,00	44.483,00	14.724,00	58.631,00
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>146.567,00</b>				

#### E) NORMAS URBANISTICAS

Como consecuencia de la principal modificación propuesta, unificación de las manzanas 1 y 6 y la creación de una manzana de 26.447 m<sup>2</sup> que permita albergar una gran superficie comercial, es necesaria la modificación de las Normas Urbanísticas con la finalidad de adaptar las mismas de forma que se permita la implantación de un edificio acorde a la nueva superficie de la manzana. Para ello, únicamente es necesaria la modificación del artículo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector PP-34 La Vila Joiosa, el cual queda redactado como sigue:

"Art.3.- Ordenación de volúmenes y determinaciones definitorias de la edificación.

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

**Parcela:** El Plan define la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m<sup>2</sup>). En la que se podrá inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

Asimismo, el Plan fija el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma.

La longitud máxima de fachada de la edificación quedara limitada por los retranqueos de parcela.

**Aprovechamiento objetivo:** El Plan define 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.

**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.

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

CUADRO PARÁMETROS						
COEF. NET.	OCUPACIÓN	PARC. MÍN.	ALT. MÁXIMNº plantas	RETRANQUEOS		
				CALLE (m)	LINDES (m)	EDIFC. (m)
m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>				
0'7063	70	1000	II	5	5	10

También se aprovecha la presente modificación para actualizar la legislación vigente en las referencias contenidas en las Normas Urbanísticas a la legislación ya derogada.

### II.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

Para la tramitación del presente documento de modificación puntual del Plan Parcial PP34 "Bulevar 4" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa, Alicante, deberemos estar a lo dispuesto en el Capítulo VI de la LUV y en especial a lo dispuesto en los siguientes artículos:

- Artículo 87.- Formulación: Los planes de desarrollo del Plan General y **sus modificaciones** pueden ser promovidos por los municipios, los Particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.

- Artículo 88.- Iniciativa Particular: 1.- Los particulares pueden promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios.

- Artículo 91.1.- Corresponde al Ayuntamiento **aprobar definitivamente** los planes y programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.

- Artículo 90.2.- Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un Programa de Actuación Integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.

- Artículo 83. 2 a).- Información pública, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de

amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

Conforme se desprende de lo dispuesto en dichos preceptos, corresponde al Ayuntamiento de La Vila Joiosa la aprobación definitiva de la modificación puntual que se proponen en el presente, por no alterar la misma la ordenación estructural.

La ordenación contenida en la propuesta de modificación puntual conlleva la reorganización de las zonas verdes o espacios libres, y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 94 de la LUV, previo a su aprobación se requiere informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

Con carácter previo a la aprobación del presente documento, se deberá proceder a exponer al público el mismo por el plazo de un mes, mediante publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Villajoyosa, Mayo 2.013.

Fdo.: Teresa Ruiz Morales

Arquitecto colegiado por el COAM nº 9899



**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**DOCUMENTO III:  
NORMAS URBANÍSTICAS**



**APROBADO** por  
28 JUN. 2013  
AYUNTAMIENTO DE  
LA VILA JOYOSA  
SECRETARIA  
**PLENO**

**III.1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

III.1.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

- Superficie bruta del Sector : 146.567 m<sup>2</sup>
- Índice de edificabilidad bruta: 0'40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento total: 58.631 m<sup>2</sup>c
- Usos globales: Terciario e Industrial en Grado 1/2/3
- Usos incompatibles: Residenciales e Industrial en Grado 4/5

Suelo dotacional público:

- Red viaria (RV + AV) 44.483 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes (ZV) 14.724 m<sup>2</sup>
- Vía pecuaria 4.350 m<sup>2</sup>
- Total suelo dotacional público (SD) = 63.557 m<sup>2</sup>

Suelo de aprovechamiento privado:

- Manzana nº1+6 = 26.447 m<sup>2</sup>
- Manzana nº2 = 14.006 m<sup>2</sup>
- Manzana nº3 = 17.974 m<sup>2</sup>
- Manzana nº4 = 9.744 m<sup>2</sup>
- Manzana nº5 = 14.811 m<sup>2</sup>
- Total 83.010m<sup>2</sup>

III.1.2.- FICHA DE GESTIÓN

MODIFICACIÓN Nº 1 del Sector PP-34 "Bulevar 4"					
Unidad de Ejecución única.					
MANZANA N°	SUP. MANZ M <sup>2</sup>	S. VIA PECUARIA M <sup>2</sup>	S. VIAL M <sup>2</sup>	S.EL. M <sup>2</sup>	EDIFIC. m <sup>2</sup> C
(1+6)*	26.447,00				18680,00
2*	14.006,00				9893,00
3*	17.974,00				12695,00
4*	9.772,00				6902,00
5*	14.811,00				10461,00
	-				-
SLJ 7*				9.317,00	
SLJ 8*				5.407,00	
COLADA DE LA CALA VIARIO		4.350,00			
			44.483,00		
TOTALES POR USOS	83.010,00	4.350,00	44.483,00	14.724,00	58.631,00
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>146.567,00</b>				

Tipología : Edificación abierta con retranqueo a viales y linderos obligatorios.

Altura máxima : 2 plantas.

Aprovechamiento tipo: 0,3407 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.


  
**APROBADO por**  
 JUN. 2013  
**PLENO**  
 SECRETARIA

### III.2. OTROS CONDICIONANTES

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, deberá constar la aprobación por el Hble. Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, del cambio de trazado de la Vía Pecuaria, conforme con la propuesta municipal.

Y el dictamen de la Comisión Territorial de Actividades Calificadas referido al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable

La superficie de la Vía Pecuaria existente en su recorrido definitivo, no computará como superficie del Sector ni como suelo dotacional del mismo. Se señalará como tal y se dispondrá una plantación lineal arbórea. Destinándose únicamente a los usos establecidos en los artículos 1, 16 y 17 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias. Debiendo entregarse formalmente a la Conselleria de Territori i Habitatge

Se realizará la rotonda cerrada sobre la antigua CN-332 de acuerdo con el proyecto aprobado.

La conexión al sistema público de saneamiento se ajustará al apartado 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat

El vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas. Antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas

Para que se pueda realizar la conexión efectiva, deberán estar ejecutadas las actuaciones previstas en el II Plan Director de Saneamiento

Con anterioridad a la ejecución al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 120.026 €, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Villajoyosa

### III. 3. NORMAS URBANÍSTICAS

#### Art.1.- Campo de aplicación y alcance

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación para todo el Sector PP-34 "Bulevar 4" del Plan General de la Vila Joiosa y se integran dentro de la Normativa Urbanística en vigor, respetando el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la **Ley Urbanística Valenciana, LUV, el reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa y sus modificaciones**, cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y sus modificaciones, especialmente en su Capítulo II "Normas generales de la edificación" y Capítulo III "Normas generales de usos".

#### Art.2.- Usos específicos y tipología

El Sector PP-34 se ordena pormenorizadamente asignando los siguientes usos y tipologías:

##### 2.1.- Suelo destinado a uso Terciario

Tipología en edificación abierta. Clave EA.

Usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

Comercio al por mayor o almacenamiento.

Comercio al detall, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.

Oficinas.

Espectáculos públicos y actividades recreativas.

Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detall, se sujetará a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.

##### 2.2.- Suelo destinado a espacios libres y viarios de titularidad pública

- ZV- Zona verde

Áreas destinadas a jardines públicos y área de juego (JL y AL).

- RV-AV Red viaria

Áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el aparcamiento.

Art.3.- Ordenación de volúmenes y determinaciones definitivas de la edificación.

La edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

**Parcela:** El Plan define la dimensión mínima de la parcela edificable (mayor de 1.000 m<sup>2</sup>). En la que se podrá inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

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

La totalidad de las plantas de la edificación verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.).

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos.

Asimismo, el Plan fija el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma.

La longitud máxima de fachada de la edificación quedara limitada por los retranqueos de parcela.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define 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 privados, 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.

Edificabilidad por manzana

	SUP parcela	Sup. techo
	m2	m2c
<b>MANZANA 1</b>	13.125,00	9.270,00
<b>MANZANA 2</b>	13.854,00	9.786,00
<b>MANZANA 3</b>	17.975,00	12.696,00
<b>MANZANA 4</b>	9.744,00	6.882,00
<b>MANZANA 5</b>	15.046,00	10.627,00
<b>MANZANA 6</b>	13.266,00	9.370,00
<b>TOT. PARCELAS LUCRATIVAS</b>	<b>83.010,00</b>	<b>58.631,00</b>

Todas las manzanas tienen uso TERCARIO

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.

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

CUADRO PARÁMETROS						
COEF. NET.	OCUPACIÓN	PARC. MÍN.	ALT. MÁXIM <sup>o</sup> plantas	RETRANQUEOS		
				CALLE (m)	LINDES (m)	EDIFC. (m)
0'7063	70	1000	II	5	5	10

Art.4.- Referencias altimétricas: Nivel de implantación de la urbanización de la urbanización interna de la parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de la parcela y el función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterramientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1'50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2'50 metros de desnivel entre aterramientos contiguos ni más de 1'50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterramientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterramientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de

topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.

Art.5.- Usos permitidos en parcelas con fachada a la actual carretera nacional.

Sólo se permitirá el uso terciario, excluyendo el industrial en la edificación que da a la fachada de la carretera nacional.

Art.6.- Altura libre máxima de la planta baja en edificios industriales.

Será de 7'75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso la altura libre máxima de la planta baja será de 4'75 m<sup>2</sup>.

Art.7.- Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave SJL.

Su superficie es mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Art.8.- Régimen urbanístico del suelo con relación al Proyecto de Urbanización.

Con arreglo a lo señalado en la Ley Urbanística Valenciana y en el Arts. 346 y ss del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, así como en las Normas Urbanísticas del Plan General - Disposición

Adicional Quinta y Sexta, se formulará el Proyecto de Urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y jardinería.

Puesto que el presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización.

Villajoyosa, Mayo 2013.



Fdo.: Teresa Ruiz Morales

Arquitecto colegiado por el COAM nº 9.899



**III.4.-PLANOS DE ORDENACION**

**Nº 6.0R Afecciones: Vía Pecuaria. Planta.**

**Nº 6.1R Afecciones: Vía Pecuaria. Detalle y Sección**

**Nº 7R Calificación y asignación de destinos urbanísticos.**

**Nº 8R Plano de Dotaciones Públicas-**

Villajoyosa, Mayo 2013.

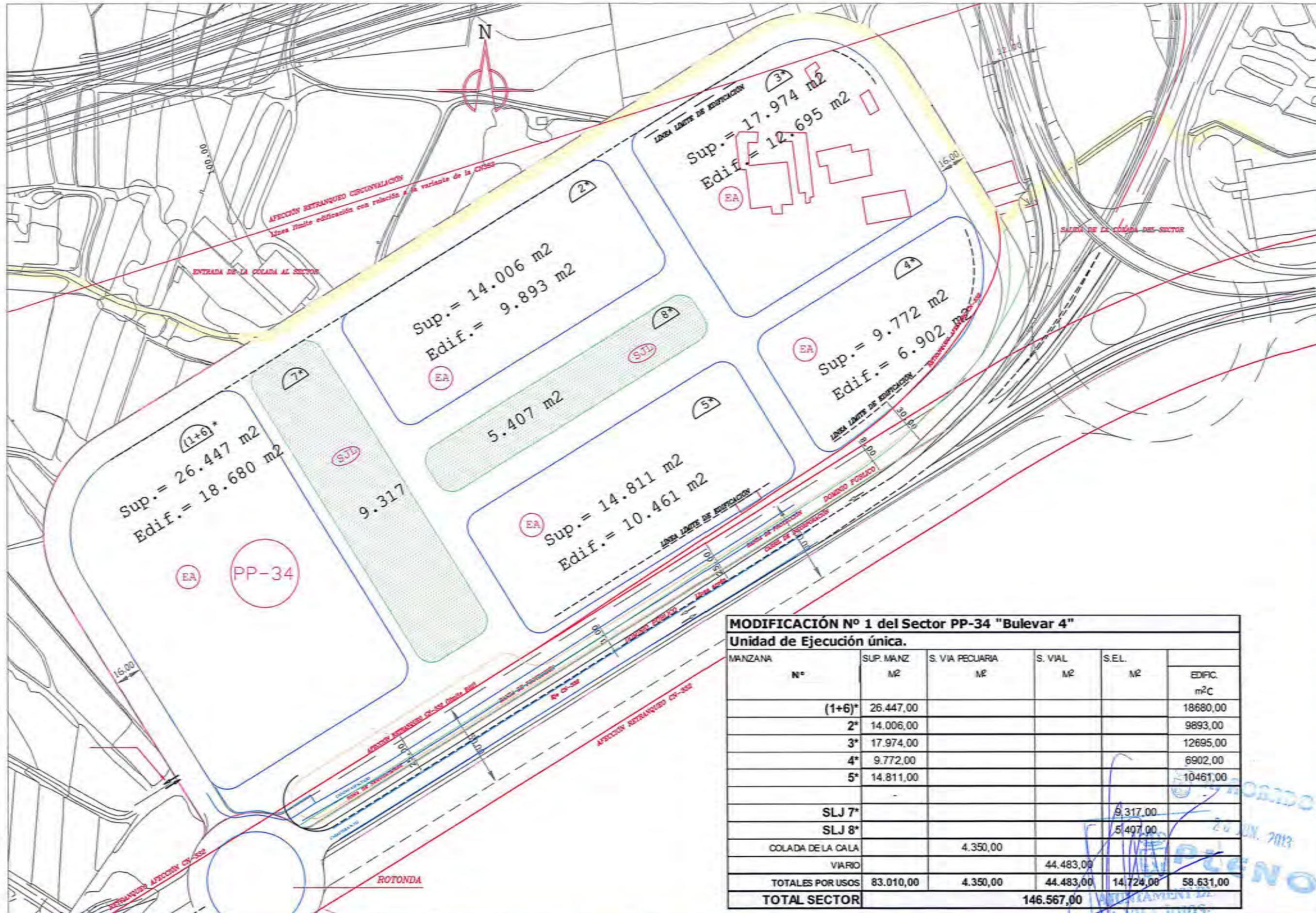


Fdo.: Teresa Ruiz Morales

Arquitecto colegiado por el COAM nº 9.899







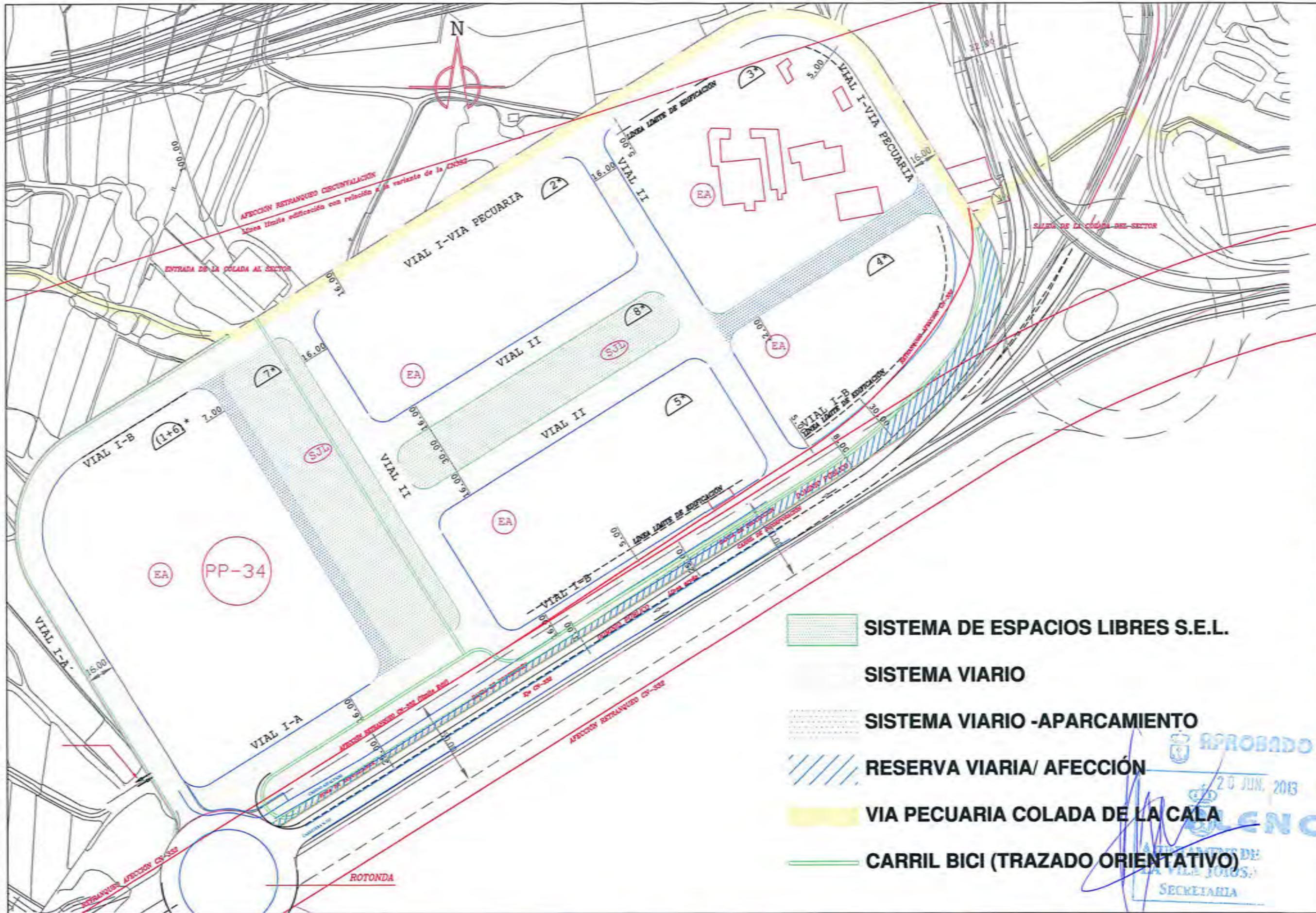
**MODIFICACIÓN Nº 1 del Sector PP-34 "Bulevar 4"**  
**Unidad de Ejecución única.**

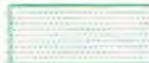
MANZANA	SUP. MANZ	S. VIA PECUARIA	S. VIAL	S.EL.	EDIFIC.
Nº	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> C
(1+6)*	26.447,00				18680,00
2*	14.006,00				9893,00
3*	17.974,00				12695,00
4*	9.772,00				6902,00
5*	14.811,00				10461,00
SLJ 7*				9.317,00	
SLJ 8*				5.407,00	
COLADA DE LA CALA		4.350,00			
VIARIO			44.483,00		
TOTALES POR USOS	83.010,00	4.350,00	44.483,00	14.724,00	58.631,00
<b>TOTAL SECTOR</b>			<b>146.567,00</b>		

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA**  
**PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO**  
**CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS**  
 REFERENCIA: FECHA: **MAYO 2013** ESCALA: **1:2000**

**PLAN PARCIAL PP34 PLANO REFUNDIDO 7R: CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS**  
 PLANO Nº **7R**



-  SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES S.E.L.
-  SISTEMA VIARIO -APARCAMIENTO
-  RESERVA VIARIA/ AFECCIÓN
-  VIA PECUARIA COLADA DE LA CALA
-  CARRIL BICI (TRAZADO ORIENTATIVO)

APROBADO por  
 20 JUN. 2013  
 ALCAIDE DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

