

ESTUDIO DE DETALLE

**UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL
PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1,
DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA**

VILLAJOSYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

MARZO 2016

Promueve: WEINMAR-97, S.L.

José Vicente Palacio Espasa
Vicente Corell Farinós
Joaquín Monfort Salvador
arquitectos
CORELL, MONFORT y PALACIO, arquitectos

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.1.0. Tramitación. Informe ambiental y territorial estratégico favorable.....	1
1.1.1. Objeto del Estudio de Detalle	1
1.1.2. Situación	2
1.1.3. Promotor	2
1.1.4. Generalidades.....	2
1.1.5. Encargo.....	2
1.1.6. Justificación de su procedencia.....	3
1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE	3
1.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL.....	4
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE	6
2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	7
2.3.1. Estudio de soluciones previas	7
2.3.2. Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat	9
2.3.3. Adecuación a las previsiones del planeamiento.....	10
2.4. ESTUDIO COMPARATIVO.....	10
2.4.1. Edificabilidad según P.G.O.U.	11
2.4.2. Edificabilidad según Estudio de Detalle	11
2.4.3. Estudio comparativo de la edificabilidad	11
2.5. ORDENANZAS.....	11
2.6. INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	12
ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO	12

PLANOS

Planos de información. Sin eficacia normativa.

I-01 SITUACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU.....	E. 1/10.000
I-02 SITUACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU.....	E. 1/2.000
I-03 ESTRUCTURA CATASTRAL	E. 1/1.000
I-04 FOTOGRAFÍA AÉREA. JUNIO 2013	E. 1/1.000
I-05 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	E. 1/500
AIP-01 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	S/E

Planos de ordenación. Con eficacia normativa.

O-01 NORMATIVA GRÁFICA.....	E. 1/500
O-02 VOLUMETRÍA RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA GRÁFICA.....	S/E

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.0. Tramitación. Informe ambiental y territorial estratégico favorable.

El 12 de junio de 2015 tuvo entrada en el en el Registro General de la Consellería d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, remitida por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica en relación al **Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada sanitario asistencial S-1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** del mencionado municipio en la que se requería según lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de febrero de 2016, adoptó el acuerdo siguiente: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.

Se adjunta copia del informe ambiental y estratégico en el ANEXO 1.

Una vez emitido el informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado, y comunicado éste al órgano promotor y sustantivo, se redacta el presente documento definitivo a efectos de continuar con el procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, según el punto 7 del artículo 51 de la LOTUP.

1.1.1. Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle constituye, conforme a lo previsto en el artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el instrumento que reajusta la ordenación pormenorizada de la unidad urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencial S-1, ubicada en el suelo urbano Plan de Reforma Interior "M20 y T13 La Cala 2" de La Vila Joiosa (Alicante), según el P.G.O.U aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 7 de abril de 1999 y publicadas en el BOP de 30 de julio de 1999, con la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de dicho Plan General.

Este Estudio de Detalle se redacta en base a el art. 19 "Tipologías edificatorias" de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa" donde se establece textualmente: "...La sub-tipología de *VOLUMETRÍA ESPECÍFICA* permite, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan, alterar uno o más parámetros, tales como la posición de la edificación o su ocupación respecto de la parcela, el tamaño de esta, o incluso la altura de la edificación en los casos en que el Plan así lo determine, pero siempre mediante un Estudio de Detalle en cuya tramitación y aprobación se evidencie la conveniencia y oportunidad de los cambios propuestos en la ordenación urbanística y quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público al que dicha ordenación urbanística debe servir...".

1.1.2. Situación.

El municipio de La Vila Joiosa, se encuentra en el centro de la Provincia de Alicante, es la capital de la Comarca de la Marina Baja, y el concreto ámbito de actuación de este Estudio de Detalle viene grafiado en el plano I-01.

La unidad urbana en que se pretende realizar el estudio de detalle se encuentra situada en la zona Norte del municipio en la zona de contacto con el término municipal de Finestrat, entre Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la calle Marinada y el límite del Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies".

1.1.3. Promotor.

El presente Estudio de Detalle, se formula por iniciativa privada, siendo el promotor la mercantil WEINMAR-97, S.L. con C.I.F.: B53173084, con domicilio social en C/ Barranquet nº 1, 6º B, CP 03570 La Vila Joiosa (Alicante), representada por D^a. Inmaculada Ferrando Sellés con D.N.I. nº: 25121314R, domiciliada en CP 03570 La Vila Joiosa, y tiene como fin la reordenación de volúmenes de la unidad urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencial S-1, en el suelo urbano de La Vila Joiosa.

1.1.4. Generalidades.

El ámbito en cuestión, se encuentra en la parte Norte del municipio en una zona de suelo urbano residencial, y comprende la parcela dotacional privada S-1 y la parcela residencial R-5 incluidas en el ámbito del Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala 2". La forma de la unidad es irregular, con cuatro lados.

Esta unidad urbana presenta una superficie, según reciente medición de 3.868,00 m², inferior a la que consta en las fichas catastrales (3.880 m²), la topografía presenta una ligera pendiente descendiente en dirección Noroeste a Sureste, hacia la playa. En su interior cuenta con una pequeña construcción de 120 m² sobre la parcela S-1, mientras que la parcela R-5 está vacante.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, con los servicios en todos los viales que la circundan, con calzadas pavimentadas, encintado de aceras, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red soterrada de energía eléctrica, alumbrado público, red soterrada de telecomunicaciones y servicio de recogida de residuos sólidos mediante contenedores en vía pública.