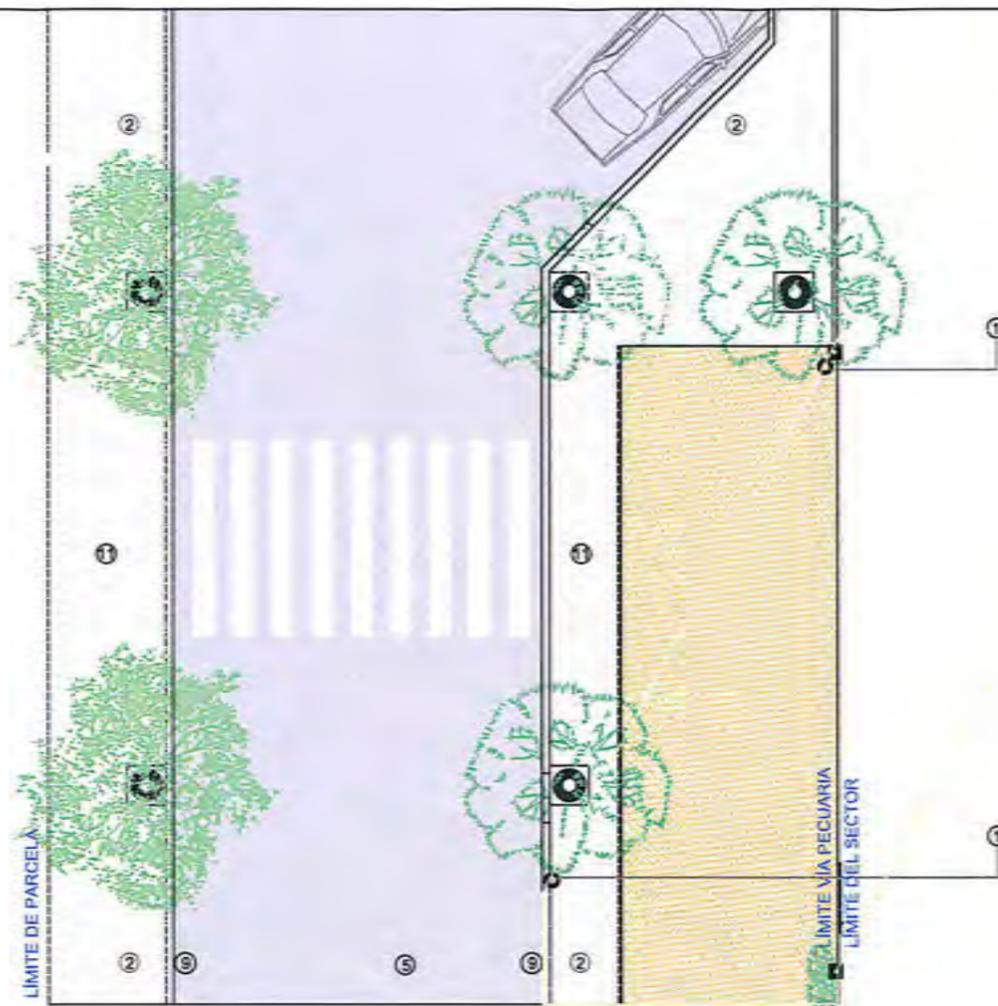
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
 REFERENCIA:  
 FECHA: **MAYO 2013**

DEL SECTOR PP-34 "BULEVAR 4" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA  
 ESCALA: **1:2000**

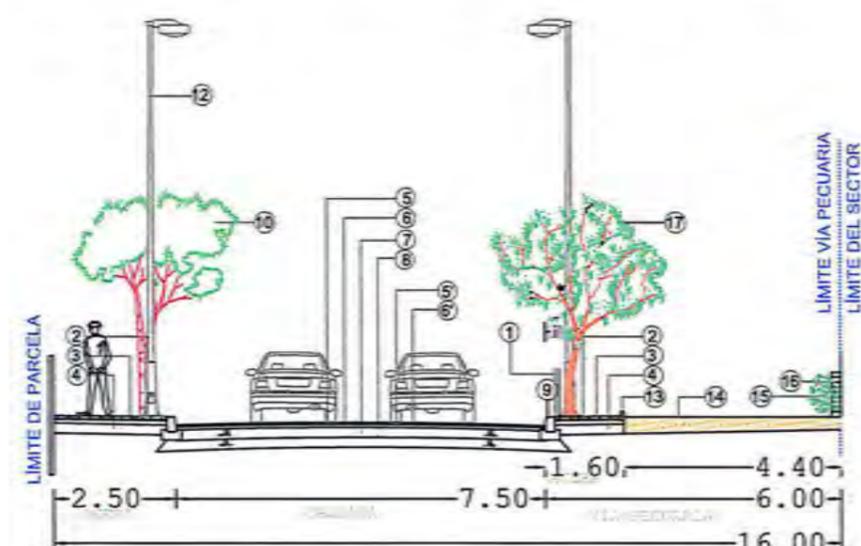
**PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO**  
**DOTACIONES PÚBLICAS**

PLANO Nº  
**8R**

PLAN PARCIAL PP34 PLANO REFUNDIDO 8R: DOTACIONES PÚBLICAS



SECCION CALLE I 16.00 METROS



SECCION CALLE I 16.00 METROS  
Tramo Vía Pecuaría

- ① Señalización Vía Pecuaría. 
- ② Pavimento de adoquín de hormigón vibrocomprimido, bicapa, 6x20x20 cm color gris, tomadas con mortero de cemento M-40 (1:6)
- ③ Solera de HAV/P20/IIa con malla electrosoldada, e=10 cm
- ④ Sub-base de zahorra artificial, con un e=20 cm, sobre terreno compactado al 95%
- ⑤ Aglomerado asfáltico de rodadura en caliente de 4 cm. (S-12)
- ⑤' Riego de adherencia con emulsión EAR-1
- ⑥ Capa binder de 8 cm de espesor con aglomerado asfáltico en caliente tipo G-20 y árido pórfido.
- ⑥' Riego de imprimación con emulsión EAR-0
- ⑦ Base de 20 cm de zahorra artificial compactado al 95%
- ⑧ Sub-base de 20 cm mínimo de zahorra natural o granular compactado al 95%
- ⑨ Bordillo de hormigón prefabricado H-300 de 13/15x25x70 cm, sobre cimienta de hormigón HM 15/P/20/IIa encofrado a dos caras, rejuntado con mortero de cemento M-40a (1:6)
- ⑩ Platanus orientalis
- ⑪ Pavimento de adoquín de hormigón vibrocomprimido, bicapa, 6x10x20 cm color rojo, tomadas con mortero de cemento M-40 (1:6)
- ⑫ Luminaria para lámpara de 250 W compuesta por 2 piezas de aluminio extruido, con bloque óptico formado por protector de vidrio liso y templado. Altura de columna tronco cónica de acero galvanizado de 12 m. Modelo ONIX-2 de SOCELEC. Lámpara de vapor de sodio alta presión 250 W Ubicación en planta pendiente de definición en PU.
- ⑬ Bordillo de hormigón prefabricado o rollizo de madera
- ⑭ Senda peatonal de zahorra compactada de 4,40 m de anchura.
- ⑮ Seto arbustivo con escasas necesidades hídricas, sobre cimienta de hormigón HM 15/P/20/IIa encofrado a dos caras, rejuntado con mortero de cemento M-40a (1:6).
- ⑯ Hito en lateral de la Vía Pecuaría formado por baliza metálica o similar cada 25m
- ⑰ Olivo.


  
**APROBADO** por
   
 20 JUN. 2013
   
 ATENCIÓN DE LA VILA JOIOSA
   
**PLENO**
  
 SECRETARÍA

\_\_\_\_\_



  
APROBADO por  
20 JUN. 2013  
PLENO  
SECRETARIA



**INDÍCE**

<b>I. Presentación .....</b>	<b>2</b>
<b>II. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
1. INTRODUCCIÓN. ....	3
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. ....	4
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO. ....	7
4. NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE APLICACIÓN .....	8
5. NORMAS DE CÁRACTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN. UNIDADES DEL PAISAJE. ....	9
<b>III. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>16</b>
6. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	16
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DEL PAISAJE. ....	19
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL. ....	20
<b>IV. DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO .....</b>	<b>21</b>
9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN. ....	21
10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.....	22
11. EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA. ....	23

**I.**

## II. I. PRESENTACIÓN

El municipio de Villajoyosa carece del documento de Estudio de Paisaje a que se refiere el artículo 27 del RPCV, cuya referencia debe servir como marco para los Estudios de Integración Paisajística.

Lo anterior supone limitar el objeto del presente Estudio de Integración Paisajística dado que su única finalidad es la de asegurar que las nuevas determinaciones introducidas por la modificación del planeamiento que se tramita conjuntamente, mantengan la integración con el entorno que hasta ahora preveía el Plan Parcial aprobado, tomando como referencia el Ámbito de Actuación del PP34.

Este estudio de integración paisajística tiene por objeto:

- Prever los efectos que la Modificación Puntual nº 1 del PP34 pueda tener en el paisaje, en relación con la que produciría la ordenación del Planeamiento vigente.
- Incluir la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce una actuación sobre el paisaje.
- Determinar estrategias para evitar impactos o mitigar posibles efectos negativos.



### III. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN.

Los **Estudios de Integración Paisajística** se elaboran en los casos previstos por el artículo 11.3 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la cual incorpora la creciente sensibilidad social por el paisaje, elevándola a rango de ley por primera vez en España. Junto con ésta, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre de Suelo No Urbanizable, y la 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, contienen elementos directamente relacionados con la política de paisaje. Con objeto de desarrollar estas tres leyes, surge el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado mediante el Decreto 120/2006, de 11 de agosto. El Capítulo IV de dicho Reglamento está dedicado a los Estudios de Integración Paisajística.

De acuerdo con el Reglamento de Paisaje, los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que **las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes** pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, así como determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

En el artículo 48 del Reglamento se establece que, entre otros, deberá ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística el planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana. En concreto, el apartado b cita los Planes Parciales que, siguiendo las directrices del Plan General ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.

Es por ello que el presente ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA se tramitara conforme al procedimiento establecido para el instrumento al que acompaña, esto es, a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP34 "BULEVAR 4" DE VILLAJOYOSA, ALICANTE.

  
APROBADO por  
20 JUN. 2013  
PLENO  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La clasificación del ámbito del PP34 del PGOU de Villajoyosa es la de SUELO URBANIZABLE, sujeto a desarrollo a través del correspondiente Plan de Actuación integrada PAI, estando aprobado definitivamente el Plan Parcial PP34 que desarrolla esta Alternativa Técnica y ahora en tramitación su propuesta de Modificación puntual nº 1 (cuyas referencias de tramitación y aprobación ya han sido expuestas en los ANTECEDENTES del documento de Modificación que acompaña al presente estudio).

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están ubicados al NE del término municipal de Villajoyosa en la denominada Partida de El Saladar, junto al término municipal de Finestrat, colindantes con la actual carretera nacional 332 y comprende una superficie de 146.577 m<sup>2</sup>.

Presentan una topografía plana con una pequeña depresión respecto de la rasante de la CN-332 en sentido Oeste-Este.

Respecto a los Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructura existentes, el terreno se halla prácticamente baldío; existiendo varias edificaciones de uso terciario destinadas a almacén y pequeños talleres. Hay también una instalación deportiva para la práctica de mini-cars.

Cuenta con acceso rodado desde la CN-332, localizándose en la misma las conducciones municipales de agua potable y alcantarillado. Por el referido terreno discurre una línea eléctrica de Media Tensión.

El terreno antiguamente dedicado al secano se encuentra en la actualidad sin ninguna explotación, no existiendo recursos mineros ni forestales.

Por lo tanto, la transformación urbanística, llevada a cabo mediante su urbanización, desde la programación del sector PP34 y su adjudicación a la mercantil PLADEPRO SL, y de esta Modificación puntual, permitirá una adecuación de los usos a los propios del entorno, ya que la ordenación en su día aprobada sentó las bases para la implantación de un uso, el terciario, que, junto con los colindantes sectores urbanizados o en fase de ejecución de obras (PP32, PP33....), todos con frente a la carretera N332, tienen el mismo uso, por lo que se dará continuidad al paisaje, transformando el actual frente discontinuo y desordenado, en otro urbano y ordenado, y, empleando términos recogidos por el artículo 50 del RPCV, esto supone ya una mejora en la integración con el entorno.

Como ya hemos apuntado, la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial PP34 BULEVAR 4, que se tramita conjuntamente con este Estudio de Integración Paisajística, tiene como objetivos fundamentales:

- Crear una manzana de dimensiones adecuadas a la demanda actual del mercado,
- Ordenar el tráfico del sector y el acceso al mismo, y
- Reorganizar en cuanto a su forma y ubicación las zonas verdes del sector manteniendo su superficie.

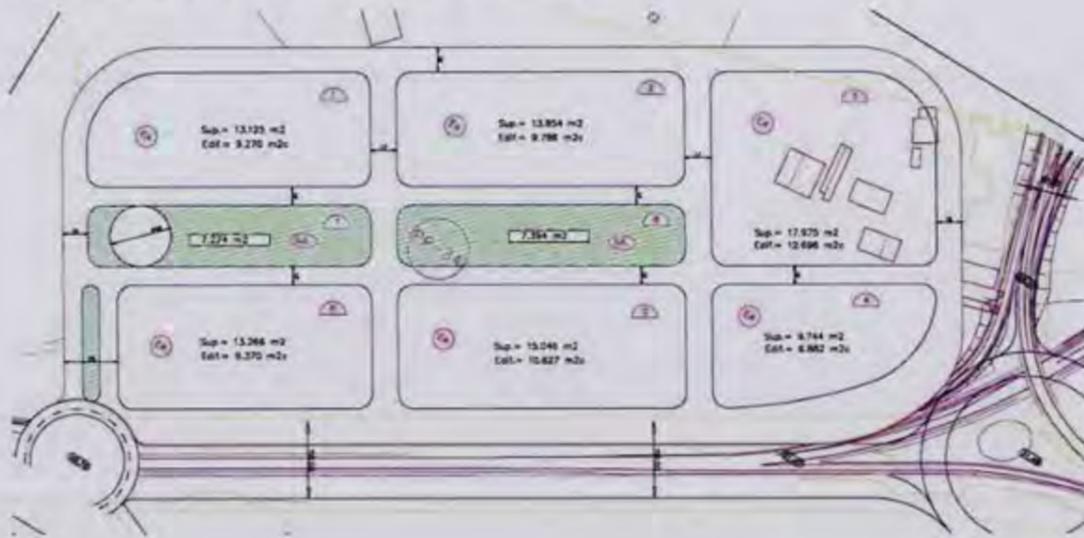
La propuesta que contempla la Modificación Nº 1 del PP34, incide en la mejora del entorno (tanto del existente en la actualidad como el previsto en el Plan Parcial), ya que, al disponer una de las zonas verdes perpendicular a la carretera, se abren las visuales, y el hecho de agrupar dos manzanas en una hará que se desahogue de edificaciones la zona de acceso al sector, ya que en el frente de esta manzana previsiblemente se situará todo el aparcamiento requerido por los operadores comerciales que en ella se instalen. Además, el cambio en el viario racionaliza el tráfico interior y el acceso, factores que contribuirán a una mayor fluidez de recorridos y por ende, a una mejora cualitativa del sector.

Amparándose en la legitimidad que le otorga su condición de urbanizador, la mercantil PLADEPRO SL tramita la denominada Modificación nº1 del PP34 que permitirá la Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible, con una red viaria de importantes dimensiones, ordenando el acceso al Tanatorio, así como resolviendo las interferencias del nudo de la Variante, y con una dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.

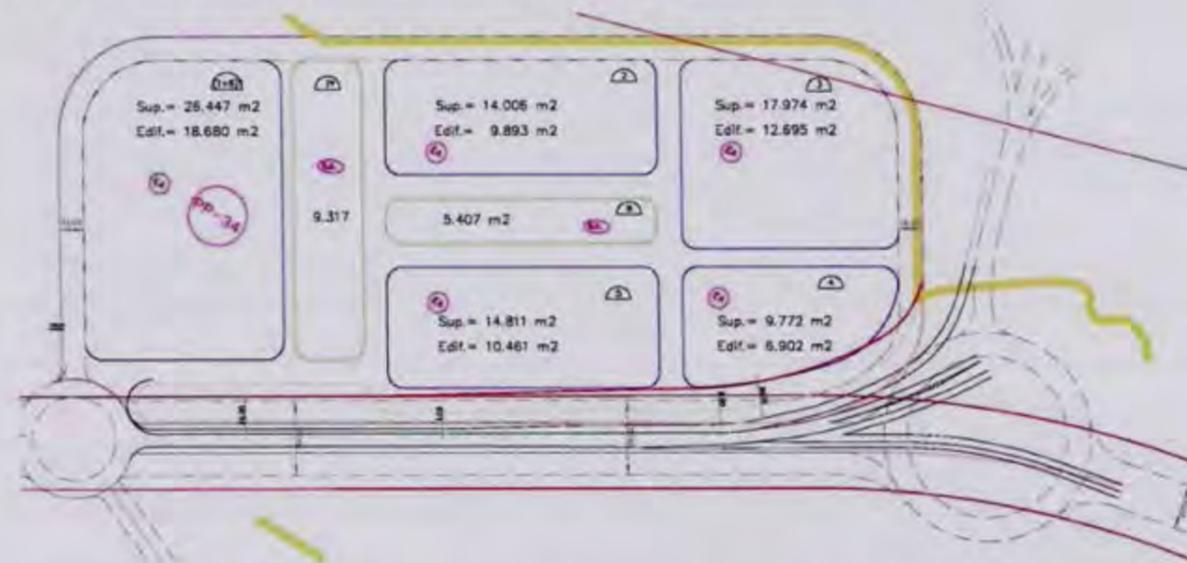
En definitiva, la Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta actual de los municipios colindantes, y con una cuidadosa ordenación de manzanas que amplía la oferta existente en el municipio para que puedan instalarse operadores que requieren parcelas de gran superficie.



ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE



ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA



La materialización paulatina de la edificabilidad prevista por el planeamiento para el Sector PP34, mediante la propuesta que contempla la Modificación nº 1 del mismo, va a permitir un segundo estadio de integración paisajística que, por un lado, dotará de la continuidad que la línea de edificación existente antoja como natural, tanto desde Beniodorm y Finestrat por el este como desde la propia Villajoyosa por el oeste, y por otro, liberará suelo en términos de ocupación, ya que es previsible que los operadores se agrupen y sitúen una gran zona común de aparcamiento con frente a la carretera

nacional 332, permitiendo conservar los mismos valores paisajísticos que pudieran darse en el Plan Parcial aprobado.

A modo de resumen, y remitiéndonos a la documentación de la Modificación propuesta, las condiciones de edificación en las nuevas manzanas resultantes son:

SUELO PRIVADO: Parcelas lucrativas:

	SUP parcela m2	Sup. techo	OCUP. %	RETRANQUEOS		e neta MAX m2/m2	ALTURA nº plantas
				a calle y resto de lindes	a edificación		
MANZANA (1+6) *	26.447,00	18680,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 2	14.006,00	9893,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 3	17.974,00	12695,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 4	9.772,00	6902,00	0,7	5	10	0,7063	2
MANZANA 5	14.811,00	10461,00	0,7	5	10	0,7063	2
PARCELAS LUCRATIVAS	83.010,00	58.631,00					

SUELO DOTACIONAL:

SLJ 7*	9.317,00
SLJ 8	5.407,00
TOT. ZONAS VERDES SLJ	14.724,00
COLADA DE LA CALA	4.350,00
VIARIO	44.483,00

Interesa enfatizar que esta modificación no modifica los parámetros urbanísticos básicos de aplicación, puesto que no aumenta la edificabilidad del sector, ni incrementa el porcentaje de ocupación, y las alturas son las previstas en el plan parcial vigente, por lo que, a juicio del equipo redactor, la Modificación del Plan Parcial no tendrá ninguna incidencia negativa desde el punto de vista de la integración paisajística comparándolo con la ordenación resultante de la ejecución del Plan Parcial aprobado.

En este sentido, el artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, por el se aprueba Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece en su apartado 4o que "deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística:

a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

Como hemos apuntado en la presentación de este documento, los Estudios de Integración Paisajística tienen por objeto predecir y valorar la magnitud y la importancia

APROBADO por  
20 JUN. 2013  
AJUNTAMENT DE VILLAJYOYOSA  
SECRETARIA

de los efectos que las nuevas actuaciones o remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Por lo tanto, de conformidad con lo anterior, y a su vez con el artículo 49.2 del RPCV, el Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce una actuación sobre el paisaje, comprendiendo como tal:

a) La valoración de la Integración Paisajística de una actuación analizando y valorando la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

b) La valoración de la Integración Visual de una actuación analizando y valorando los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Finalmente, el artículo 51 RPCV define el Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística de manera que para cada Plan, Proyecto o Actuación cuya realización sea obligatoria, como en el presente caso, abarcará la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, entendiéndose 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.

### 3. ÁMBITO DEL ESTUDIO.

De conformidad con el artículo 51 del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, el Ámbito de los Estudios de Integración Paisajística abarcará, para cada plan, proyecto o actuación para el que sea obligatoria su realización, la Unidad o Unidades de Paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

El propio artículo, apartado 20, se encarga de definir qué se entiende por cuenca visual, y a estos efectos establece:

" (...) 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."

En el presente caso, el municipio de Villajoyosa carece del documento de Estudio de Paisaje a que se refiere el artículo 27 del RPCV, cuya referencia debe servir como marco del Estudio de Integración Paisajística.