Uno de los viales que perimetra al ámbito presenta una rasante oficial prácticamente horizontal, la calle Marinada, con una pendiente mínima con objeto de poder evacuar las aguas pluviales, mientras que la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, presenta una pendiente media en torno al 5%.

1.1.5. Encargo.

Para la tramitación ante en el Ayuntamiento de La Vila Joiosa del correspondiente expediente con el objeto de modificar los volúmenes del ámbito, sin aumentar su edificabilidad, el promotor y propietario del suelo de la parcela dotacional privada S-1, constituido por la mercantil WEINMAR-97, S.L., ha encargado a los arquitectos superiores que suscriben, D. Vicente Corell Farinós, D. Joaquín Monfort Salvador y D. José Vicente Palacio Espasa, con domicilio a efectos de

notificaciones en Ctra. d'Alacant, nº 9 entlo de Callosa d'en Sarrià (Alicante), la redacción del presente Estudio de Detalle de la unidad que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencial S-1, del P.G.O.U de La Vila Joiosa (Alicante).

1.1.6. Justificación de su procedencia.

La razón que justifica la necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle, es la que se describe a continuación:

Tras el análisis de los parámetros urbanísticos asignados a la parcela Dotacional Privada Sanitario Asistencial S-1 del Plan de Reforma Interior "M20 y TI-13 La Cala 2", según las determinaciones que se recogen en la Cédula Urbanística facilitada por el Secretario de la Corporación municipal, se detecta una contradicción que viene arrastrándose desde la aprobación del Plan Parcial "La Cala" de 1979, que consiste en la imposibilidad material de alcanzar la edificabilidad sobre rasante establecida de $1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

El índice de edificabilidad asignado es de $1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y la ocupación máxima en planta fuera del 25%, siendo las alturas permitidas: III (Baja más dos plantas de piso). Con estos parámetros es imposible alcanzar el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela.

La superficie de la parcela S-1 ya urbanizada en el suelo urbano consolidado, según reciente levantamiento topográfico, es de $1.515,00 \text{ m}^2$, la edificabilidad sobre rasante es pues de $1.575,60 \text{ m}^2\text{t}$ ($1.515,00 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) que, de mantenerse el error material detectado, tan solo debería distribuirse sobre el 25% de la superficie parcelaria es decir:

$$1.575,60 \text{ m}^2\text{t} / (1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,25) = 4,16 \text{ m}^2\text{t} \text{ por cada } \text{m}^2\text{s} \text{ de superficie ocupable.}$$

O lo que es lo mismo, para poder agotar la edificabilidad que tiene adjudicada la parcela urbanizada, debería construirse con un promedio de algo más de 4 plantas (4,16) sobre rasante (incluyendo la baja) en la superficie ocupable. Pero esto no es posible porque en la propia Cédula Urbanística se le asigna como alturas máximas permitidas 3 plantas (incluida la baja).

1.2. DELIMITACION DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.

La delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, viene definida en los planos correspondientes y queda claramente configurada por la unidad urbana comprendida entre Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la calle Marinada y el límite del Plan de Parcial de Mejora nº 2 "Cales y Atalaies", en el suelo urbano de La Vila Joiosa (Alicante).

La parcela Dotacional Privada Sanitario Asistencial S-1 pertenece íntegramente al Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala 2", sin embargo en la manzana donde se ubica dicha parcela, existen otras parcelas que se desarrollaron por un Plan Parcial diferente.

Aunque la parcela S-1 se ubica en esta gran manzana, que comprende dos ámbitos con características muy diferentes, una zona consolidada, perteneciente al Plan Parcial de Mejora nº 2 "Cales i Atalaies" y otra en una zona perteneciente al Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala 2", con parcelas vacantes, a la que pertenece la parcela S-1, y que además, ambas zonas pertenecen a sectores distintos, se ha considerado como ámbito del Estudio de Detalle la unidad urbana formada por las parcelas pertenecientes al Suelo Urbano incluidas únicamente dentro del Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala 2".

Dicha delimitación se ha realizado en función del apartado 2 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en que se establece que los Estudios de Detalle deberán abarcar como mínimo manzanas completas o unidades urbanas equivalentes, como es nuestro caso.

1.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL.

Según la Disposición Adicional Primera: Planeamiento de desarrollo que se mantiene, del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, en su apartado Plan Parcial La Cala, se indica:

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

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

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

Dado que el Estudio de Detalle se centra específicamente en la parcela S-1, se reproducen a continuación las condiciones urbanísticas o parámetros urbanísticos que le son de aplicación a la citada parcela, y de cuya aplicación obtenemos el aprovechamiento lucrativo de la misma, son las señaladas en los artículos 13.1. *Tipos de edificación en bloque exento (BQ)* y art. 25. *Ordenanzas particulares de las zonas de servicios*, y que dicen textualmente son lo siguiente:

Art. 25. Ordenanzas particulares para las zonas de servicios.

- *Dominio: Privado.*
- *Carácter de uso: Público.*
- *Usos comprendidos: CU, RL, AD, SA, RS, ES, CO, DP y CT.*
- *Tipo de edificación: BQ*
- *Máxima ocupación: 25%*
- *Altura máxima: 3 plantas.*
- *Volumen máximo:*

<i>Parcela S1</i>	<i>3,13 m³/m² (1,04 m²t/m²s)</i>
<i>Parcela S2</i>	<i>3,13 m³/m² (1,04 m²t/m²s)</i>

Art. 13.1. Tipos de edificación en bloque exento (BQ).