En este sentido, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento del Paisaje, podemos concluir que si bien los municipios deben contar con el referido documento, no existe como tal una obligación de elaborarlo hasta el momento de redacción o revisión del Plan General, por lo que no estando incluida la propuesta de Modificación nº 1 del PP34 entre los supuestos a que se refiere el artículo 73 en relación con el artículo 74 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, no cabe la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda.

Lo anterior supone limitar el objeto del presente Estudio de Integración Paisajística ya que su única finalidad es la de asegurar que las nuevas determinaciones introducidas por la modificación del planeamiento mantengan la integración con el entorno que hasta ahora preveía el vigente, tomando como referencia el Ámbito de Actuación del PP34.

El análisis que establece el presente Estudio de Integración Paisajística se realiza sobre una modificación de una ordenación urbanística todavía inexistente físicamente, por lo que su entorno se encuentra, transitoriamente, vacío, pero con expectativas de edificación admitida y reglada por el Plan Parcial PP34 y el Plan General de Villajoyosa. Por tanto, el análisis visual se realiza sobre el resultado final de posibles implantaciones

de edificaciones para operadores comerciales, conforme a las prescripciones del Plan, en tanto que se supone que dicho resultado será el que tendrá un carácter definitivo por un periodo de tiempo largamente prolongado.

Por tratarse los elementos objeto de estudio de ordenación de manzanas y futuras edificaciones, la percepción de la actuación es de tipo visual. Así, el ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se identifica por la cuenca visual de la actuación.

Por tratarse de una Modificación de la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial, sin incidencia relevante en cuanto a los parámetros de aplicación, reduciremos la cuenca visual al entorno inmediato, no ajustándonos al estándar de los umbrales de nitidez de 500, 1500 y +1500m reglado, ya que el alcance de la Modificación como hemos venido reiterando es de relevancia menor y, ni paisajísticamente ni visualmente se apreciarán sus posibles implicaciones en entornos más extensos. Así, como se establece en el artículo 51 del Reglamento de Paisaje, el ámbito de actuación es todo el Sector, que, si tomáramos como realmente procedería como área de la unidad de paisaje afectada la delimitada y aprobada por el Plan Parcial aprobado, la influencia de las acciones objeto de análisis, más allá de la cuenca visual, serían nulas.

#### ESQUEMA VISIBILIDAD Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN



ADO por  
 20 JUN. 2013  
 AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA  
 SECRETARÍA  
 PLENO  
 7

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

La creciente sensibilización social por el paisaje ha propiciado que haya pasado de ser un mero recurso a ser considerado un patrimonio valioso que es necesario proteger y conservar. Esta nueva apreciación, ha sido incorporada al ordenamiento jurídico, tanto a nivel internacional como nacional y autonómico.

En este sentido cabe destacar las siguientes normas autonómicas:

- Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que establece medidas de control sobre las repercusiones en el paisaje de cualquier actividad con incidencia en el territorio. LOTPP
- Ley 10/2004 sobre el Suelo no Urbanizable y la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, que concretan y ordenan de forma lógica la legislación precedente. LSNU
- Ley 16/2005 que recoge la Ley Urbanística Valenciana. LUV
- Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, RPCV
- Decreto 67/2006 que recoge el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística ROGTU
- Ley 27/2006 que recoge la Ley de Derechos de Accesos a la información, de Participación Pública y de Acceso a la Justicia en materia de Medio Ambiente (LDAI)
- Y Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa PGOU

En cumplimiento de los apartados 4º y 5º del artículo 52 del Decreto 120/2006, en concordancia con lo establecido por el artículo 57.3 del mismo cuerpo legal, no existe estudio, proyecto o instrumento de ordenación territorial o ambiental, de aplicación al ámbito de actuación.

La única vinculación existente es el instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el término municipal de Villajoyosa, consistente en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial con fecha 11 de Octubre de 2001, publicándose a los oportunos efectos en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 25 de Octubre, B.O.P. nº 128, así como el Programa de Actuación Integrada del Sector PP34,

aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2.009.

Asimismo, tal y como anticipábamos anteriormente, el Ayuntamiento de Villajoyosa no ha tramitado ni aprobado hasta la fecha Estudio de Paisaje, o catálogo en el sentido a que se refieren las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda, por lo que no cabe ninguna referencia

Por lo tanto, la integración paisajística del modelo urbanístico aprobado, trata con la tramitación de la referida modificación, de cumplir la legislación sectorial en materia territorial, urbanística y ambiental.



**5. NORMAS DE CÁRACTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN. UNIDADES DEL PAISAJE.**

A falta de Estudios o Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito de estudio, y, tomando como "ordenación cero" la realidad física existente (y no, como ya hemos apuntado que procedería, la ordenación derivada de la ordenación del Plan Parcial existente), se ha realizado por parte del equipo redactor del presente Estudio de Integración Paisajística la delimitación de las Unidades de Paisaje y las fichas descriptivas de cada una de ellas, identificando y situando los Recursos Paisajísticos (vía Pecuaría Colada de la Cala) y su ficha descriptiva, para así obtener la calidad visual del paisaje y los objetivos de calidad paisajística.

Con la propia urbanización y la implantación de los usos TERCIARIOS previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa y su planeamiento de desarrollo para el Sector PP34, así como por su Modificación Nº 1 en tramitación, (con escasa incidencia sobre la integración de un entorno con planeamiento de desarrollo ya aprobado, aunque no edificado), avanzamos que no se atisba conflicto previsible en la integración paisajística del Sector.

**5.1.- UNIDADES DE PAISAJE**

El artículo 34 del Reglamento del Paisaje define qué se entiende por Unidad del Paisaje, y a este respecto concluye que la caracterización de las Unidades de Paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas en el ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican.
- c) Identificar los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) Posibilitar la definición de los Objetivos de Calidad Paisajística.

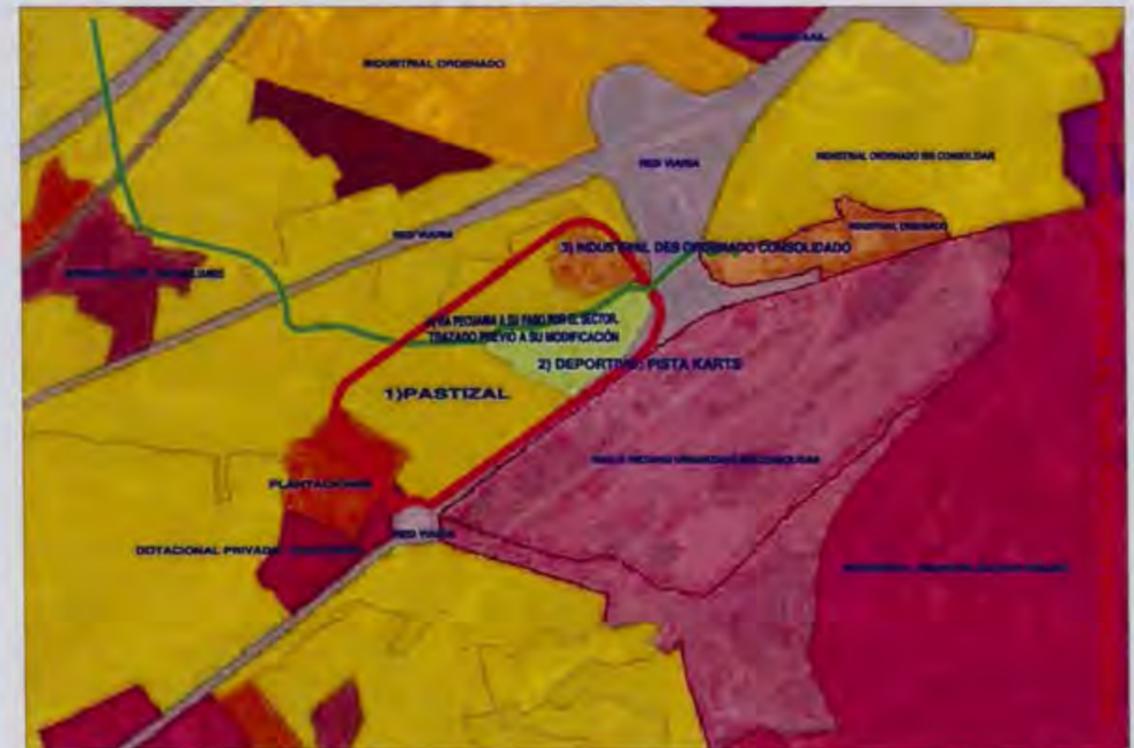
De conformidad con lo anterior, determinamos las unidades de paisaje (tomando como "ordenación cero" la realidad física existente) según usos del suelo y

topografía. De esta forma, en el área de estudio se han definido cuatro unidades de paisaje:

Pastizales y coníferas (como único elemento biótico), y edificaciones industriales y pista de karting, como Elementos antrópicos. Existen además otros elementos antrópicos: presencia de infraestructuras de comunicación, transporte y distribución de energía eléctrica, ...

Estos elementos, junto con La vía Pecuaría Colada de La Cala como Recurso Paisajístico permiten caracterizar el territorio, constituyendo criterios para diferenciar unas unidades de otras

GRAFICO UNIDADES DE PAISAJE



**Características visuales básicas**

Para la caracterización paisajística, se abordan y analizan también las características visuales básicas del territorio: amplitud visual, permeabilidad y conectividad visual, configuración escénica, colores, texturas, líneas, formas,... posibles variaciones temporales en los elementos del mosaico (texturas y colores), elementos

APROBADO por  
 AJUNTAMENT DE  
 VILA JOYOSA 20 JUN. 2013  
 SECRETARIA  
**PLENO**

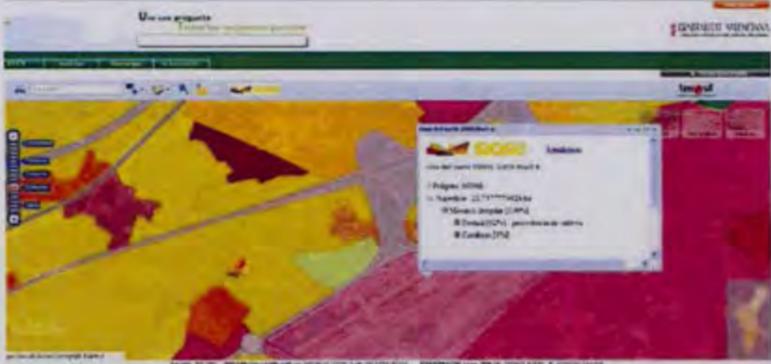
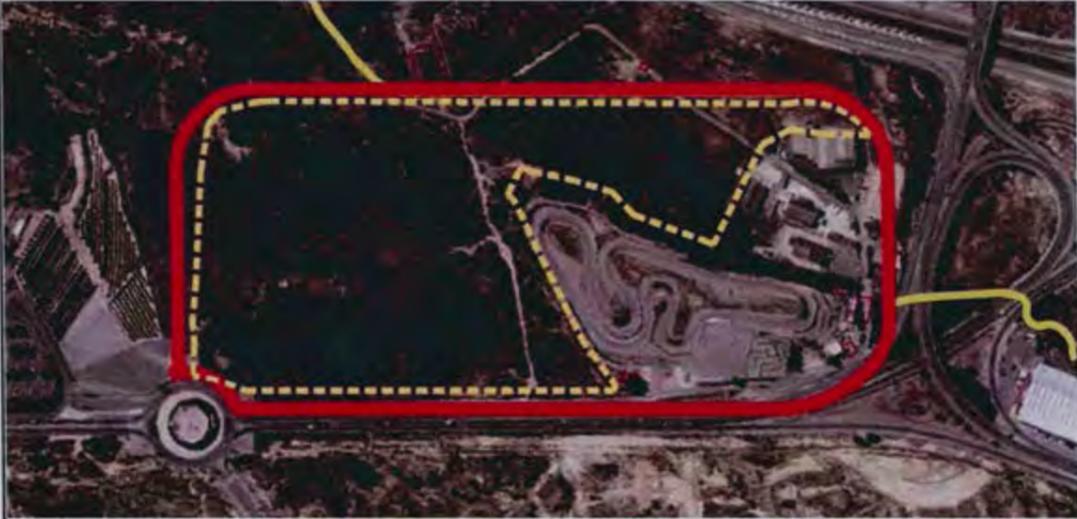
verticales... Las unidades de paisaje, como su nombre bien indica, se basan en criterios más puramente visuales, abarcando en ocasiones tipos de vegetación diferentes (si éstas se perciben en la configuración escénica como una sola) o dividiendo unidades homogéneas si no existe permeabilidad o conectividad visual entre ellas.

**Elementos singulares**

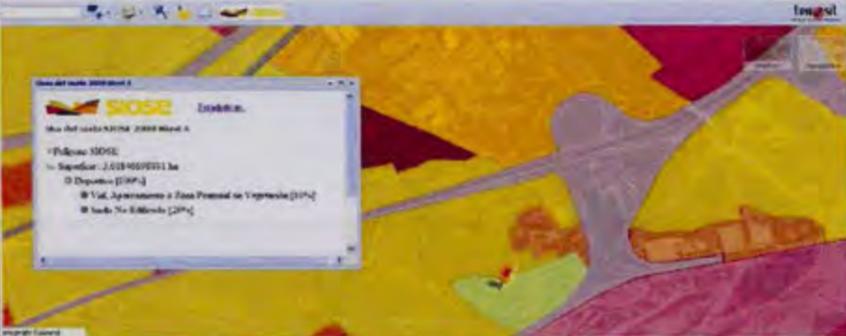
Para la caracterización paisajística se tienen también en consideración los Recursos Paisajísticos presentes, siendo éstos áreas o elementos del territorio de relevancia o interés ambiental, cultural o visual (artículo 35 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana).

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL PP34 "BULEVAR 4", VILLOJOYOSA, ALICANTE

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE		
Nº FICHA	1 Nº HOJA	1 DE 2
DENOMINACION	<b>MOSAICO IRREGULAR: PASTIZALES 92% y CONÍFERAS 8%</b>	
DESCRIPCIÓN BÁSICA	<p>Formación vegetal caracterizada por la presencia dominante de plantas herbáceas de poco o nulo valor, conformado por zonas semiáridas donde la presencia de los árboles escasea y donde predomina la hierba. El arbolado se sitúa básicamente en los márgenes de caminos y de la vía pecuaria, y, más disperso, allí donde quedan restos de edificaciones abandonadas.</p> <p>Esta abandonado, no utilizándose para la agricultura. Antiguamente sí se utilizaba para la ganadería, dado que transitaba ganado por la Vía Pecuaria que atraviesa el Sector. Hoy en día no se realiza ninguna labor de mantenimiento ni de control de la vegetación y no tiene aprovechamiento ganadero, debido, quizás, a las expectativas de desarrollo urbanístico</p>	
EMPLAZAMIENTO	 <p>Se extiende por el noroeste del sector, en las zonas no ocupadas por edificaciones industriales y zona deportiva (Karting).</p>	
DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN		

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE		
Nº FICHA	1 Nº HOJA	2 DE 2
VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo	
OBJETIVO DE CALIDAD	Art. 38)2 d) Creación de un nuevo paisaje	
FOTOGRAFÍAS	 	

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE		
Nº FICHA	2 Nº HOJA	1 DE 2
DENOMINACION	<b>PISTA DE KARTS</b>	
DESCRIPCIÓN BÁSICA	Círculo de carreras de coches de dos y cuatro tiempos, donde también ruedan motos de supermotard. La pista tiene 725 metros en los que, según los aficionados, no hay dos curvas iguales. Este es el trazado en el que más pruebas se han celebrado en la historia del Nacional de Karting, no en vano fue construido en 1973. Tras estos treinta y cinco años, no está muy viejo, lo que tiene es "solera", como dice el encargado del día a día de la pista. El clásico de los circuitos de karts.	
EMPLAZAMIENTO	 <p>Situado al sureste del sector, con frente a la carretera 332 y acceso desde la glorieta situada junto al Tanatorio (ya fuera del ámbito)</p>	
DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN		

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE		
Nº FICHA	2 Nº HOJA	2 DE 2
VALOR PAISAJISTICO	Medio, por su pintoresquismo.	
OBJETIVO DE CALIDAD	Art. 38)2) c) Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes. Art. 38)2) d) Creación de un nuevo paisaje	
FOTOGRAFIAS	 	


**APROBADO** por  
 26 JUN. 2013  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOYOSA  
 SECRETARIA

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE	
Nº FICHA	3 Nº HOJA 1 DE 2
DENOMINACION	<b>INDUSTRIAL</b>
DESCRIPCIÓN BÁSICA	<p>Enclave de edificaciones industriales desordenado, con parcelación irregular de más de dos mil metros cuadrados por lo general y con urbanización muy precaria. Se encuentran ejerciendo actividad: Talleres Rasan, Grupo Generala, Piedad artificial y balaustres ALVELO, Distribuciones Ángel Mascarell...</p>
EMPLAZAMIENTO	 <p>Situado al este del sector, entre carretera de unión de variante y CN332. Límite por el sur con la actual vía pecuaria, previa a su modificación, y por el norte y oeste con PASTIZAL.</p>
DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN	

FICHAS UNIDADES DE PAISAJE	
Nº FICHA	3 Nº HOJA 2 DE 2
VALOR PAISAJISTICO	Bajo
OBJETIVO DE CALIDAD	Art. 38)2) c) Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los existentes.
FOTOGRAFIAS	 

### CARACTERIZACIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Se entiende por Recursos Paisajísticos los elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje o grupo de éstos que definen su individualidad y que tienen un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico (Artículo 32.3 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana). En el presente Estudio de Integración Paisajística, se ha prestado especial atención a estos elementos del territorio, claramente definitorios del paisaje por su relevancia e interés medioambiental, cultural y/o visual. (Ver plano 1.2.11 "Recursos Paisajísticos" del apéndice 1.2 "Cartografía temática").

### INVENTARIO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Según el artículo 35 del Decreto 120/2006 "Se realizará una caracterización de los Recursos Paisajísticos con las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural y visual, que incluirán:

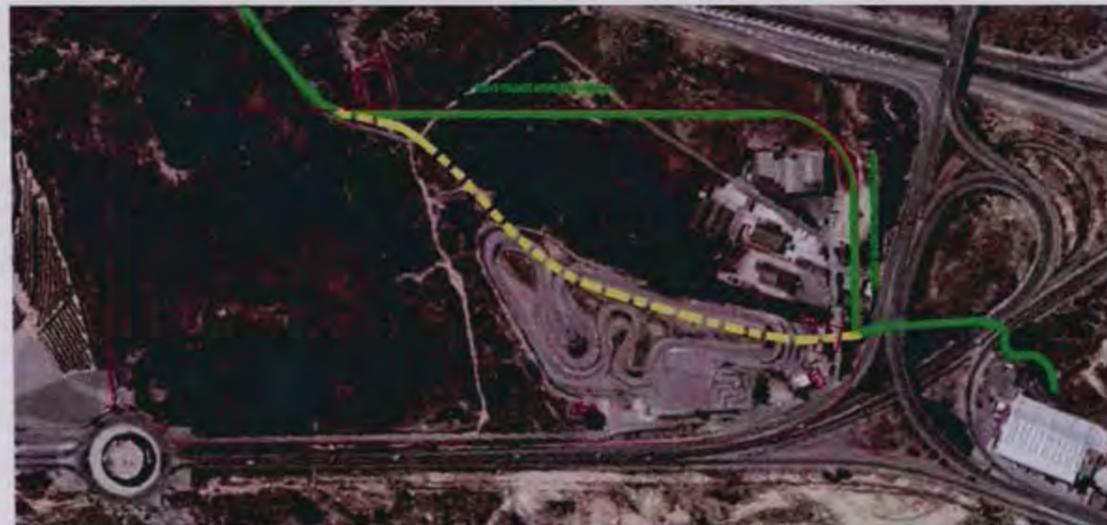
a) Por su interés ambiental, las áreas o elementos que gocen de algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional; el dominio público marítimo y fluvial; así como aquellos espacios que cuenten con valores acreditados por la Declaración de Impacto Ambiental. Las áreas o elementos del paisaje altamente valoradas por la población por su interés natural.

b) Por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales.

c) Por su interés visual las áreas y elementos visualmente sensibles cuya alteración o modificación puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción visual del paisaje.