El retranqueo a los linderos de la parcela y al eje de la calle será igual o mayor que 1/3 de su altura, con mínimo de 3,00 metros y limitado siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante, para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga ya pruebe na ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa, mediante estudio de detalle.

La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 metros y la segunda no mayor de 24 metros.

Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Las rasantes son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Posibilidad de redacción de Estudio de Detalle, el art. 19 “Estudios de Detalle” del Plan Parcial “La Cala” se indica que: *“De conformidad con la norma N-2.1.3 del Plan General y con el artículo 14 de la Ley del suelo (ya derogada, siendo de aplicación el artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana), podrán formularse Estudios de Detalle sobre cada una de las manzanas o áreas edificables, para completar el señalamiento de alineaciones o para reajustar la ordenación de volúmenes, con base en la correspondiente parcelación; pudiéndose variar y disponer las altura de edificación según se estime más conveniente, siempre que se cumplan las limitaciones relativas a los tipos de edificación y no se rebase el volumen total asignado a la manzana”.*

Además el art. 19 “Tipologías edificatorias” de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa” establece textualmente: *“...La sub-tipología de VOLUMETRÍA ESPECÍFICA permite, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan, alterar uno o más parámetros, tales como la posición de la edificación o su ocupación respecto de la parcela, el tamaño de esta, o incluso la altura de la edificación en los casos en que el Plan así lo determine, pero siempre mediante un Estudio de Detalle en cuya tramitación y aprobación se evidencie la conveniencia y oportunidad de los cambios propuestos en la ordenación urbanística y quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público al que dicha ordenación urbanística debe servir...”.*

Con todo esto se puede decir que la parcela S-1 que forma parte de la unidad urbana objeto de Estudio de Detalle, presenta los siguientes datos superficiales, de aprovechamiento y ocupación:

SUPERFICIE DE PARCELA	1.515,00 m ²
OCUPACION	25%
EDIFICABILIDAD (1,04 m ² t/m ² s)	1.575,60 m ² t
Nº MAXIMO DE ALTURAS:	3 plantas

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

De acuerdo con la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de La Vila Joiosa y más concretamente los referidos a la parcela S-1 perteneciente a la unidad urbana que contiene la parcela dotacional privada sanitario asistencial del suelo urbano del PGOU de La Vila Joiosa (Alicante), en suelo urbano Turístico Intensivo 13 (TI-13), así como examinada la escritura de propiedad de los terrenos que constituyen dicha parcela S-1, podemos afirmar que la estructura de la propiedad de la misma está constituida por un único propietario coincidente con el promotor de este Estudio de Detalle, la mercantil WEINMAR-97 S.L.

La propiedad de la restante de parcela (R-5) del ámbito, pertenece a una mercantil y está vacante.

Las parcelas catastrales que conforman el ámbito son las siguientes:

- Parcela con referencia catastral 6882401YH4668S0001IE, constando en la ficha correspondiente una superficie de 2.353 m².
- Parcela con referencia catastral 6882402YH4668S0001JE, constando en la ficha correspondiente una superficie de 1.527 m², constituyendo la finca registral nº 22624 inscrita en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, al tomo 814, libro 335, folio 84 con una extensión de 1.515 m², propiedad de WEINMAR-97, S.L.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha dicho en la memoria informativa y tal y como se desprende de los planos, la delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, queda claramente configurada por la unidad urbana comprendida entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la calle Marinada y el límite del Plan Parcial de Mejora nº 2 “Cales i Atalaies” perteneciente al sector de suelo urbano Turístico Intensivo (TI-13), desarrollado por el Plan de Reforma Interior “M20 y T113 La Cala 2” del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (Alicante).

Dicha delimitación se ha realizado en función de lo especificado en el apartado 2 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que textualmente dice acerca de los Estudios de Detalle: “Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas”. Por otro lado, en el planeamiento de rango superior, que en nuestro caso las normas del Plan Parcial “La Cala” subsidiarias del Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 5 de marzo de 1979, en su artículo 19, habla de los Estudios de Detalle, donde textualmente dice: “De conformidad con la norma N-2.1.3 del Plan General y con el artículo 14 de la Ley del suelo (hoy derogada), podrán formularse Estudios de Detalle sobre cada una de las manzanas o áreas edificables, para completar el señalamiento de alineaciones o para reajustar la ordenación de volúmenes, con base en la correspondiente parcelación; pudiéndose variar y disponer las altura de edificación según se estime más conveniente, siempre que se cumplan las limitaciones relativas a los tipos de edificación y no se rebase el volumen total asignado a la manzana”. Así como el art. 19 “Tipologías edificatorias” de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de la Vila Joiosa” donde se establece textualmente: “...La sub-tipología de VOLUMETRÍA ESPECÍFICA permite, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan, alterar uno o más parámetros, tales como la posición de la edificación o su ocupación respecto de la parcela, el tamaño de esta, o incluso la altura de la edificación en los casos en que el Plan así lo determine, pero siempre mediante un Estudio de Detalle en cuya tramitación y aprobación se evidencie la conveniencia y oportunidad de los cambios propuestos en la ordenación urbanística y quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público al que dicha ordenación urbanística debe servir...”.