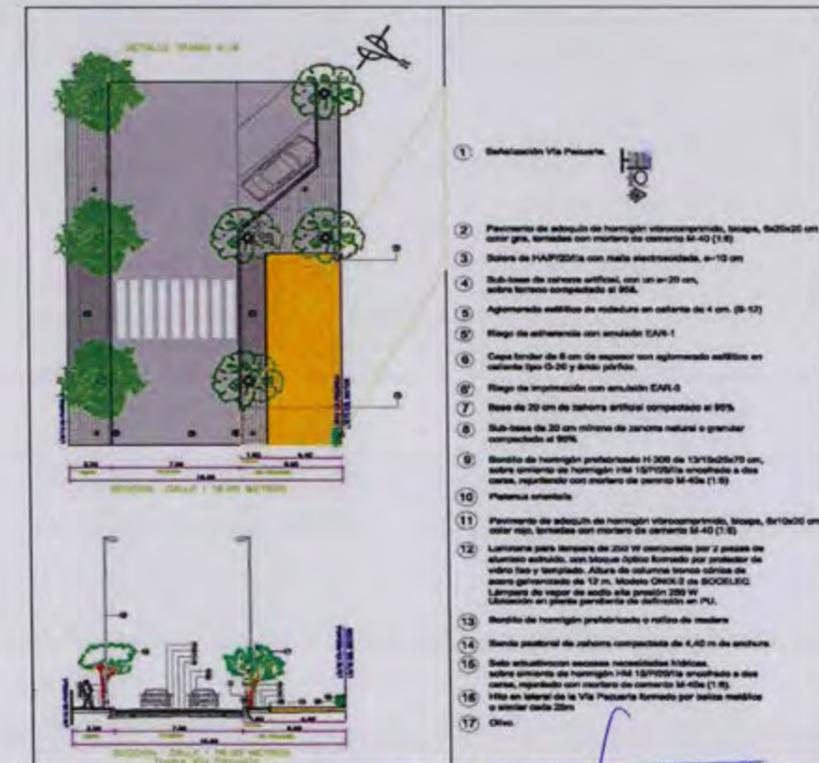


FICHAS RECURSOS DEL PAISAJE			
Nº FICHA	1	Nº HOJA	1 DE 2
DENOMINACION	VIA PECUARIA COLADA DE LA CALA		
TIPO DE RECURSO	<input checked="" type="checkbox"/> INTERÉS AMBIENTAL <input type="checkbox"/> INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL <input type="checkbox"/> INTERÉS VISUAL		
DESCRIPCIÓN BÁSICA	Con calzada de 6m de anchura, ha ejercido durante años como "corredor ecológico" de especies silvestres y zona de pasto para el ganado que la atravesaba. Hoy, su traza se encuentra bastante difuminada, invadida por la maleza y sin su uso original. A pesar de ello, sigue constituyendo un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental; de ahí la necesidad de conservar y fomentar estos antiguos caminos ganaderos.		
EMPLAZAMIENTO	Atraviesa el sector de noroeste a sureste, continuando trazado por los términos de Finestrat y Benidorm.		



FICHAS RECURSOS DEL PAISAJE			
Nº FICHA	1	Nº HOJA	2 DE 2
VALOR PAISAJISTICO	Muy Alto, por normativa		
OBJETIVO DE CALIDAD	Art. 38)2) a) Conservación y Art. 38)2) c) Mejora del		
FOTOGRAFIAS			

NUEVO TRAZADO Y ACONDICIONAMIENTO: SECCIÓN



ESTA SECCIÓN SERÁ LA CORRESPONDIENTE AL TRAMO DE VÍA PECUARIA QUE ATRAVIESA EL SECTOR PP34 (TRAMO A-C)

APROBADO por  
 20 JUN. 2013  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 SECRETARIA

#### IV. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

##### 6. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El "Reglamento del Paisaje" de la Generalitat Valenciana del 11 de agosto de 2006 (Decreto 120/2006) dedica el capítulo II del título I a la participación pública en materia de paisaje. Hoy estamos todos de acuerdo en que el necesario progreso ha de estar basado en criterios de sostenibilidad, y que hemos de saber compatibilizar la actividad humana con el mantenimiento de una adecuada calidad ambiental.

Una característica esencial del paisaje es la diferente percepción que del mismo se tiene, debido al componente subjetivo que conlleva. Tanto es así que el Decreto 120/2006 por el que se aprueba el "Reglamento del Paisaje" define a éste como "cualquier parte del territorio, tal como es percibido por las poblaciones". En este sentido se hace necesario determinar la valoración del paisaje percibido por la población a través de procesos de participación pública.

La búsqueda de este nuevo modelo de desarrollo es responsabilidad de todos y sólo a través de la participación y del consenso social se encontrarán las soluciones más apropiadas.

El Decreto 120/2006, incluye entre los documentos que deben integrar el Estudio de Integración Paisajística el denominado Plan de Participación Pública, como parte de la documentación justificativa, y cuyo contenido y objeto se regula en los artículos 13 a 17 del citado Decreto.

La Ley pretende mediante el referido trámite, abrir nuevas vías de participación en relación con la tramitación de los instrumentos de paisaje, con independencia de los derechos de acceso a la información y audiencia que regulan la Ley 30/92.

A este respecto, la Disposición Adicional Primera del Decreto, obligaba al Consell a elaborar en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana, las Guías de Participación Pública a que se refiere el artículo 17.2.c) del mismo cuerpo normativo.

La importancia de lo anterior radica en el hecho de que mediante las mismas se definirán las actividades y métodos de consulta que mejor expresen la importancia que los paisajes tienen para el público interesado, por lo que ante la carencia de un marco

regulador, el promotor del presente documento, en colaboración con la Administración actuante, habilitarán aquéllos que satisfagan mínimamente el contenido del artículo 17.

Por lo tanto, concluimos que de acuerdo con el artículo 14 del Decreto, el Plan de Participación Pública define la estrategia de participación, que dirigida al público interesado según recoge el apartado 20 del mismo, va a permitir materializar los derechos a los que antes aludíamos.

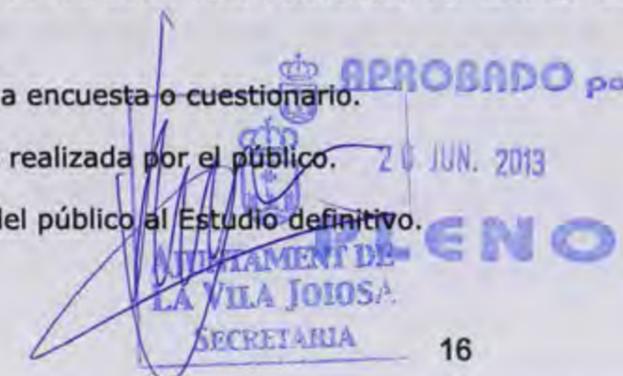
Para el presente caso, por no encontrarnos en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 58.1 RPCV en relación con el artículo 73 de la LUV, y al referirse la Modificación Nº1 del PP34 sobre un Ámbito con planeamiento ya aprobado, no se aprecia ningún conflicto previsible que haga necesaria la definición concreta y particularizada del Público Interesado, por lo que la información y participación pública se dirigirá de manera indiscriminada, sirviéndose de los medios de publicación que se entiendan más efectivos.

A su vez, por cuanto la tramitación de la Modificación nº 1 del Plan Parcial PP34 requiere la previa información pública antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 14.2 del RPCV, la definición del Plan de Participación Pública se hará constar también al momento de iniciarse esta, por lo que entendemos que la exposición pública del instrumento de planeamiento sirve a los fines de dar por comenzado el proceso de participación del público interesado, a la espera de incorporar aquellas alegaciones, observaciones o sugerencias, como parte integrante del Plan de Participación Pública. Las conclusiones que con la estimación/desestimación de las mismas se determinen, deberán incorporarse en el mismo, y aquéllas que requieran una previsión normativa en el instrumento de planeamiento, se añadirán al momento de su aprobación por el Municipio.

##### 6.1. Fases del Plan

El proceso de Participación Pública, tal como lo define el citado reglamento, se desarrollará siguiendo las siguientes fases:

- Información al público interesado de los datos más relevantes del Estudio de Integración Paisajística.
- Recogida de opiniones mediante una encuesta o cuestionario.
- Análisis de la valoración del paisaje realizada por el público.
- Incorporación de las aportaciones del público al Estudio definitivo.



### 6.2. Objetivos

El presente Plan de Participación Pública tiene por objeto:

- Hacer accesible al público la información relevante sobre la actuación a la que se refiere este estudio.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Hacerles partícipes de los asuntos que les afectan y buscar su implicación.
- Recabar su opinión y sus observaciones en las fases iniciales del Plan.
- Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales, tenerlo en cuenta e integrarlo en el Estudio.
- Proporcionar mayor legitimidad a las decisiones tomadas y prevenir así futuros conflictos.

### 6.3. Público participante

En principio, la participación está abierta a la población en general, pero está especialmente indicada para el público interesado y afectado.

Según el citado "*Reglamento del Paisaje*", el público interesado es el público que puede verse afectado por la actuación proyectada o que tenga un interés en el lugar. Son, sobre todo, las personas que tienen tierras o viviendas en el entorno de la actuación, y las asociaciones municipales existentes en Villajoyosa que así lo deseen.

### 6.4. Metodología y actividades programadas

De acuerdo con el artículo 17 del *Reglamento del Paisaje*, la información al público será gestionada por la Conserjería competente en materia de ordenación del territorio, así como por el Ayuntamiento afectado. No obstante, se proponen una serie de actividades de cara a informar al público y recabar información de la percepción que éste tiene del paisaje, tales como:

- Información disponible bien en soporte digital en la página web del Ayuntamiento, bien en soporte papel en el edificio de la *Regidoria d'urbanisme, obre i nucli històric*, situada en la Calle Cristobal Galiana 2, de Villajoyosa (Edificio de RUONH a partir de ahora).
- Reparto de un cuestionario entre la población local.
- Cuestionario que estará también disponible bien en la página web del Ayuntamiento, bien en Edificio de RUONH.

Se añade al final de este apartado el cuestionario que se podría repartir al público interesado.

### 6.5. Evaluación periódica

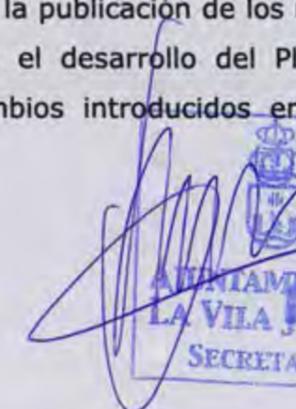
La evaluación del proceso de Participación Pública se realizará de forma quincenal o mensual, en función del nivel de participación.

Las respuestas obtenidas serán analizadas por el equipo redactor, que incorporará las conclusiones al Estudio.

La comparación de la información obtenida permitirá identificar las diferencias entre los diversos intereses y puntos de vista y las posibilidades de integración de las propuestas planteadas. Estas propuestas serán tomadas en consideración y se intentará integrarlas en el Estudio de Integración Paisajística del sector que se proyecta.

### 6.6. Información pública del proceso y de los resultados

Una vez finalizado el periodo de información pública y tras obtener las conclusiones de las encuestas realizadas, las sugerencias recibidas y de las reuniones mantenidas con los interesados, se procederá a la publicación de los resultados. Para ello se redactará un documento final que incluya el desarrollo del Plan de Participación Pública, las conclusiones obtenidas y los cambios introducidos en el proyecto como consecuencia del mismo.

  
**APROBADO por**  
 20 JUN. 2013  
 AYUNTAMIENTO DE  
 LA VILA JOIOSA  
**PLENO**  
 SECRETARIA

## ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

A este respecto, podemos concluir que el alcance y contenido del estudio se ha ido exponiendo esquemáticamente entre los diferentes apartados que conforman el presente Estudio de Integración, por lo que a fin de no ser excesivamente reiterativos, a ellos nos remitimos.

De igual modo sucede cuando nos referimos a la justificación del Ámbito adoptado, por lo que por idénticos motivos, entendemos este ya ha quedado sobradamente definido.

Sin embargo, en todo lo referente a metodología de evaluación, cabe señalar que para el presente EIP se ha empleado el método de valoración directo a partir de la contemplación de la realidad y consolidación del suelo urbanizable con calificación de TERCARIO de los municipios de Villajoyosa, Finestrat y Benidorm existentes y colindantes al Ámbito de Actuación del PP34 de Villajoyosa, con una valoración subjetiva realizada por el equipo redactor, condicionada no obstante, al examen de cualesquiera consideraciones resulten del procedimiento de exposición pública y desarrollo del Plan de Participación.

Por lo tanto, se ha pretendido emplear un método comparativo o de contraste en el que los resultados de la integración con el entorno sean una conclusión a la finalización del procedimiento, y no una mera anticipación del equipo redactor.



## 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DEL PAISAJE.

El ámbito de estudio se ha definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo las unidades de paisaje afectadas en la cuenca visual considerada, que abarca el entorno inmediato del Sector PP34, desde donde es visible la actuación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente estudio de Integración Paisajística estará constituido por aquella unidad o unidades de paisaje completas afectadas por la cuenca visual de la actuación, tanto en su fase de construcción como de explotación.

En este caso, la actuación que se analiza es la Modificación del nº 1 del Plan Parcial PP34 Bulevar 4, de Villajoyosa, en el ámbito de las manzanas 1 y 6, que se agrupan, y de las zonas verdes, que se sitúan perpendiculares entre sí, por lo que espacialmente, afecta fundamentalmente a la zona oeste del sector, donde se sitúa el acceso.

La cuenca visual, tal como la define el artículo 51.2 del Reglamento de Paisaje, es 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.

Asimismo, la materialización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo amparados en la Modificación Puntual del PP que se pretenden pueden producir, en algunos casos, impactos transitorios que desaparecerán con el ajuste a la nueva normativa del resto de las Edificaciones implicadas en el cambio.

Analizados estos posibles impactos, se entienden **favorables** respecto al mantenimiento en el tiempo del estado actual que es objeto de modificación.



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

Dada desde nuestro parecer, la ausencia de incidencia alguna en el paisaje, derivada de la actuación prevista, la valoración de la integración paisajística propuesta en el presente documento, centra su contenido más bien en la necesidad de justificar el modelo establecido con la ordenación, en relación con el ya existente y la legislación aplicable.

Según el artículo 49 del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana, la Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

#### ANÁLISIS VISUAL:

Según el artículo 36 del Reglamento del Paisaje de la Comunitat Valenciana, el análisis visual tiene como objeto identificar y valorar posibles impactos visuales de una actuación sobre el paisaje. En este apartado se ha valorado el grado de visibilidad de la actuación, determinando su importancia en función de la combinación de distintos factores como son los puntos de observación, la distancia, duración de la vista y el número de observadores potenciales.

#### UNIDADES VISUALES

Se ha delimitado la Cuenca Visual utilizando información del relieve del territorio. En base a la información proporcionada por las anteriores fuentes, se determina la existencia de una única Unidad Visual en coincidencia con los límites del Ámbito de estudio.

De este modo, sin que los datos de partida (edificabilidad, alturas, etc), sufran alteración alguna, de la ordenación que podríamos denominar "Ordenación Cero", y que es el resultado de la ordenación vigente, la nueva ordenación propuesta, imprimirá una clara sensación de amplitud y desahogo, concentrando la misma edificabilidad, tal como puede observarse en las soluciones posibles de ordenación que a título meramente orientativo, se han grafiado en los planos adjuntos 9 (.1 y .2) y 10

La referencia anterior, pretende pues, marcar las pautas a que refieren los artículos 54 y 55 del RPCV, por lo que a ellos nos remitimos a fin de asentar las bases que servirán para una adecuada valoración.

En tanto en cuanto, tal y como anunciábamos no nos encontramos con una actividad reclasificatoria, ni la implantación de usos distintos a los previstos y aprobados por el planeamiento vigente, podemos considerar que la propuesta de Modificación nº 1 del PP34 "BULEVAR 4" mantiene los niveles de integración existentes hasta el momento.

Se mejora en la calidad visual, en la medida que la concentración de la edificación al fondo y la zona común de aparcamiento frente a la nacional, va a disminuir sensiblemente la compactación, y por lo tanto, van a aparecer espacios que permitan dirigir la atención hacia el interior del sector, junto con el recorrido verde-carril bici-vía pecuaria..

La sensación de esparcimiento, por lo tanto, queda a nuestro juicio reforzada.

En conclusión, calificamos el impacto visual de inexistente, habiéndose mejorado sensiblemente la integración de la futura ordenación y edificación con el paisaje, y su percepción desde el entorno.

ANÁLISIS VISUAL. Reportaje fotográfico. Puntos de observación

SE RECOGE EN EL **anexo 1** el reportaje fotográfico realizado desde los Puntos de observación marcados en el plano adjunto.



## V. DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

### 9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

#### 9.1.- Medidas de integración propuestas:

Dado que los criterios paisajísticos se han tenido en cuenta y se ha mejorado la ordenación prevista en la modificación de planeamiento que se pretende, no se considera necesario establecer medidas de integración suplementarias a lo ya dispuesto en el propio documento de Modificación.

#### 9.2.- Programa de implementación:

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística puesto que, al tratarse la actuación que se analiza de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en el propio Plan y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

**10. RESULTADOS Y CONCLUSIONES**

La Modificación Puntual nº 1 del PP 34 PGOU de Villajoyosa delimitada a las manzanas 1 y 6 se redacta como documento normativo cuyo objeto es de manera que se garantice el máximo aprovechamiento de la edificabilidad permitida por el Plan Parcial a fin de permitir una mejor resolución tipológica de los edificios, destinados en su mayor parte a edificaciones terciarias-comerciales.

Su aprobación afectará, a un entorno paisajístico clasificado como urbanizable, con distinto grado de consolidación, sin especial valor desde el punto de vista patrimonial, salvo en lo que respecta a la Vía Pecuaria Colada de La Cala.

Será necesario esperar a la finalización del proceso de participación pública para poder evaluar el grado de estima hacia el paisaje objeto de modificación por parte de la ciudadanía, en general, y de los propietarios de suelo, en particular. No obstante, el redactor del proyecto, a título personal, estima que éste no será objeto de una singular apropiación por su parte, en la medida en que los elementos que lo singularizan respecto al continuo urbano son escasos.

**Las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual propuesta presentan nulo impacto en el paisaje del entorno, porque no establecen alteraciones en sus rasgos fundamentales**

**La modificación de agrupación de manzanas supone un impacto positivo sobre la carretera nacional 332, al reforzar la homogeneidad de su frente y abrir el campo visual**

**La modificación de la situación de las zonas verdes de la manzana, establece una relación de diálogo espacial con el recorrido verde (carril bici- vía pecuaria) adyacente, que supone un impacto positivo en la morfología urbana**

**Dada la distancia y la capacidad de observación de esta modificación (con respecto a la resultante del plan parcial aprobado), apenas puede apreciarse desde los puntos de observación definidos, y por tanto, se considera que tiene un impacto nulo**

Estas consideraciones deberán unirse a las del impacto social reflejado en los resultados obtenidos en el Plan de Participación pública, y que permitirán saber si el

impacto global que resultaría de la Modificación Puntual nº 1 del PP34 del PGOU de Villajoyosa en el ámbito de las manzanas 1 y 6 es positivo o negativo.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se justifica la integración paisajística y visual de la actuación propuesta por:

**Cumple con los objetivos de calidad del ámbito de actuación.**

**No bloquea ni genera efecto adverso sobre ningún recurso paisajístico.**

**No crea deslumbramientos ni iluminación que afecten a recursos paisajísticos.**

**No difiere ni contrasta significativamente del entorno donde se ubica.**

**No domina, alterando negativamente, la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.**

En el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana se indica, en su artículo 50.1 que "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

**11. EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

En líneas generales podemos concluir que el Plan de Participación Pública inicialmente diseñado ha cumplido los objetivos perseguidos, y ha posibilitando la participación de los ciudadanos en general.

Debemos tener en cuenta que a través de la publicación en la página web del ayuntamiento de Villajoyosa se ha posibilitado la participación efectiva de todas las personas que conocen y disfrutan la zona.

El inicio del proceso de participación tuvo lugar con la publicación del anuncio correspondiente en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 6923, con fecha de 14 de diciembre de 2012

El viernes 14 de diciembre de 2.012 se publico en la página 32 del diario "INFORMACIÓN", el EDCITO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1, ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA Y PLAN DE PARTICIPACIÓN PUBLICA DEL SECTOR PP34 "BULEVAR 4" DE LA VILA JOIOSA



Num. 6923 / 14.12.2012



0200-69  
35738

**Ajuntament de la Vila Joiosa**

*Informació pública de la modificació puntual número 1, estudi d'integració paisatgística i pla de participació pública del sector PP-34 Bulevard 4. [2012/11373]*

Per mitjà del present edicte es fa públic que l'alcalde ha dictat la Resolució número 3702, de 25 d'octubre de 2012, que en la part dispositiva literalment s'expressa:

«[...]»