Dado que el planeamiento de rango superior no delimita específicamente dentro del sector las áreas de Estudio de Detalle y por otro lado, dado que posibilita su delimitación atendiendo a unidades menores como la parcela, resulta claro que la delimitación del Estudio de Detalle comprendido entre la Avinguda Mariners de la Vila Joiosa, la calle Marinada y el límite del Plan Parcial de mejora nº 2 “Cales i Atalaies” en el sector de suelo urbano Turístico Intensivo (TI-13), desarrollado por el Plan de Reforma Interior “M-20 y T113 La Cala 2” del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa (Alicante), queda perfectamente justificada con arreglo a la nueva ley 5/2014 (L.O.T.U.P) y la las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto, reajustar el volumen de la unidad urbana delimitada según el apartado anterior, con el propósito de establecer una ordenación de la edificabilidad sin

modificación de alineaciones ni rasantes aumentando la superficie de ocupación en planta de la parcela dotacional privada sanitaria asistencial S-1 incluida en su área, sin alterar la edificabilidad, sin modificar otras determinaciones propias de las Normas Urbanísticas que desarrolla, de acuerdo a las especificaciones del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y a la Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión del día 7 de abril de 1999.

Las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa, establecen en la parcela dotacional privada sanitario asistencial S-1 incluida en el ámbito objeto Estudio de Detalle una volumetría o edificabilidad máxima en función de aplicación de las normas de edificación en el suelo urbano del Plan de Reforma Interior "M20 y TI13 La Cala 2" (TI-3). Como se ha podido comprobar en la memoria informativa, por aplicación de estas condiciones urbanísticas, obtenemos el siguiente aprovechamiento:

SUPERFICIE DE PARCELA	1.515,00 m ²
OCUPACION	25%
EDIFICABILIDAD (1,04 m ² t/m ² s)	1.575,60 m ² t
Nº MAXIMO DE ALTURAS:	3 plantas

Como puede apreciarse no se puede alcanzar la edificabilidad potencial de la parcela, a pesar de poder realizar tres plantas de edificación, siendo por tanto el aprovechamiento susceptible de apropiación de la parcela de $1.515,00 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 3 \text{ plantas} = 1.113,25 \text{ m}^2$ de techo, que resultaría inferior a la edificabilidad expresamente establecida por el planeamiento, $1.575,60 \text{ m}^2$.

Para ello se propone ajustar la ocupación de la parcela sobre rasante de manera que se pueda materializar la edificabilidad lucrativa, y de esta manera, no aumentar el número de plantas, y puesto que se trata de una parcela sanitario asistencial, facilitar que se pueda implantar un tipo de edificación que reduzca en lo posible los recorridos verticales, favoreciendo los desarrollos horizontales, dado el perfil del usuario de este tipo de instalaciones.

2.3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

2.3.1. Estudio de soluciones previas.

Solución 0. Planeamiento existente.

A la vista de la superficie de la parcela urbanizada Dotacional Privada Sanitario Asistencial S-1, que según reciente levantamiento topográfico es $1.515,00 \text{ m}^2$, y sus parámetros urbanísticos - edificabilidad asignada ($1,04 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$), máxima ocupación en planta de la edificación (25%) y máximo número de alturas permitidas (III, baja más dos plantas de piso) - se deduce que:

La máxima ocupación en planta es: $1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,25 = 378,75 \text{ m}^2\text{s}$

La máxima edificabilidad alcanzable sería: $378,75 \text{ m}^2\text{s} \times 3 \text{ plantas} = 1.136,25 \text{ m}^2\text{t} < 1.575,60 \text{ m}^2\text{t}$

La alternativa 0, por tanto, no se plantea como una posibilidad ya que, debido al error material detectado, es imposible agotar la edificabilidad sin modificar alguno de estos parámetros urbanísticos.

Si bien, una posible solución sería el aumento del número de plantas sobre rasante, pasando de 3 plantas (baja más dos plantas de piso) a 5 plantas (baja más cuatro plantas de piso), para poder agotar la edificabilidad sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos, dicha solución, daría lugar a una volumetría de mayor altura que la establecida, afectando a las edificaciones colindantes.

Solución 1. Modificación de la ocupación en planta baja y dos plantas de altura máxima.

Puesto que la superficie de la parcela ya urbanizada en el suelo urbano consolidado, según reciente levantamiento topográfico, es de 1.515,00 m² y la edificabilidad sobre rasante es pues de 1.575,60 m²t (1.515,00 m² x 1,04 m²t/m²s). Esta solución propone agotar la edificabilidad fijando una ocupación máxima en planta de la edificación, del 52% de la superficie de parcela, reduciendo el número máximo de alturas a 2 (baja más una planta de piso):

$$\text{Edificabilidad total} \quad 1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,52 \times 2 = 1.575,60 \text{ m}^2\text{t}$$

Solución 2. Modificación de la ocupación en planta baja y tres plantas de altura máxima.

Esta alternativa es similar a la anterior, modificando la ocupación de la planta baja, pero manteniendo el número máximo de alturas establecido por el Plan.

Esta solución propone agotar la edificabilidad con una ocupación igual en todas las plantas de la edificación, del 34,67% de la superficie de parcela, manteniendo el número máximo de alturas: 3 plantas sobre rasante (incluyendo la baja):

$$\text{Edificabilidad total} \quad 1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,3467 \times 3 = 1.575,60 \text{ m}^2\text{t}$$

Solución 3. Modificación de la ocupación en planta baja, reducción de la ocupación en las restantes plantas altas y tres plantas de altura máxima.

Esta alternativa propone modificar la ocupación en planta baja, reduciendo las ocupaciones en el resto de plantas altas y manteniendo el número máximo de plantas

Esta solución permitiría agotar la edificabilidad que tiene adjudicada la parcela urbanizada, con una ocupación de la edificación en planta baja del 46,06% de la superficie de parcela, una ocupación de la edificación en el resto de plantas altas del 28,97% de la superficie de parcela, manteniendo el número máximo de alturas:

$$\text{Planta baja} \quad 1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,4606 = 697,76 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Planta primera} \quad 1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,2897 = 438,92 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Planta segunda} \quad 1.515,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,2897 = 438,92 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Edificabilidad total} \dots\dots\dots \mathbf{1.575,60 \text{ m}^2\text{t}}$$

Con esta última propuesta se puede plantear un coeficiente de ocupación en planta baja cercano al 50% y al 40% en el resto de plantas superiores, donde la mayor parte del aprovechamiento se pueda agotar en plantas inferiores, permitiendo un menor impacto de la volumetría en plantas superiores y una menor incidencia en las edificaciones colindantes. Este ligero margen entre la máxima ocupación posible y la planteada en el Estudio de Detalle (área de movimiento), permite pequeños ajustes de la volumetría, que se establecerían en el proyecto de obra. Además, dado que se trata de una parcela sanitario asistencial, esta solución facilita que se pueda implantar un

tipo de edificación que reduzca en lo posible los recorridos verticales, favoreciendo los desarrollos horizontales, dado el perfil del usuario de este tipo de instalaciones.

Dado que la parcela S-1 tiene una forma sensiblemente triangular, el Estudio de Detalle propone una volumetría con una planta baja en la que se disponga una mayor ocupación que en las plantas altas, dado el uso de la parcela, y que concentre el resto de edificabilidad de las plantas altas al Norte, donde esta es más amplia y que permite un mejor aprovechamiento en planta, evitando el efecto pantalla sobre las edificaciones colindantes. Esta volumetría se define en el plano de ordenación O-01. Normativa Gráfica.

2.3.2. Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat.

La solución adoptada, tiene por objeto, tal y como se ha dicho en el apartado anterior, la ordenación de volúmenes dentro del ámbito, de forma que se aumenta la ocupación sobre rasante de la parcela dotacional privada sanitaria asistencial S-1, con arreglo a lo prescrito en el punto 1 del Artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que textualmente dice:

“1.- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que pueda modificar otras determinaciones propia del plan que desarrolla.”

El Estudio de Detalle que se desarrolla cumple estrictamente este punto, pues únicamente modifica o remodela la disposición volumétrica, en tanto que modifica la ocupación en planta de la parcela S-1, pero no modifica las alineaciones ni ninguna otra determinación en cuanto condiciones urbanísticas que las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa determinan para la misma.

También se puede comprobar que el estudio de Detalle desarrollado cumple las determinaciones establecidas en el punto 4 del Artículo 41 de la citada ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, que hablando de los estudios de detalle, textualmente dice:

“4.- Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

Este Estudio de Detalle presenta una documentación que queda expuesta en la correspondiente memoria informativa del mismo, donde se detallan en sus diferentes puntos, todos los aspectos significativos en cuanto a objeto, situación, promoción, justificación de su procedencia, y parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico para la zona en cuestión.

Dentro de esta documentación informativa se incluyen también un anexo con las fichas catastrales de las parcelas y planos de información relativos a la situación de las parcelas referida al Plano de Ordenación Estructural y al de Ordenación Pormenorizada de la Normas Urbanísticas Municipales, Plano referido a la cartografía catastral, Fotografía aérea de la zona (2013), y plano correspondiente al levantamiento topográfico llevado a cabo para la realización de este Estudio de Detalle.

Por otro lado y dentro de la denominada Memoria Justificativa de este Estudio de Detalle, se especifican los aspectos que justifican la delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, el objeto, la solución adoptada, la adecuación a las determinaciones del planeamiento que desarrolla y otras normativas que le son de aplicación, estudio comparativo de edificabilidades del plan y la solución propuesta.

Finalmente en los denominados planos de ordenación y/o justificación , y más concretamente en el denominado plano de “Análisis de integración en el paisaje urbano”, se puede comprobar un estudio gráfico del entorno visual de la solución aportada y la que le es de aplicación de acuerdo a la ordenación de volúmenes establecida en las Normas Urbanísticas, pudiéndose comprobar que la solución aportada se integra adecuadamente al paisaje urbano con la misma tipología de ordenación de edificación abierta, sub-tipología volumetría específica (VE), que es la prevista en las Normas Urbanísticas que desarrolla.

Este Estudio de Detalle, no altera el destino del suelo, pues el suelo sigue siendo dotacional privada sanitario asistencial, ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, puesto que el ámbito se mantiene la edificabilidad prevista de las Normas Urbanísticas, ni incumple las normas específicas de las Normas Urbanísticas correspondientes a la zona de ordenación Turístico Intensiva, subzona “La Cala”, clave TI-13 y más concretamente lo referente a edificabilidad neta, solar edificable, alineaciones y rasantes, tipología de edificación, retranqueos de edificación, condiciones de altura, vuelos y salientes y demás ordenanzas expuestas en la memoria informativa.

2.3.3. Adecuación a las previsiones del planeamiento.

La solución propuesta por este Estudio de Detalle, se ajusta a las previsiones de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa establecidas para la zona en cuestión, Suelo Urbano Turístico Intensivo TI-13 “La Cala”, en la Disposición Adicional Primera: Planeamiento de Desarrollo que se mantiene. En desarrollo de este Estudio de Detalle son de aplicación las normativas establecidas en las Normas Urbanísticas de Planeamiento con el nuevo coeficiente de ocupación de la parcela dotacional privada S-1 propuesto por el Estudio de Detalle.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa en su artículo 7 “Estudios de Detalle”, dice textualmente:

“En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle (artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística -hoy derogada-), con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción, pero sí podrán crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenado, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan. Asimismo, podrán variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien, esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas”.