Resolc:

Únic. Sometre a informació pública el document de modificació puntual núm. 1, estudi d'integració paisatgística i pla de participació pública del sector PP-34 Bulevard 4, presentat en este Ajuntament per Ricardo Guillén Polo, en representació de la mercantil Pladepro, SL, mitjançant registre d'entrada 11654 de 13 d'agost de 2012, per un termini d'un mes de conformitat amb l'article 83.2 a de la Llei Urbanística Valenciana.

La documentació està a la seua disposició a les oficines d'Urbanisme situades al carrer de Cristóbal Galiana, núm. 2 de la Vila Joiosa, en horari de 09.00 a 14.00 hores.

Cosa que faig pública als efectes oportuns.

La Vila Joiosa, 13 de novembre de 2012.- El regidor de Foment Econòmic i Sostenible: Jerónimo Lloret Sellés.

Figura 1: Anuncio en el DOGV

**Ayuntamiento de Villajoyosa**

*Información pública de la modificación puntual número 1, estudio de integración paisajística y plan de participación pública del sector PP-34 Bulevar 4. [2012/11373]*

Por medio de la presente se hace público que el alcalde ha dictado la Resolución número 3702, de 25 de octubre de 2012, que en su parte dispositiva literalmente se expresa:

«[...]»

Resuelvo:

Único. Someter a información pública el documento de modificación puntual núm. 1, estudio de integración paisajística y plan de participación pública del sector PP-34 Bulevar 4, presentado en este Ayuntamiento por Ricardo Guillén Polo, en representación de la mercantil Pladepro, SL, mediante registro de entrada 11654 de 13 de agosto de 2012, por plazo de un mes de conformidad con el artículo 83.2 a de la Ley Urbanística Valenciana.

La documentación está a su disposición en las oficinas de Urbanismo sitas en la calle de Cristóbal Galiana, núm. 2 de Villajoyosa, en horario de 09.00 a 14.00 horas.

Lo que hago público a los efectos oportunos.

Villajoyosa, 13 de noviembre de 2012.- El concejal de Fomento Económico y Sostenible: Jerónimo Lloret Sellés.

Figura 2: Anuncio en Prensa

En la página web del Ayuntamiento, se publicó el inicio del proceso de participación, incluyendo un enlace que permitía acceder a la documentación presentada.



Figura 3: Anuncio en web municipal

El ayuntamiento remitió correo electrónico a la principal asociación de vecinos del municipio de Villajoyosa, invitándoles a participar y a aportar sugerencias.

Durante la fase de exposición de la información no se han recibido aportaciones ni sugerencias, ni tampoco se han realizado aportaciones sobre las unidades de paisaje identificadas en el documento.

Página 1 de 1

De: @villajoyosa.com>  
 <info@asociacionvecinoscalavillajoyosa.es>, "info@asociacionvecinoscalavillajoyosa.es"  
 Para:  
 Fecha: 05/12/2012 09:59 AM  
 Asunto: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PP34

POR LA PRESENTE LE COMUNICAMOS QUE ESTÁ EN DESARROLLO EL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL SECTOR PP-34 DEL PGOU DE VILLOJOYOSA, AL CUAL SE LES INVITA A PARTICIPAR Y APORTAR LAS SUGERENCIAS OPORTUNAS. LA DOCUMENTACIÓN Y LOS CUESTIONARIOS DE EVALUACIÓN Y FORMULARIO DE ALEGACIONES ESTÁN A SU DISPOSICIÓN EN EL EDIFICIO DE LAS DEPENDENCIAS DE URBANISMO DE ESTE AYUNTAMIENTO, SITO EN C/ CRISTOBAL GALIANA S/N, EN HORARIO DE 9 A 14 HORAS. SIN MÁS, RECIBAN UN CORDIAL SALUDO,

ALBERTO AGUILERA ZAMORA  
 JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

**Datos adjuntos:**

Archivo: ATT00002.txt	Tamaño: 1k	Tipo de Contenidos: text/plain
Archivo: ATT00003.html (Incorporado)	Tamaño: 1k	Tipo de Contenidos: text/html

Figura 4: Comunicación a asociaciones vecinales.

Toda la documentación, los cuestionarios de evaluación y el formulario de alegaciones, junto con los paneles resumen del Plan de Participación Pública estuvieron a disposición de los ciudadanos en la sede de Urbanismo del Ayuntamiento, situada en la calle Cristóbal Galiana s/n, para su consulta y participación durante los meses de diciembre, enero y, febrero.

**VALORACIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS:**

De los resultados anteriormente expuestos se puede extraer como conclusión que los grupos de interés y vecinos del lugar no han realizado ningún comentario sobre el proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1, ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL SECTOR PP34 "BULEVAR 4" DE LA VILA JOIOSA (Alicante)

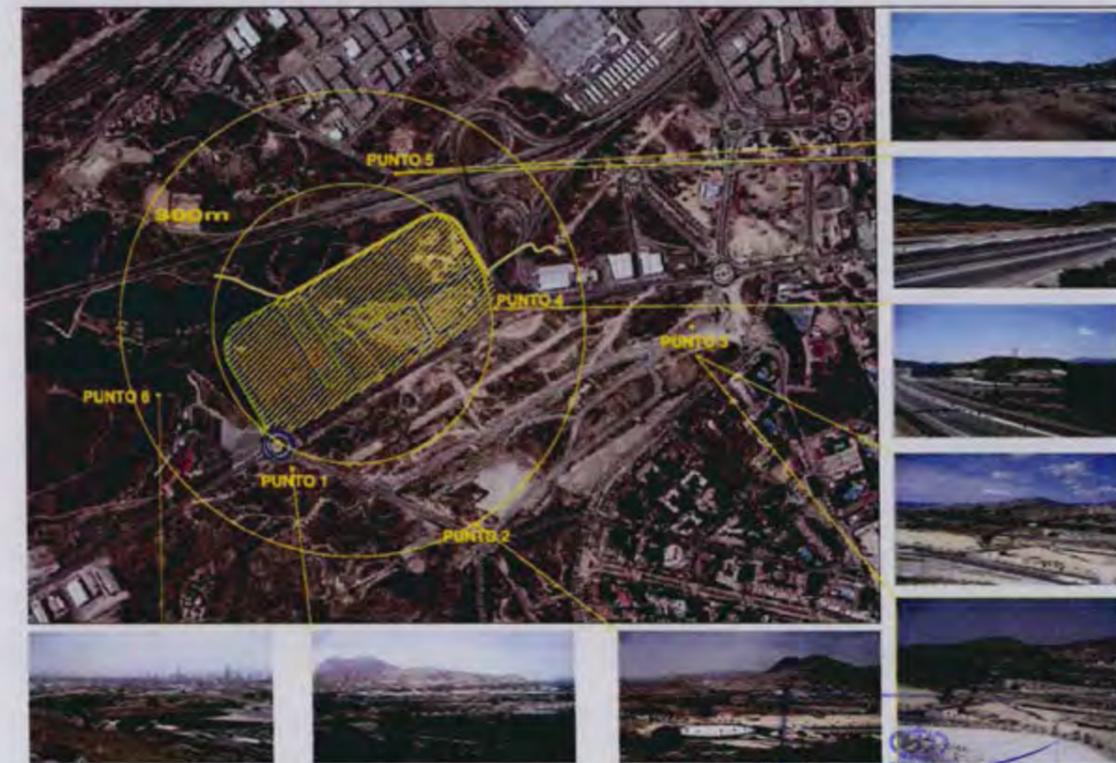
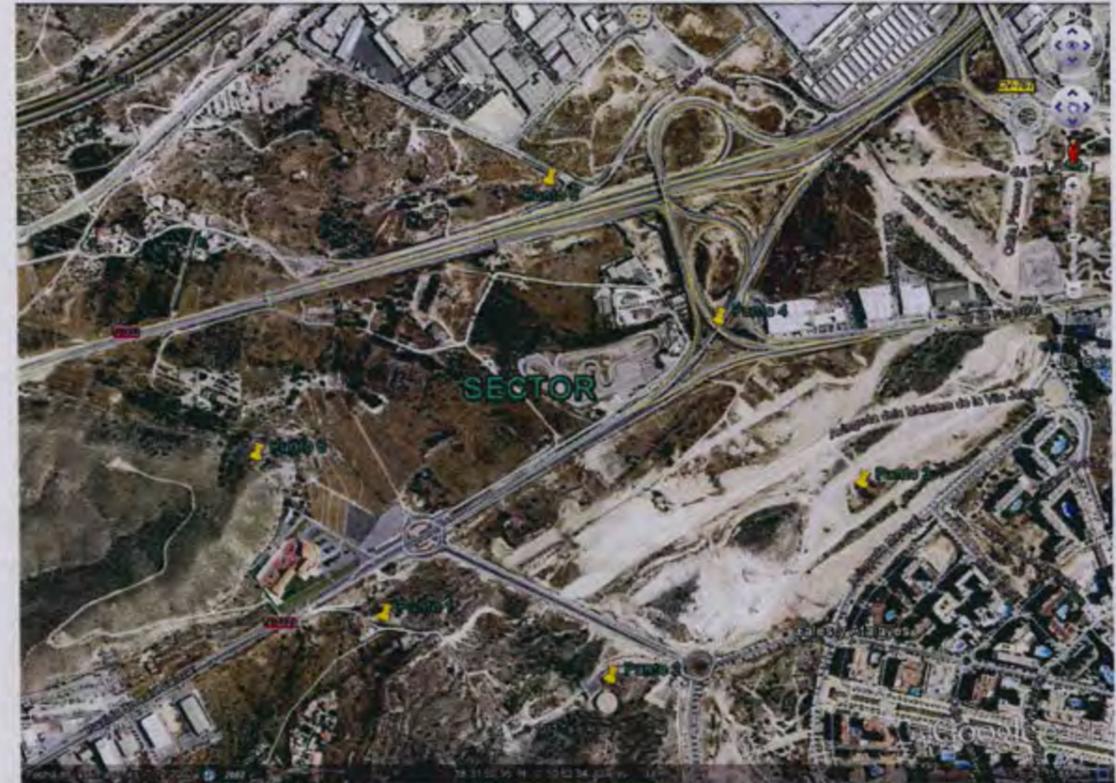
Por tanto y teniendo en cuenta que no se han recibido aportaciones y/o sugerencias, se considera que las conclusiones formuladas en el punto 10 del presente documento mantienen su vigencia y eficacia tras el período de participación ciudadana.

SECRETARIA  
PLENO  
20 JUN. 2013  
APROBADO por



ANALISIS VISUAL. REPORTAJE FOTOGRAFICO. PUNTOS DE OBSERVACION

ANEXO 1



APROBADO por  
AJUNTAMENT DE JUN. 2013  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA **ALENO**

VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº1



VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº2



APROBADO por  
AJUNTAMENT DE VILLAJOSYA JUN. 2013  
SECRETARIA  
**PLENO**

VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº 3



VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº4



APROBADO por  
20 JUN. 2013  
PLENO  
SECRETARÍA

VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº5



VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº6



APROBADO por  
20 JUN. 2013  
MUNICIPIO DE VILLAJOYOSA  
SECRETARIA

VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº6



VISTAS PANORAMICAS SECTOR: CUENCA VISUAL

Punto de Observación Nº6



APROBANDO por  
20 JUN. 2013  
AJUNTAMENT DE  
LA VILA JOIOSA  
SECRETARIA  
LENO

UNIDADES DEL PAISAJE:

1. PASTIZALES



UNIDADES DEL PAISAJE:

1. PASTIZALES




**APROBADO** por  
 20 JUN. 2013  
 AYUNTAMIENTO DE  
 LA VILA JOYOSA  
 SECRETARIA  


2. INDUSTRIAL DESORDENADO



2. INDUSTRIAL DESORDENADO



APROBADO por  
 26 JUN. 2013  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA  
**PLENO**

3. DEPORTIVO: KARTS



3. DEPORTIVO: KARTS



APROBADO por  
 20 JUN. 2013  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA  
**PLENO**

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

4.1 Carreteras Principales. Nacional 332



4.1 Carreteras Principales. Nacional 332 a



4.1. Carreteras Principales. Conexión N-332 a con N-332



APROBADO por  
20 JUN. 2013  
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYA  
SECRETARIA **PLENO**

4.2 Tendidos Eléctricos



4.2 Tendidos Eléctricos



  
 IMPROBADO por  
 20 JUN. 2013  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA  
**PLENO**

4.3 Paso Inferior



5. AREAS COLINDANTES:

5.1 Residencial



APROBADO por  
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA  
SECRETARIA  
JUN. 2013  
PLENO

5.2. Comercial



5.3 Servicios. Tanatorio



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYA  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
20 JUN. 2013  
**ARLENO**

5.4 Suelo Terciario sin consolidar



5.4 Suelo Terciario sin consolidar

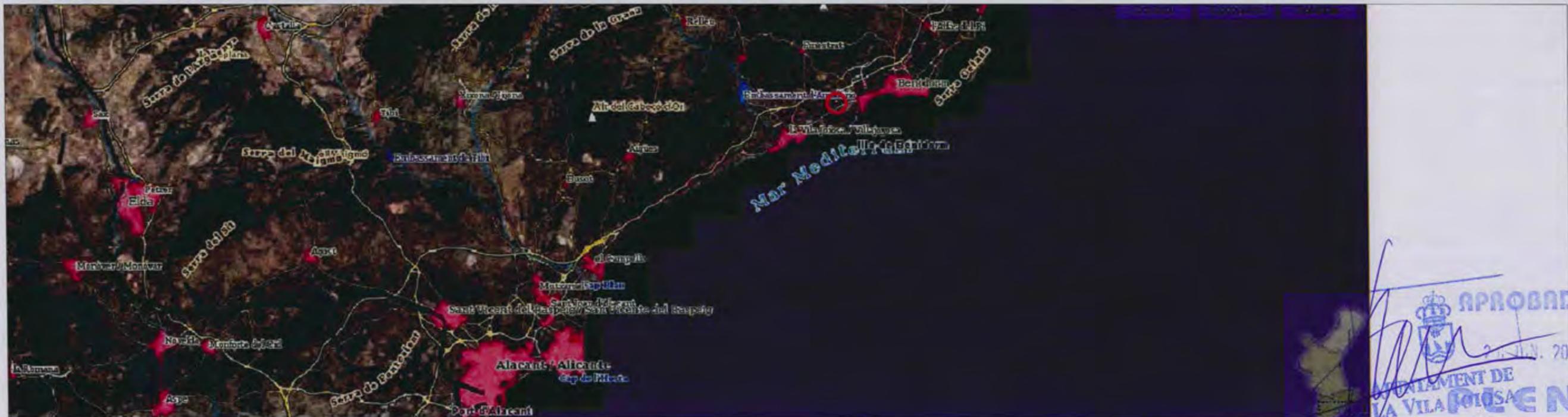
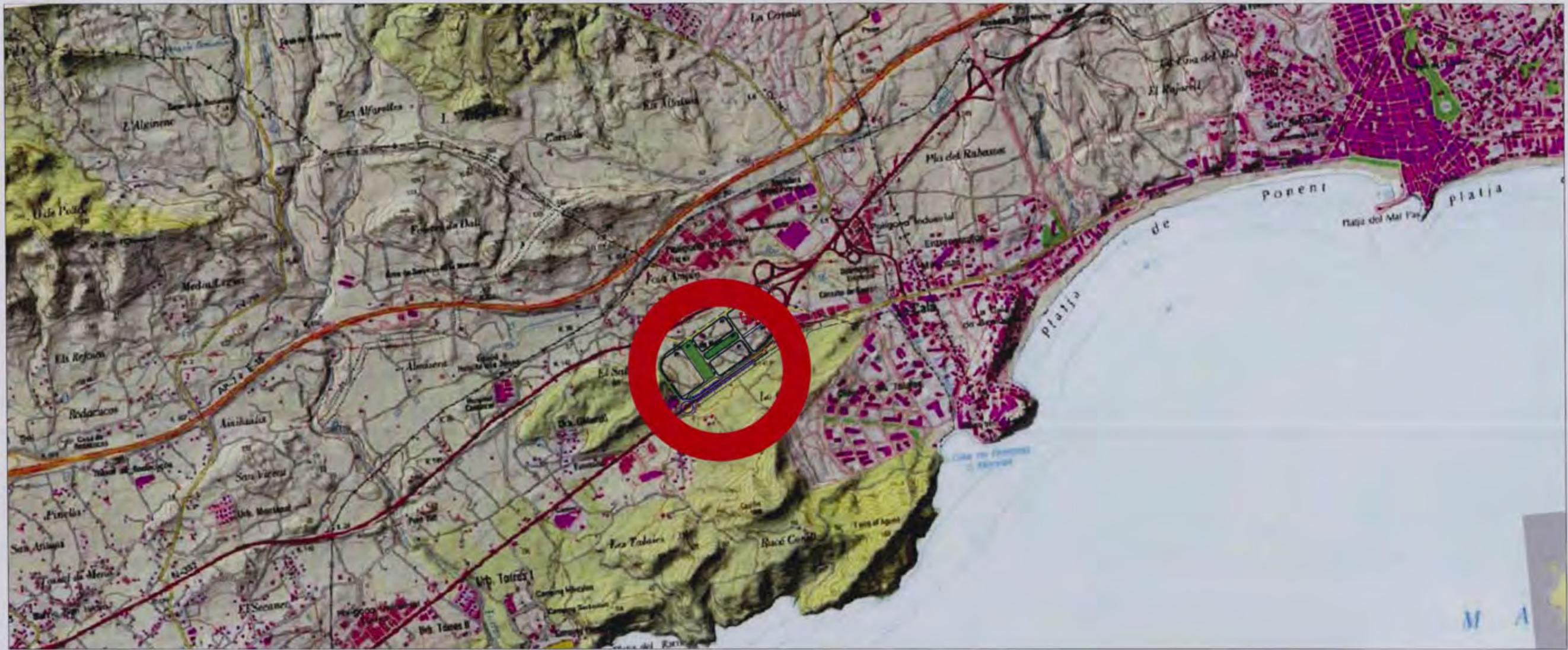


  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYA  
 SECRETARÍA  
 JUN. 2013  
**PLENO**

**ANEXO II**

**PLANOS**

**APROBADO** por  
AYUNTAMIENTO DE  
VILLAJOSYA 23 JUN. 2013  
SECRETARIA  
**PLENO**



APROBADO por  
 2013  
 AYUNTAMIENTO DE  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA

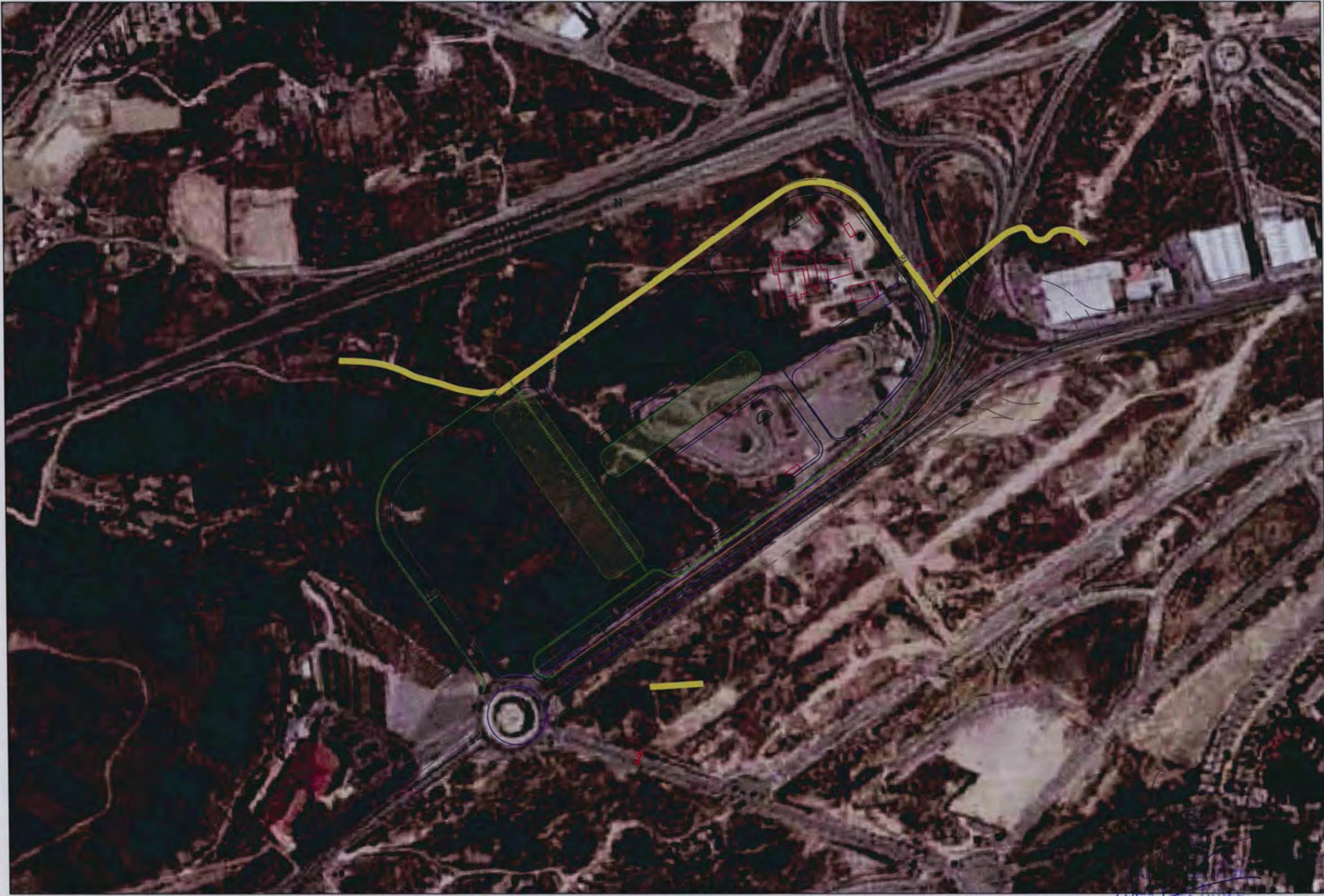
PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**

REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA:

**LOCALIZACIÓN**

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34

PROMOTOR  
PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U  
ARQUITECTO:  
TERESA RUIZ MORALES  
ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA

REFERENCIA:      FECHA: AGOSTO 2012      ESCALA:

**ORTOFOTO**

PLENO

PLANO EP Nº 3



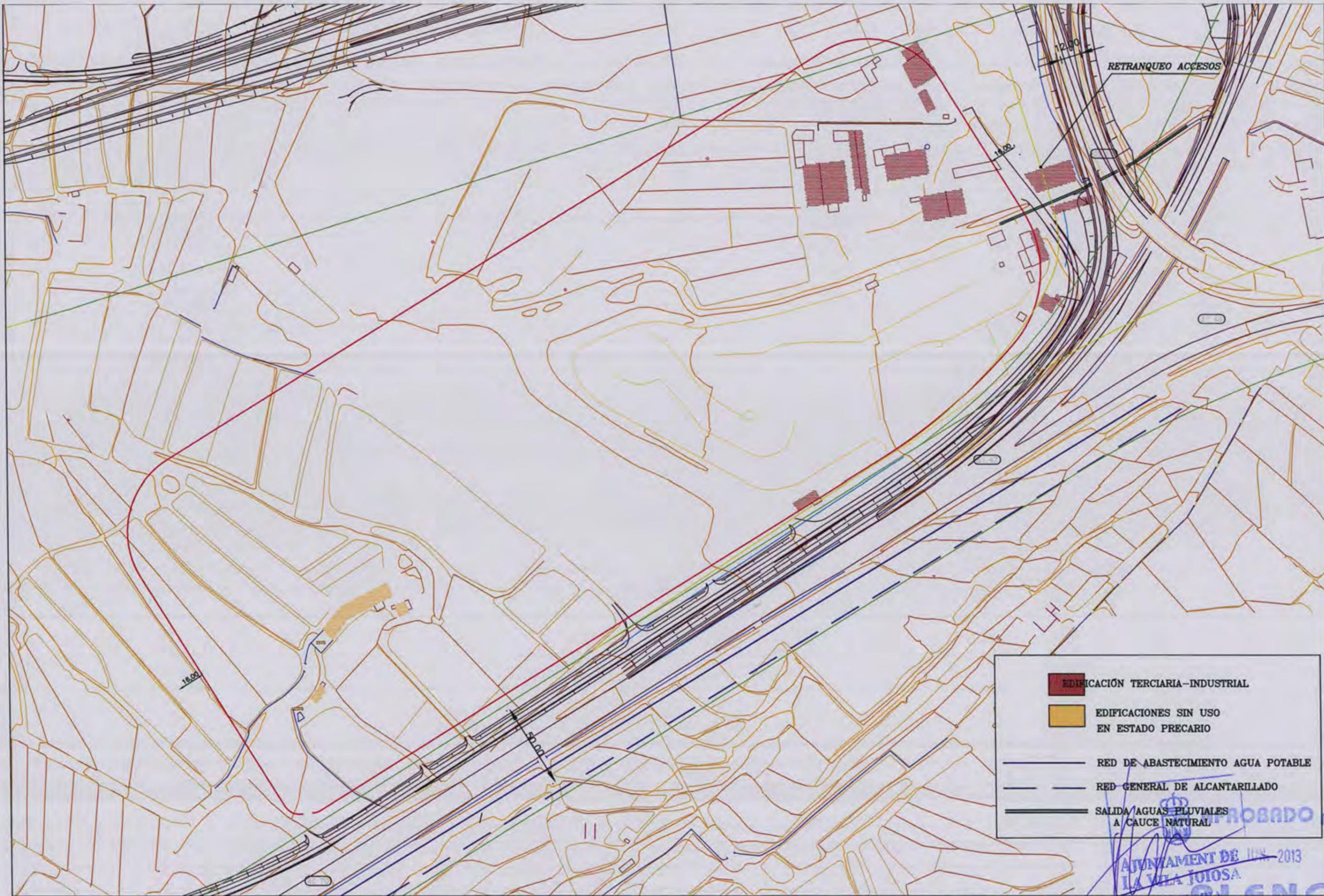
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLGADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**

REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:2000**

**TOPOGRÁFICO**



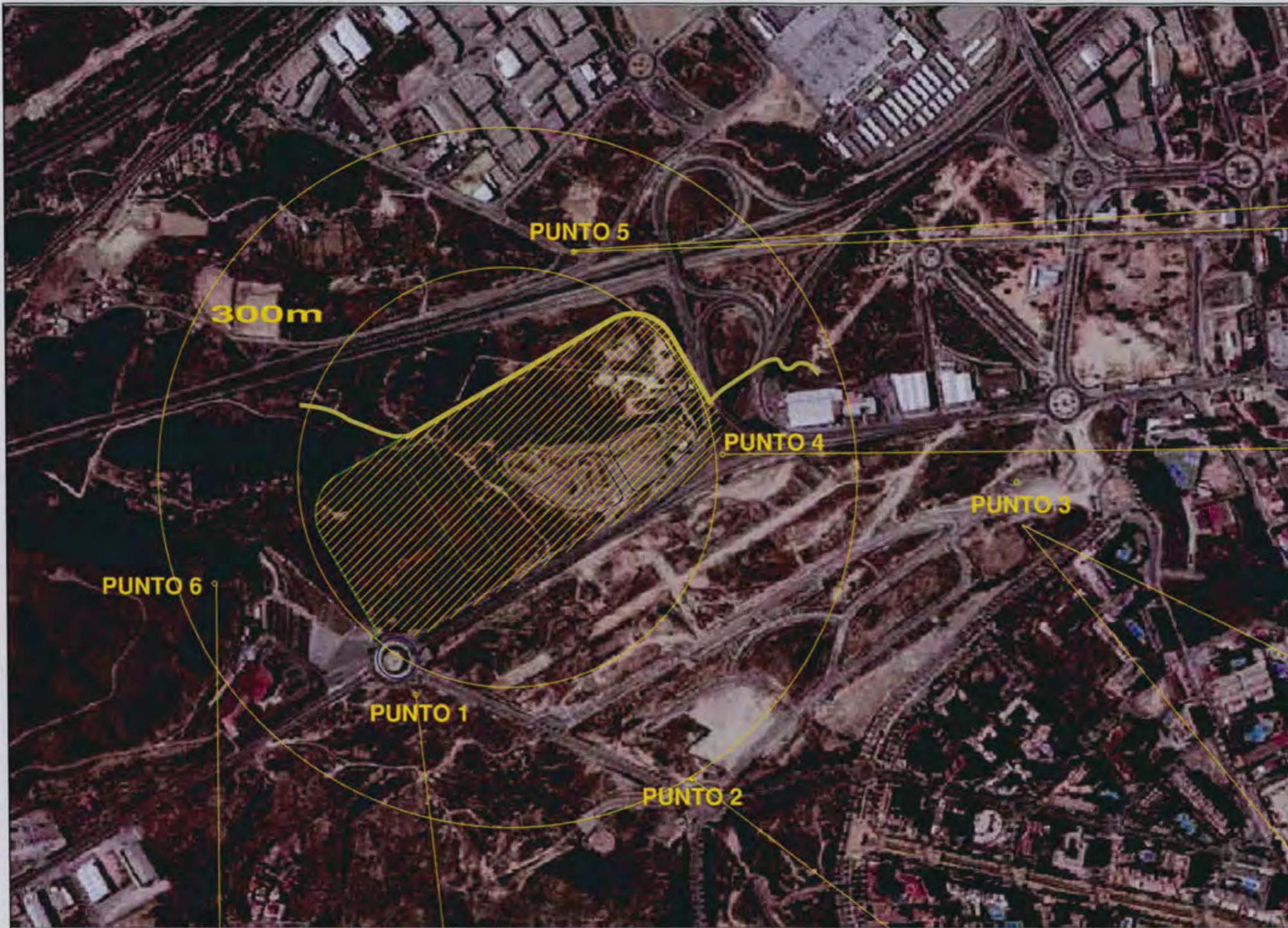
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**  
**USOS DEL SUELO**  
 REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:2000**

PLANO Nº 4



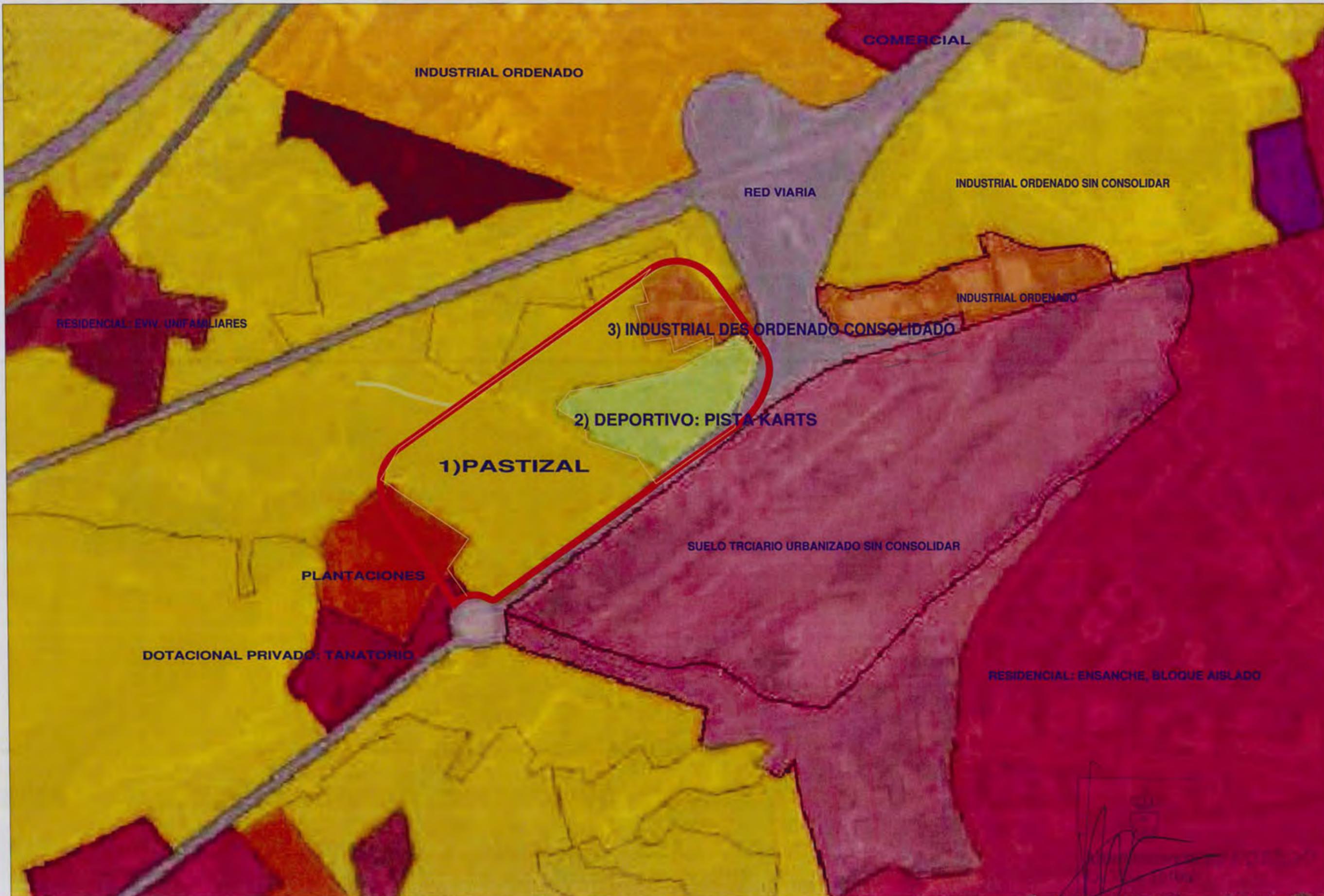


PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES

ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**

REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:10.000**      **VISIBILIDAD: CUENCAS VISUALES Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN**



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34

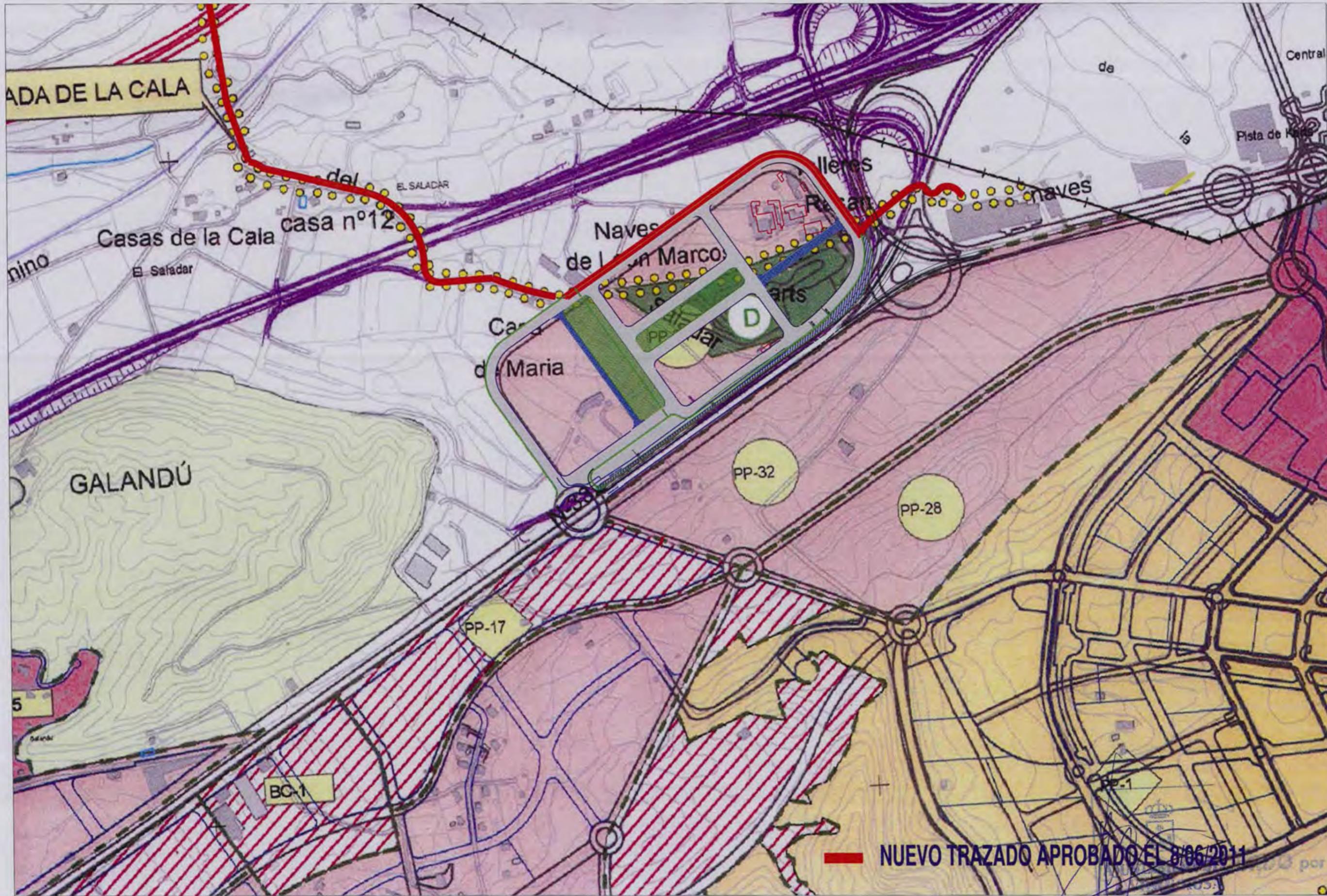
PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**

REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:5000**

**UNIDADES DEL PAISAJE ENO 7**

PLANO Nº 7



**— NUEVO TRAZADO APROBADO EL 8/06/2011**

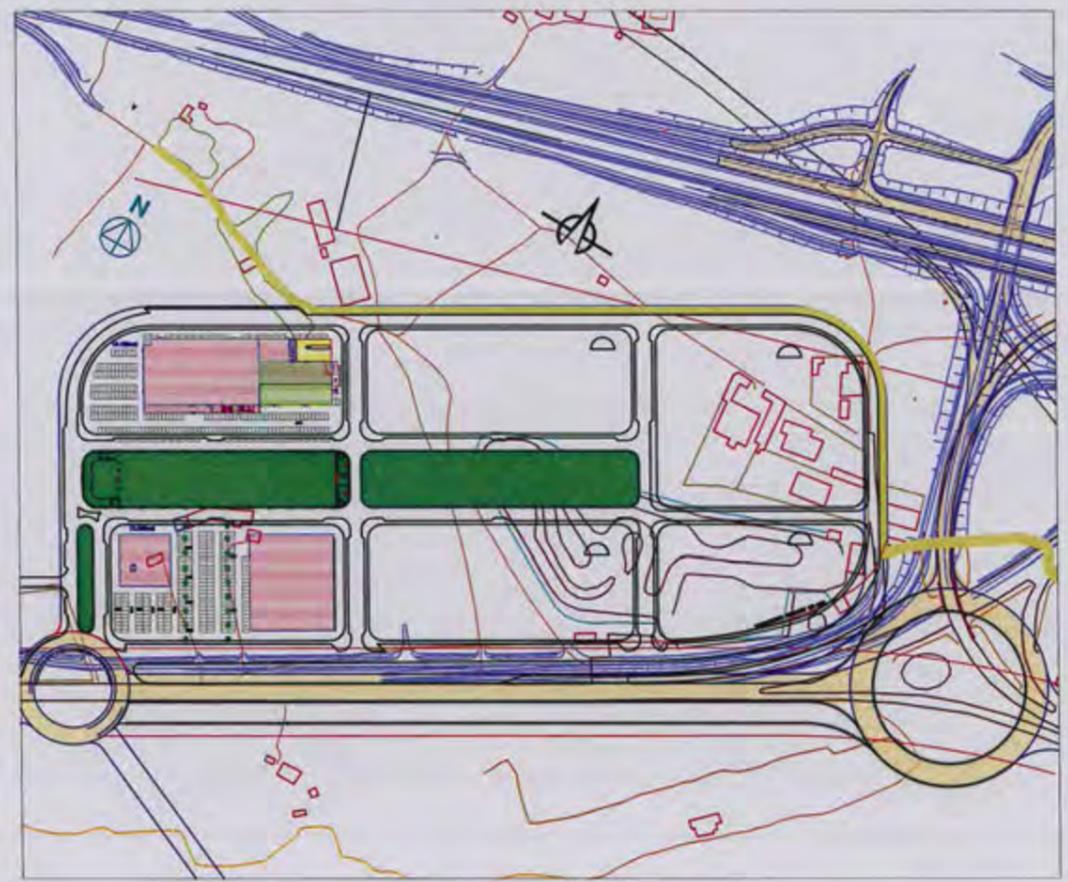
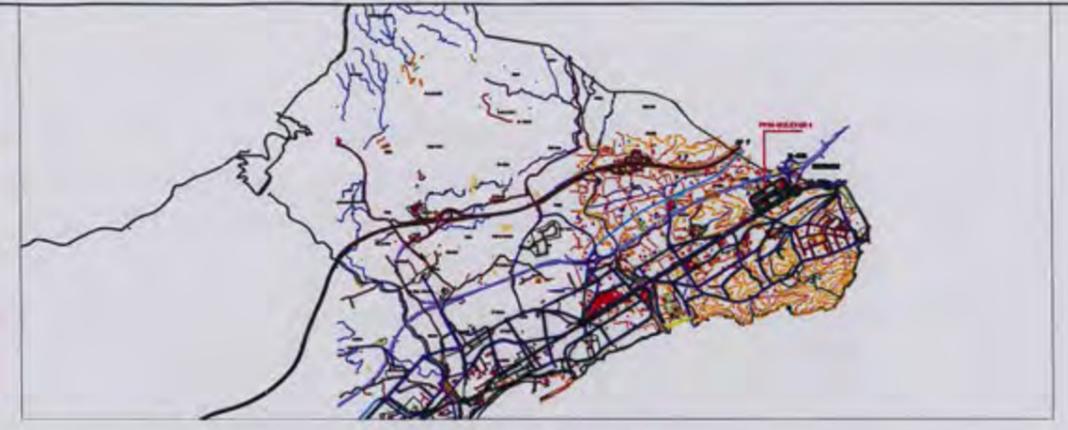
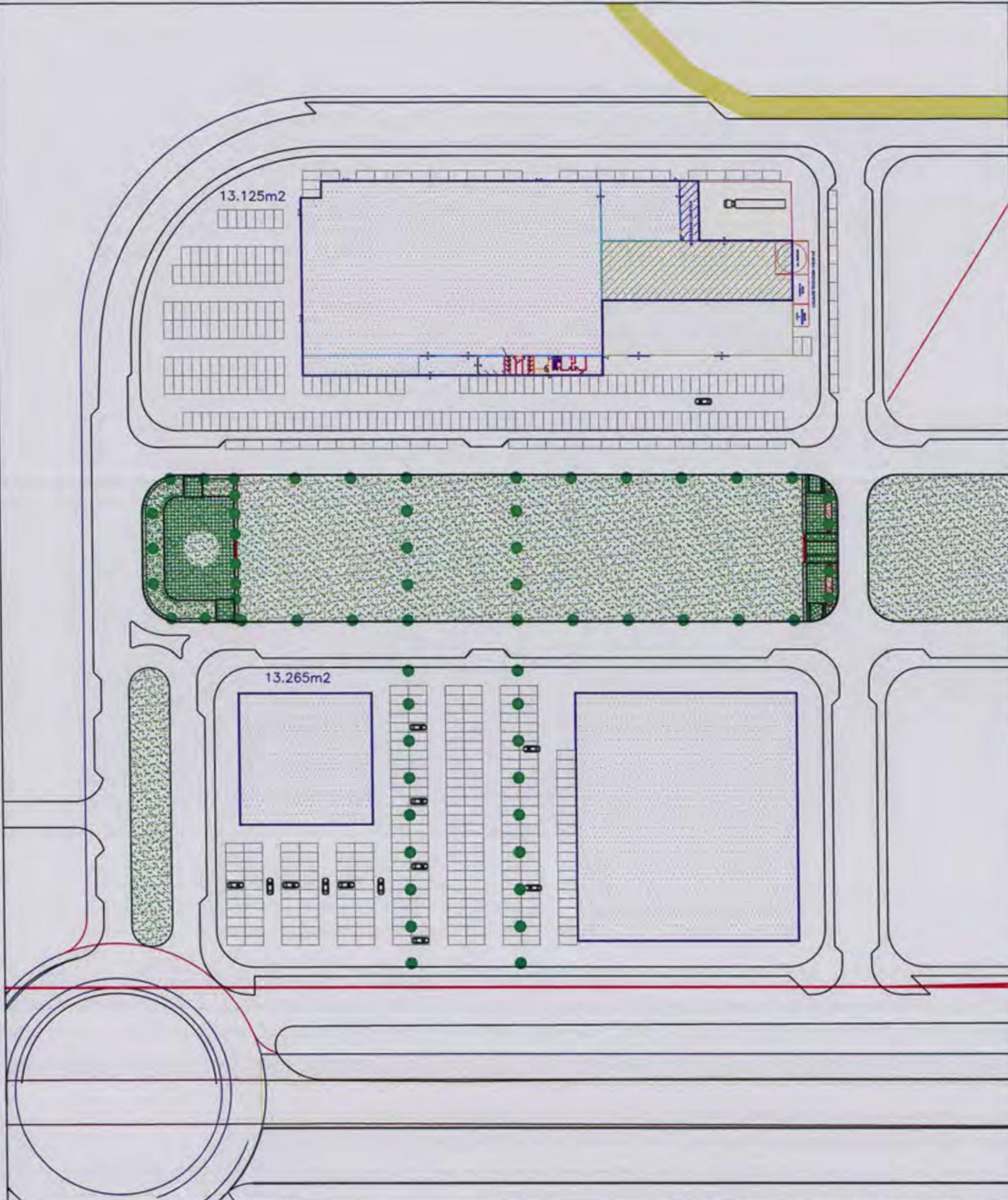
PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**  
 RECURSOS DEL PAIAJE. VÍA PECUARIA COLADA DE LA CALA

REFERENCIA:	FECHA:	AGOSTO 2012	ESCALA:	1:5000
-------------	--------	-------------	---------	--------

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34

PLANO EXP 34

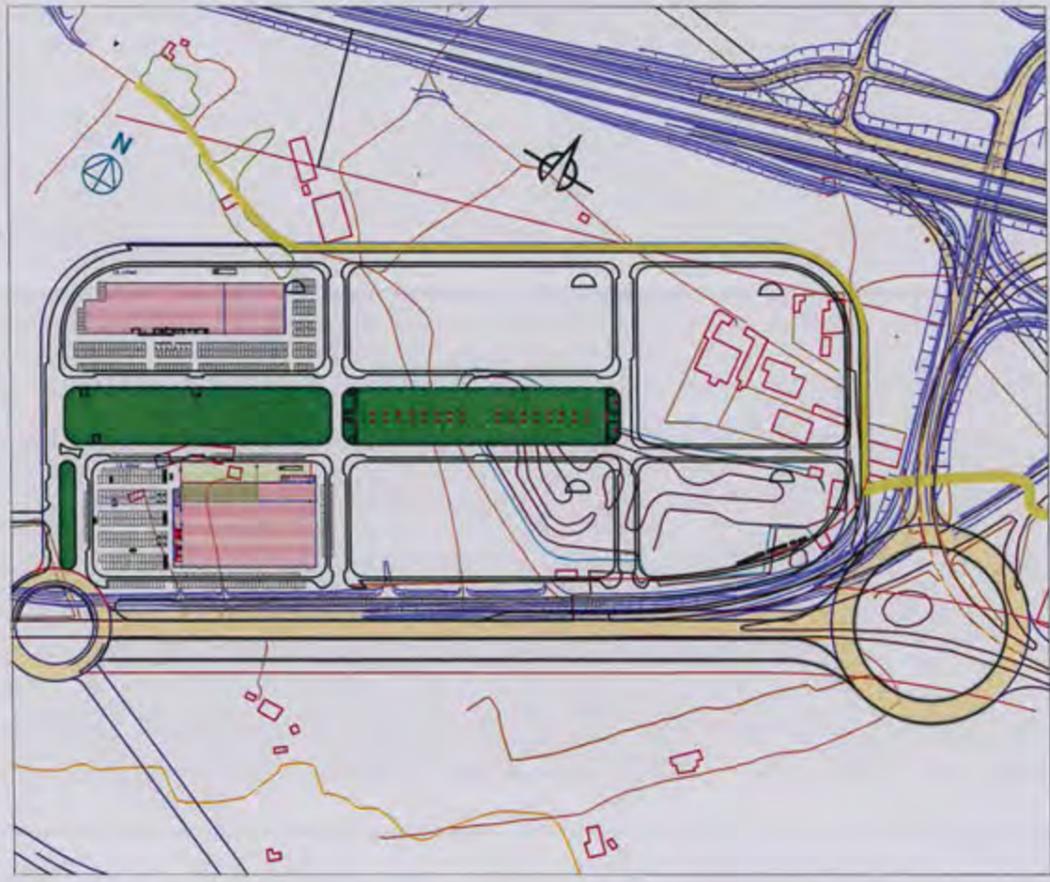
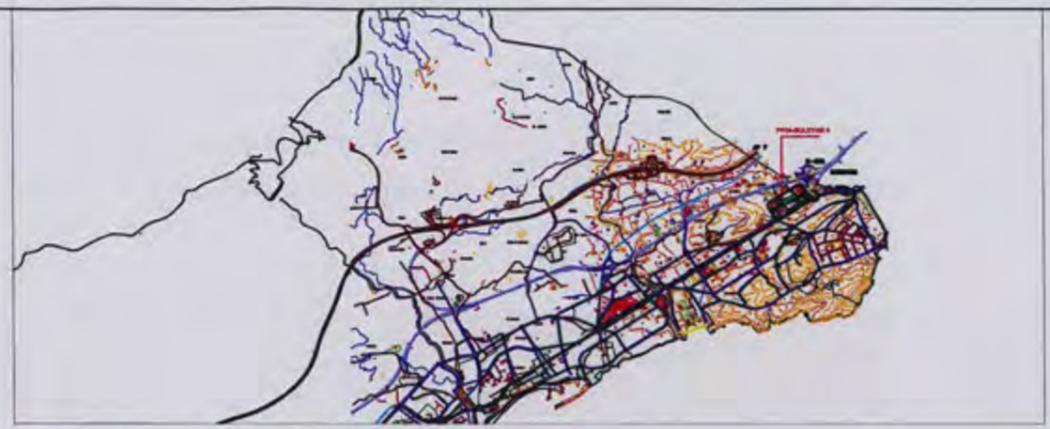
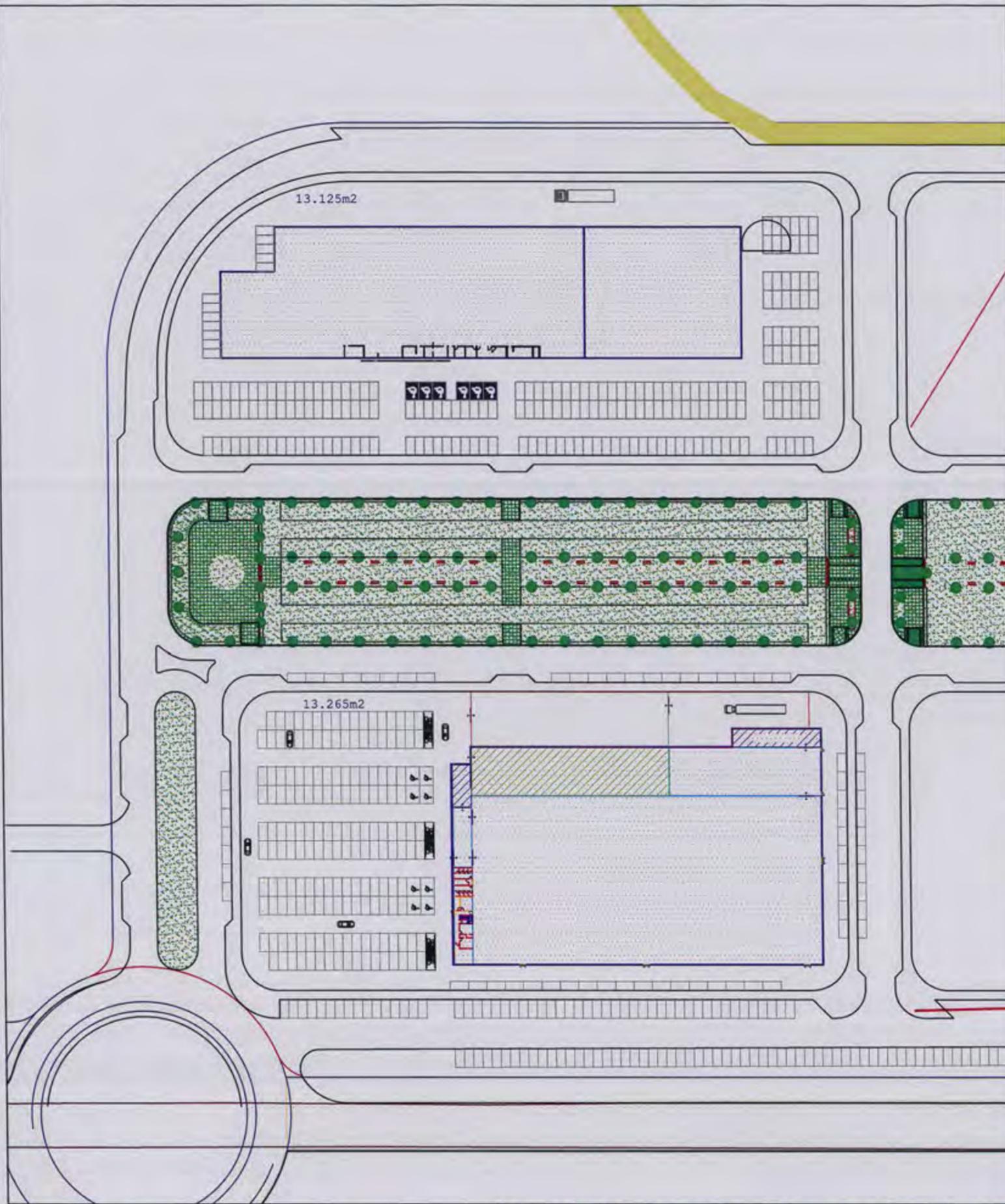


APROBADO por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, 2013

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**  
 REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:2000**      ORDENACIÓN VIGENTE  
**ENSAYO IMPLANTACIÓN EDIFICACIÓN 1**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34**  
 PLANO Nº 1      **9.1**



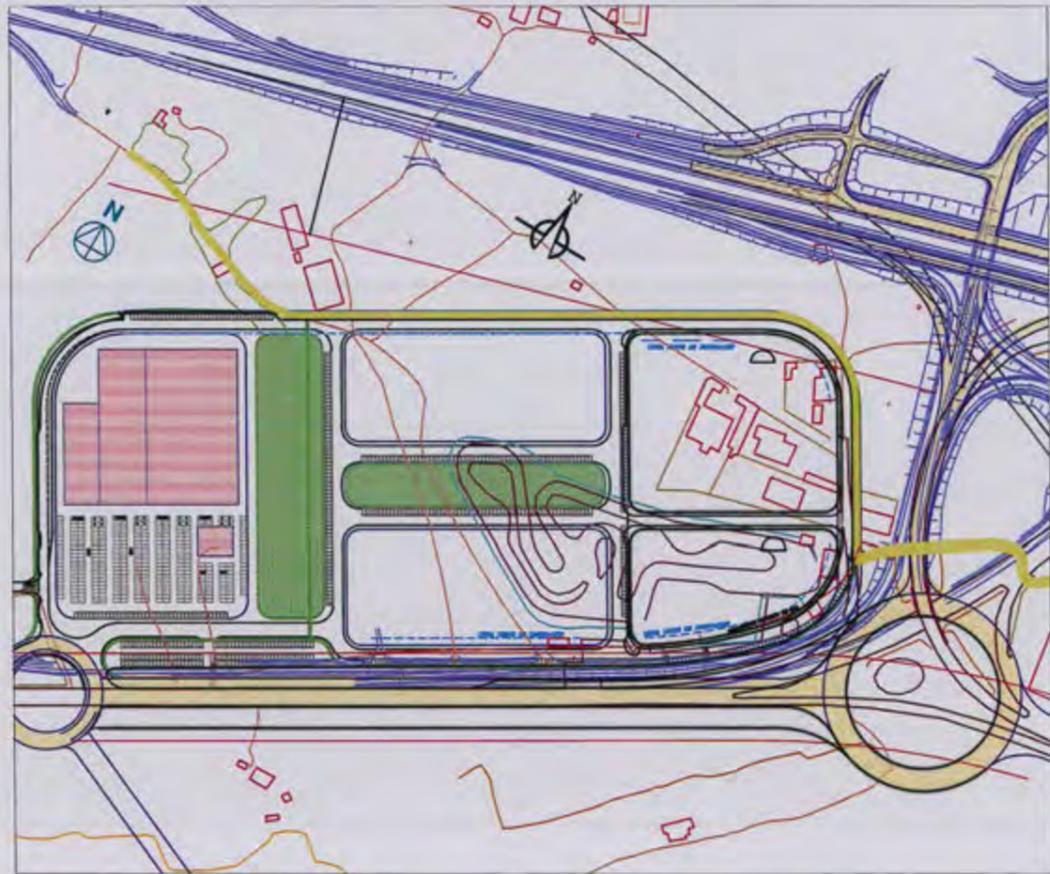
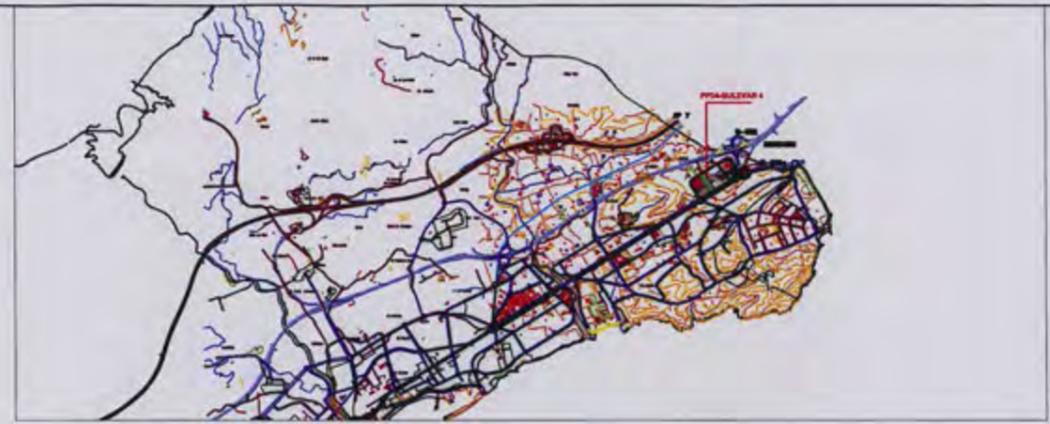
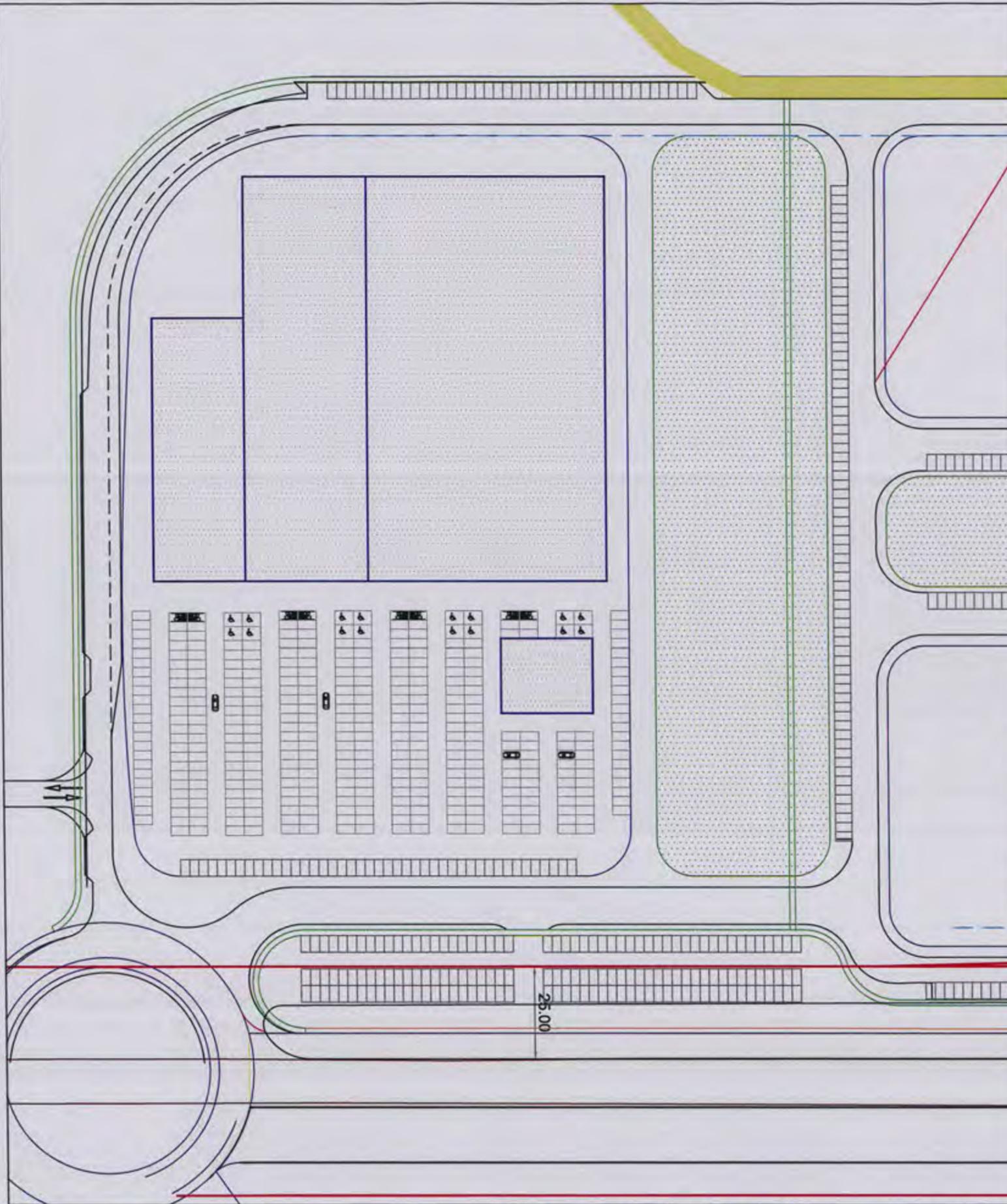
**APROBADO** por  
 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
 SECRETARI **PLENO**  
 2 JUNI 2013

PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**  
 REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:2000**      ORDENACIÓN VIGENTE **ENSAYO IMPLANTACIÓN EDIFICACIÓN 2**

PLANO Nº 1  
**9.2**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PAN PARCIAL PP34**



PROMOTOR  
**PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLÓN, S.L.U**  
 ARQUITECTO:  
 TERESA RUIZ MORALES  
 ARQUITECTO COLEGIADO POR EL COAM Nº 9.899

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PP34 DE LA VILA JOIOSA**

REFERENCIA:      FECHA: **AGOSTO 2012**      ESCALA: **1:2000**

ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN Nº 1 **ENSAYO IMPLANTACIÓN EDIFICACIÓN 1**

SECRETARÍA  
PLENO  
ATENDIMIENTO DE  
MATERIAS  
11. 2013  
APROBADO por



ENCUESTA: PLAN PARTICIPACIÓN PÚBLICA

ANEXO 3

# ESTUDIO DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL PP34 "BULEVAR 4" DE VILLAJOYOSA, ALICANTE

## PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PP34 "BULEVAR 4", VILLAJOYOSA, ALICANTE

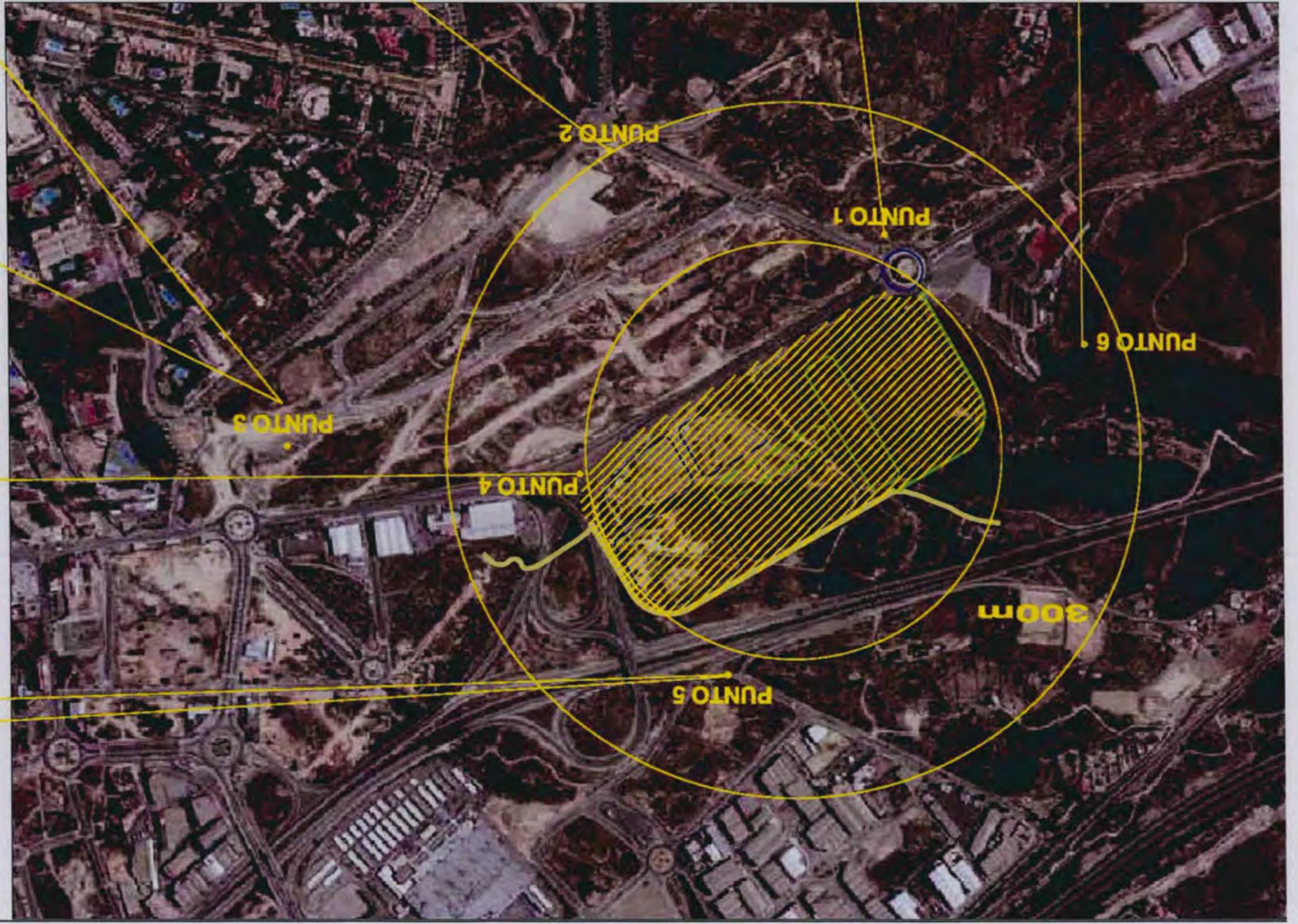
ENCUESTA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL PP34 "BULEVAR 4" DE VILLAJOYOSA, ALICANTE							
<b>DATOS PERSONALES</b>	LUGAR DE RESIDENCIA:	EDAD:	PROFESIÓN:				
<b>VALORACIÓN DEL PAISAJE</b>							
1) ¿Conoce la zona donde se sitúa el sector PP34?							
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC							
2) ¿Suele pasar por la zona donde se localiza el sector?							
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC							
3) ¿Qué opinión le merece la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial PP34?							
							
4) Considera que la calidad ambiental/paisajística actual de dicho entorno es							
<input type="checkbox"/> Muy Baja <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Muy Alta <input type="checkbox"/> NS/NC							
5) ¿Existe en la zona o en las proximidades algún elemento a destacar por sus características paisajísticas (visuales), ambientales y/o culturales?							
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC							
6) Si ha contestado "SI" en la pregunta anterior, diga cuales y valorelos paisajísticamente							
Recurso 1	Valor Recurso	<input type="checkbox"/> Muy Bajo	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muy Alto	<input type="checkbox"/> NS/NC
Recurso 2	Valor Recurso	<input type="checkbox"/> Muy Bajo	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muy Alto	<input type="checkbox"/> NS/NC
Recurso 3	Valor Recurso	<input type="checkbox"/> Muy Bajo	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muy Alto	<input type="checkbox"/> NS/NC
Recurso 4	Valor Recurso	<input type="checkbox"/> Muy Bajo	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muy Alto	<input type="checkbox"/> NS/NC
Recurso 5	Valor Recurso	<input type="checkbox"/> Muy Bajo	<input type="checkbox"/> Bajo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muy Alto	<input type="checkbox"/> NS/NC

Valoración de las Unidades de paisaje del entorno del Sector:	
Al no existir Estudio de Paisaje en el Municipio de Villajoyosa, se han delimitado tres unidades de paisaje que definen el paisaje del entorno de la actuación. Estas unidades son: Pastizales Deportivo:Pista Karts Industrial	
7) VALORACIÓN DE LAS UNIDA DE PAISAJE 1: PASTIZALES	
Valor del Paisaje <input type="checkbox"/> Muy Bajo <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Muy Alto <input type="checkbox"/> NS/NC	
8) VALORACIÓN DE LAS UNIDA DE PAISAJE 2: DEPORTIVO-PISTA KARTS	
Valor del Paisaje <input type="checkbox"/> Muy Bajo <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Muy Alto <input type="checkbox"/> NS/NC	
9) VALORACIÓN DE LAS UNIDA DE PAISAJE 3: INDUSTRIAL	
Valor del Paisaje <input type="checkbox"/> Muy Bajo <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Muy Alto <input type="checkbox"/> NS/NC	

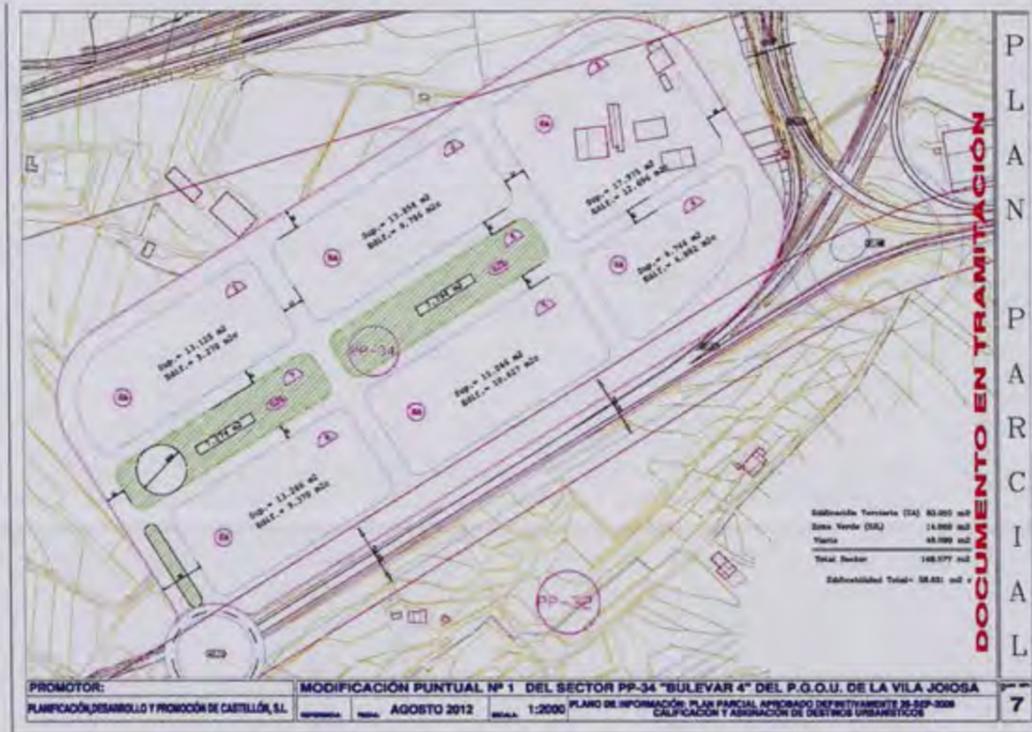
10) ¿Considera que la actuación urbanística mejorará el paisaje actual de la zona?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
11) La ordenación propuesta, ¿cree que mejora su integración en el entorno?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
12) La vía pecuaria Colada de La Cala, que modifica su trazado a su paso por el sector ¿consiera que mejora con el tratamiento de adecuación propuesto?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
13) ¿Pondría algún condicionante paisajístico a la urbanización, como materiales, retranqueos, tipo de cerramiento de parcela, etc?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC
Si ha contestado "SI" en la pregunta anterior, diga cuales	
14) Sugerencias y comentarios	



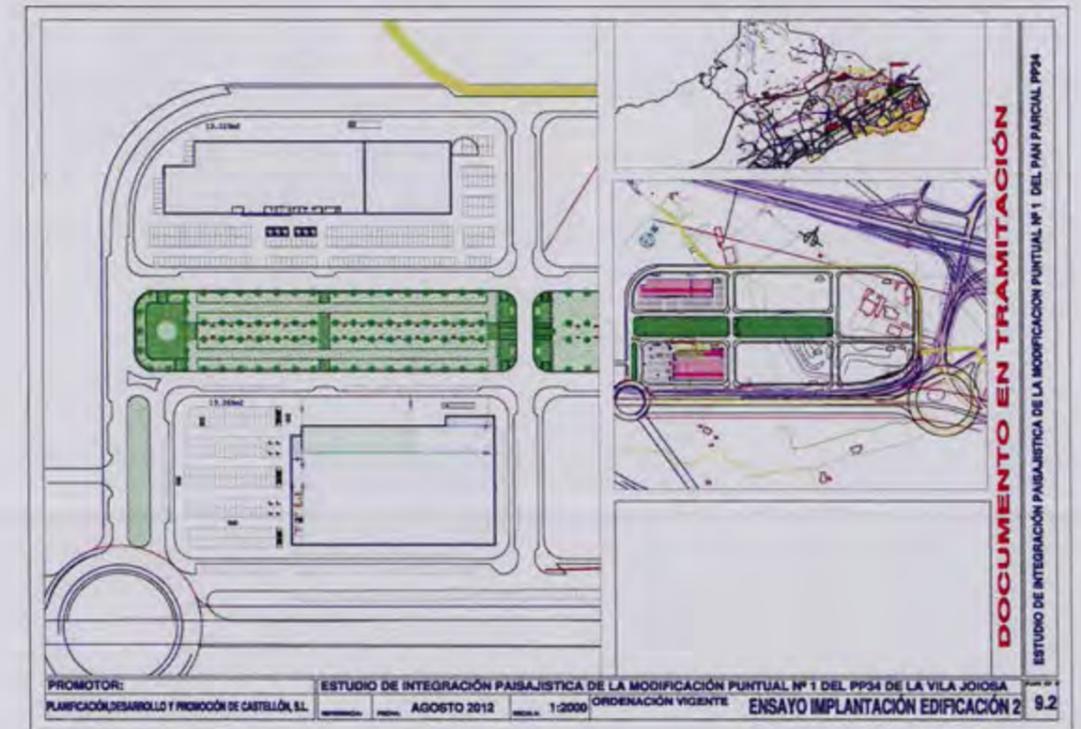

  
 APROBADO per  
 AJUNTAMENT DE  
 LA VIL·LA JOYOSA  
 20 JUN 2013  
 PLENO



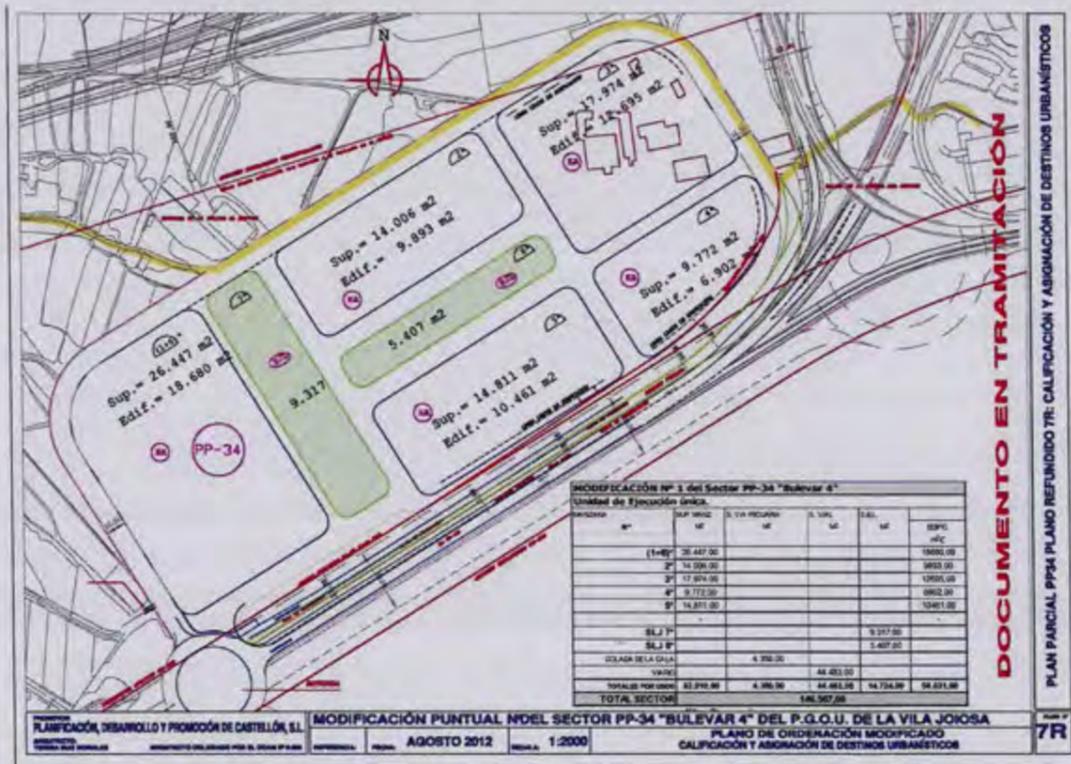
ORDENACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE



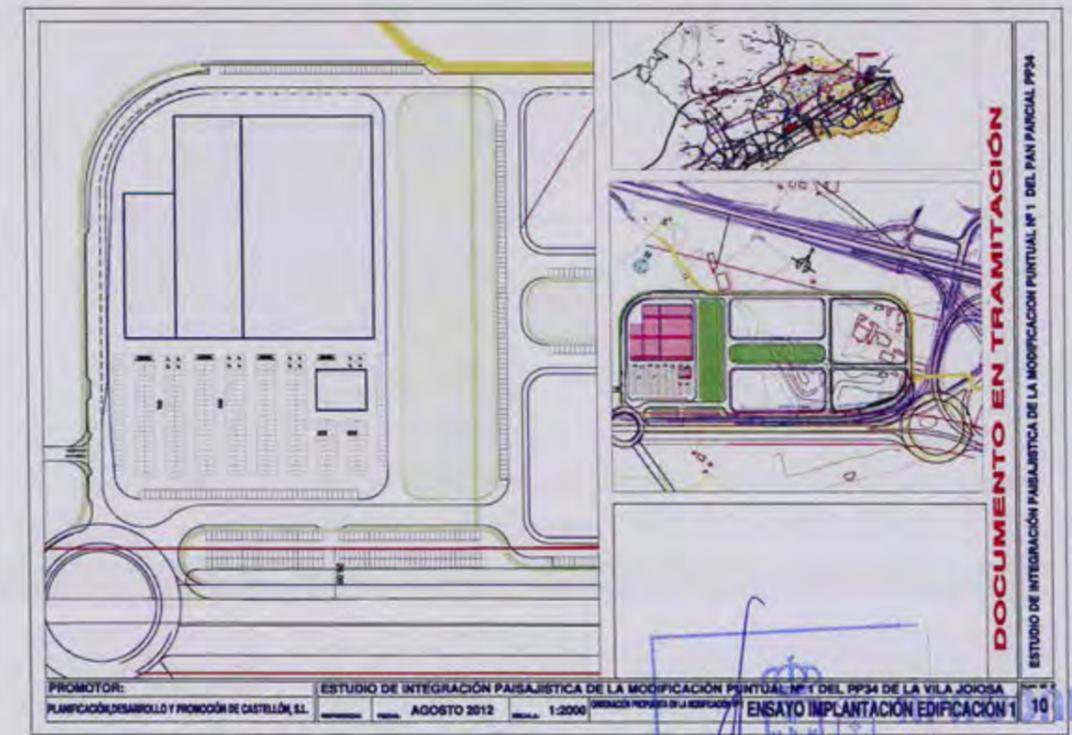
EJEMPLO DE IMPLANTACION EDIFICACIÓN SEGÚN ORDENACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE



ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PROPUESTA



EJEMPLO DE IMPLANTACION EDIFICACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA



DO por  
 JUNY 20 JUN. 2013  
 LA VILA JOIOSA  
 SECRETARIA PLENO