Como puede comprobarse el objeto del Estudio de Detalle consiste en permitir materializar la totalidad de la edificabilidad lucrativa que dispone la parcela dotacional privada S-1, y cumple estrictamente con lo especificado en las Normas Urbanísticas, pues no aumenta la edificabilidad asignada.

2.4. ESTUDIO COMPARATIVO.

Vamos a justificar a continuación la reordenación de volúmenes o edificabilidades dentro del ámbito, comprobando que se ha mantenido la edificabilidad que las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa establecen para la zona objeto de Estudio de Detalle.

2.4.1. Edificabilidad según P.G.O.U.

Según la Disposición Adicional Primera: Planeamiento de Desarrollo que se Mantiene, de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de La Vila Joiosa y como ya se indicó en la memoria informativa a cada parcela se le asigna una edificabilidad, que es la siguiente:

- 1.- Parcela R-5. Principales parámetros de la edificación, según Plan Parcial "La Cala". Superficie parcela: 2.353 m², edificabilidad máxima de 1,43 m²/ms² sobre parcela neta, superficie máxima de techo: 3.365,00 m², ocupación 25%, número máximo de alturas VIII.
- 2.- Parcela S-1. Principales parámetros de la edificación, según Plan Parcial "La Cala". Superficie parcela: 1.515 m², edificabilidad máxima de 1,04 m²/ms² sobre parcela neta, superficie máxima de techo: 1.575,60 m², ocupación 25%, número máximo de alturas III.

2.4.2. Edificabilidad según Estudio de Detalle.

Según el Estudio de Detalle las parcelas que conforman la unidad urbana, los principales parámetros de la edificación quedan según se indican:

- 1.- Parcela R-5. Se mantienen todos sus parámetros de la edificación.
- 2.- Parcela S-1. Se modifica la ocupación máxima sobre rasante, que pasa a ser del 50% en planta baja y 40% en plantas altas, mientras que el resto de parámetros de la edificación se mantienen.

2.4.3. Estudio comparativo de la edificabilidad.

Como se ha podido comprobar en los apartados anteriores obtenemos las siguientes edificabilidades totales:

- Edificabilidad total del ámbito 4.940,60 m² de techo.
- Edificabilidad total del ámbito, según Estudio de Detalle 4.940,60 m² de techo.

Es decir, no se produce alteración alguna de la edificabilidad del ámbito objeto del Estudio de Detalle.

2.5. ORDENANZAS.

Artículo UNICO. Ordenanzas particulares de la parcela Sanitario Asistencial Privada S-1.

Dominio:	Privado.
Carácter de uso:	Público.
Usos comprendidos:	Sanitario Asistencial (STD).
Tipo de edificación:	Volumetría Específica (VE).
Retranqueos:	3,00 m a frentes de viales y 4,00 m al resto de lindes de parcela.
Ocupación máxima:	50% en planta baja y 40% en plantas altas.
Alturas máximas:	Las grafiadas en el plano O-01.
Índice de edificabilidad:	1,04 m ² /m ² s, sobre superficie de parcela.

2.6. INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA.

Tal y como se describe en el punto b) del artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, los estudios de integración paisajística, valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y estratégica. En nuestro caso el Estudio de Detalle planteado, consistente únicamente en la modificación de los coeficientes de ocupación sobre rasante de la parcela dotacional privada sanitaria asistencial S-1, donde se ubica una edificación de la misma tipología y características que la prevista en el ámbito, por lo que no se producen efectos a señalar en la percepción del paisaje urbano que requieran la intervención de un estudio de integración paisajística ni se precisa de medidas para mitigar los posibles efectos negativos por no existir estos.

A su vez, en el punto 4 del artículo 41, de la LOTUP, se indica que los Estudios de Detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano, y es por lo que se realiza un estudio gráfico que se acompaña como plano denominado "Análisis de integración en el paisaje urbano", donde puede comprobarse la invariabilidad del paisaje urbano una vez realizada la intervención, comparándolo con el paisaje urbano previsto según el desarrollo de la Normas Urbanísticas.

En Callosa d'en Sarrià, a 14 de marzo de 2016

Fdo. José Vicente
Palacio Espasa
arquitecto col. nº 4.900

Fdo. Vicente Corell
Farinós
arquitecto col. nº 2.130

Fdo. Joaquín Monfort
Salvador
arquitecto col. nº 2.100

ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'AGRICULTURA, MEDI AMBIENT, CANVI CLIMÀTIC I DESARROL·LAMENT RURAL

Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Expediente:	124/2015-EAE
Título:	Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada Sanitario Asistencial S-1 del PGOU.
Promotor:	Ayuntamiento de la Vila Joiosa
Autoridad sustantiva:	Ayuntamiento de la Vila Joiosa
Localización:	La Vila Joiosa (Alicante)

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de febrero de 2016, adoptó el siguiente:

ACUERDO:

Vista la propuesta del Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada sanitario asistencial S-1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Vila Joiosa, en los siguientes términos:

El 12 de junio de 2015 ha tenido entrada en el Registro General de la Conselleria d'Infraestructures Territori i Medi Ambient, remitida por el Ayuntamiento de la Vila Joiosa, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica en relación al **Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada sanitario asistencial S-1** del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del mencionado municipio.

1. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La solicitud de inicio se acompaña, en formato papel, del borrador del Estudio de Detalle (ED) y del documento inicial estratégico con el contenido previsto en los apartados 50.1 y 50.2 de la LOTUP, por considerar el órgano promotor que resulta de aplicación el procedimiento simplificado. El 17 de julio de 2015 tiene entrada la documentación en soporte digital.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE, ANTECEDENTES Y EXPEDIENTES RELACIONADOS

El planeamiento vigente en la Vila Joiosa es el PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) en sesión de 7 de abril de 1999 (BOP 30/07/1999). Dicho plan fue sometido a trámite de evaluación ambiental, emitiéndose Declaración de Impacto Ambiental el 2 de febrero de 1999 (Nº Exp. 102/1997-AIA)

Previamente a la aprobación del PGOU, se había aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (5 de marzo de 1979) y ratificado su vigencia por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante (22 de junio de 1988) el Plan Parcial "La Cala".

El Plan General en vigor recoge el ámbito denominado TI-13 "La Cala", clasificado como suelo urbano, con la ordenación resultante del Plan Parcial "La Cala", desarrollado con el anterior planeamiento. A



Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

su vez, en su Disposición Adicional Primera (Planeamiento de Desarrollo que se mantiene) se refiere al Plan Parcial “La Cala” indicando: *“Se mantienen las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial La Cala (...) Se incluye en el suelo urbano con la calificación de TI-13 'La Cala', Turístico Intensivo,(...)”*

El 20 de octubre de 2005 el Pleno de la Corporación aprobó el Plan de Reforma Interior de Mejora TI13 y M20 del PP-1, que afecta al ámbito del presente Estudio de Detalle, y el 17 de mayo de 2007, se aprueba definitivamente por resolución del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el Plan de Reforma Interior “M20 y TI13 La Cala 2” (BOP 14/08/2007).

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El **ámbito** afectado por el Estudio de Detalle se encuentra en la parte norte del término, en la zona próxima al municipio colindante, Finestrat. Comprende la parcela dotacional privada (sanitario asistencial) S-1 y la parcela residencial R-5, incluidas en el ámbito del Plan de Reforma Interior “M20 y TI13 La Cala 2”.

Esta unidad urbana se sitúa concretamente entre Avinguda Mariners, calle Marinada y el límite del Plan Parcial de Mejora nº 2 “Cales i Atalaies”. Es de forma irregular, sensiblemente triangular y su topografía, en ligera pendiente, desciende en sentido Noroeste a Sureste, hacia la playa.

Se señala en la documentación que la superficie, según reciente medición, es de 3.868 m², algo inferior a la que consta en las fichas catastrales (3.880 m²); que en la parcela S-1 hay una pequeña construcción (de 120 m²) y la parcela R-5 está vacante y que el ámbito está totalmente urbanizado.

El **objeto** del Estudio de Detalle es reajustar la volumetría de la parcela S-1 que resultaría de la aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial “La Cala” en 1979 y asumidos por el PG vigente (ocupación máxima de parcela del 25% y tres plantas), dado que estos parámetros no permiten materializar el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela 3,13 m³/m² equivalente a 1,04 m²t/m²s.

Según reciente levantamiento, la superficie de la parcela S-1 es de 1515 m² a lo que corresponde una edificabilidad sobre rasante de 1575,60 m². Considerando la ocupación máxima de parcela del 25 %, para agotar ésta se superarían las 4 plantas, siendo 3 el máximo permitido.

El Plan General prevé posibles desajustes al asumirse antiguas regulaciones y para los equipamientos y dotaciones comunitarias, establece en sus ordenanzas (art 77 y art 19) que, justificadamente y mediante Estudio de Detalle (figura prevista en art 7), algunos parámetros (ocupación o posición en parcela, altura..) puedan ser reajustados sin incrementar el aprovechamiento urbanístico.

En el Estudio de Detalle presentado se propone mantener el número de plantas y fijar una ocupación máxima de parcela del 50% en planta baja y del 40% en plantas de piso, que, con la definición de otros parámetros, conforman las “Ordenanzas particulares de la parcela Sanitario Asistencial Privada S-1”.

Como **alternativas** se hace referencia a tres opciones:



Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- **Alternativa 0** (planeamiento existente). No se plantea como una posibilidad ya que es imposible agotar la edificabilidad sin modificar alguno de sus parámetros. La máxima ocupación en planta es 378,75 m² (1515 m² x 0,25) y la máxima edificabilidad alcanzable sería de 1136,25 m² t (378,75 m²s x 3 plantas) < 1575,60 m² t. (1515 m²s x 1,04 m²t/m²s)

- **Alternativa 1** (modificación del número de plantas)

La edificabilidad que corresponde a la parcela urbanizada 1575,60 m² de techo (1515m² s x 1,04 m²t/m²s), distribuidos sobre el 25% de la parcela (1515 m²s x 0,25) supondrían 4,16 m² t por cada m² s de superficie ocupable, con lo que para agotar la edificabilidad habrían de superarse las 4 plantas (4,16) en la superficie ocupable.

Esta alternativa conlleva pasar de 3 plantas (baja + 2) a 5 plantas (baja + 4), manteniendo el porcentaje de espacio libre privado en la parcela previsto por el planeamiento pero dando lugar a una volumetría de mayor altura y "afectando a las edificaciones colindantes".

- **Alternativa 2** (Modificación de la máxima ocupación en planta de la edificación)

Considerando la superficie de parcela urbanizada (1515 m²), la edificabilidad sobre rasante (1575,60 m² t) y el máximo número de alturas III (baja + 2) se modifica el coeficiente de ocupación, de modo que no suponga una disminución del aprovechamiento urbanístico legalmente asignado. Se propone un coeficiente del 50%, que supone 2,08 m²t por cada m²s de superficie ocupable.

Con ello se disminuye el porcentaje de espacio libre en parcela privada pero da lugar a volumetrías que no superan las tres plantas previstas en el planeamiento vigente, con "una menor incidencia en las edificaciones colindantes". A su vez, "dado que se trata de una parcela para uso sanitario asistencial, esta alternativa facilita que se pueda implantar un tipo de edificación que reduzca en lo posible los recorridos verticales, favoreciendo los desarrollos horizontales, dado el perfil de usuario de estas instalaciones".

4. CONSULTAS

Por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de acuerdo con el artículo 51.1 de la LOTUP, la documentación aportada se ha sometido a consulta, en su condición de administraciones públicas afectadas, a:

Consulta	Informe	Administración Consultada
28/07/15	02/09/2015	CITMA. Servicio Territorial de Urbanismo
16/12/15	01/12/2015	
28/07/15	26/02/2016	CITMA. Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE's.
	05/08/2015	Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje Servicio de Ordenación del Territorio (PATRICOVA)
28/07/15	06/10/2015	Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Dirección General de Cultura y Patrimonio

Nota: Los informes emitidos se publicarán, en la página web www.cma.gva.es/eae junto con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.



Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.

Paisaje

De conformidad con lo establecido en el art. 6 y 41 de la Ley 5/2014, LOTUP, el paisaje debe integrarse en la planificación territorial y urbanística, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje, en función del alcance de sus determinaciones y del paisaje afectado, siendo necesaria en el caso de los estudios de detalle, la inclusión de un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El 26 de febrero de 2016 el Servicio de infraestructura Verde y Paisaje informa que visto el carácter del paisaje del entorno en el que se ubica la parcela, se considera que si bien tendrá incidencia en el paisaje, derivada de la modificación de la ocupación en planta y de la fachada con alineación a vial que se genera, ésta no será significativa, al no alterarse ni el carácter ni la percepción del paisaje urbano, no siendo necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje.

Señala a su vez que, dado que todas las determinaciones del Estudio afectan a la ordenación pormenorizada, sin alterar en nada la estructural, la Administración competente para la valoración de la necesidad de incorporar criterios paisajísticos adicionales conforme al artículo 6.3 de la LOTUP y para valorar la suficiencia de la documentación de análisis de integración en el paisaje urbano elaborada, conforme al artículo 41.4 de la LOTUP, será el Ayuntamiento.

Riesgo de inundación

El 5 de agosto de 2015 el Servicio de Ordenación del Territorio informa que, considerando las cartografías de inundabilidad aplicables en virtud de la Normativa Urbanística del PATRICOVA y de la Directriz 65.d del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la actuación propuesta no está afectada por riesgo de inundación.

Aspectos urbanísticos

En informe del 2 de septiembre de 2015 el Servicio Territorial de Urbanismo advertía que la modificación propuesta podía suponer una infracción del principio de igualdad (al establecer en el Plan una ordenación singular para una concreta) y que el Estudio de Detalle no era la figura adecuada para implementar tal modificación (dado que el art 41 de la LOTUP limita su alcance a definir o remodelar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla como en este caso la ocupación máxima).



Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

En relación con lo anterior, el Ayuntamiento remite escrito presentado por la mercantil promotora del Estudio de Detalle de 17 de noviembre de 2015, en el que se señala que el art 77 de las NNUU del PG (que regula el sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias) establece que los mismos se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías propias del área de ordenanzas en la que se emplacen, si bien, cuando la ordenación de la zona no sea la adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un ED que, respetando el criterio general de integración, proponga la ordenación adecuada los fines que se persiguen.

Considerando lo anterior y resaltando que en el mismo artículo se contempla la existencia de equipamientos de dominio privado provenientes de ordenaciones anteriores al Plan (como es el caso de la parcela S-1 objeto del presente Estudio de Detalle, que proviene del Plan Parcial "La Cala" desarrollado con el anterior Plan General vigente) el 1 de diciembre de 2015 el Servicio Territorial de Urbanismo informa que queda suficientemente justificada la pertinencia del instrumento de planeamiento elegido y la viabilidad de la propuesta, al tratarse de un supuesto contemplado expresamente en el artículo 77 de las NNUU y haberse justificado suficientemente la necesidad de adaptar la ordenanza en función de las necesidades funcionales del equipamiento que se prevé implantar.

Patrimonio Cultural

Parte de la manzana en la que se ubica la parcela queda dentro del área de protección arqueológica o paleontológica La Cala I.

En informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de 6 de octubre de 2015 se señala que la propuesta no plantea afección alguna al Patrimonio Cultural en ninguna de sus manifestaciones, por lo que se anticipa el Informe Patrimonial Favorable en la referida propuesta a los efectos patrimoniales.

6. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, AMBIENTALES Y TERRITORIALES

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.



Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

7. PROPUESTA DE ACUERDO

Según establece el artículo 51 de la LOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, que el Estudio de Detalle evaluado no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural y, consultado al respecto el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, la Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE y la Dirección General de Cultura y Patrimonio; se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que el Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada sanitario asistencial S-1 del PGOU de la Vila Joiosa no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.

De acuerdo con lo expuesto, se **PROPONE**:

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle Parcela Dotacional Privada sanitario asistencial S-1 del PGOU de la Vila Joiosa, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del Estudio de Detalle conforme a su normativa sectorial.

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación.

Direcció General de Medi Natural
i d' Avaluació AmbientalCIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ Castán Tobeñas, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012**ÓRGANO COMPETENTE**

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir el informe ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.**

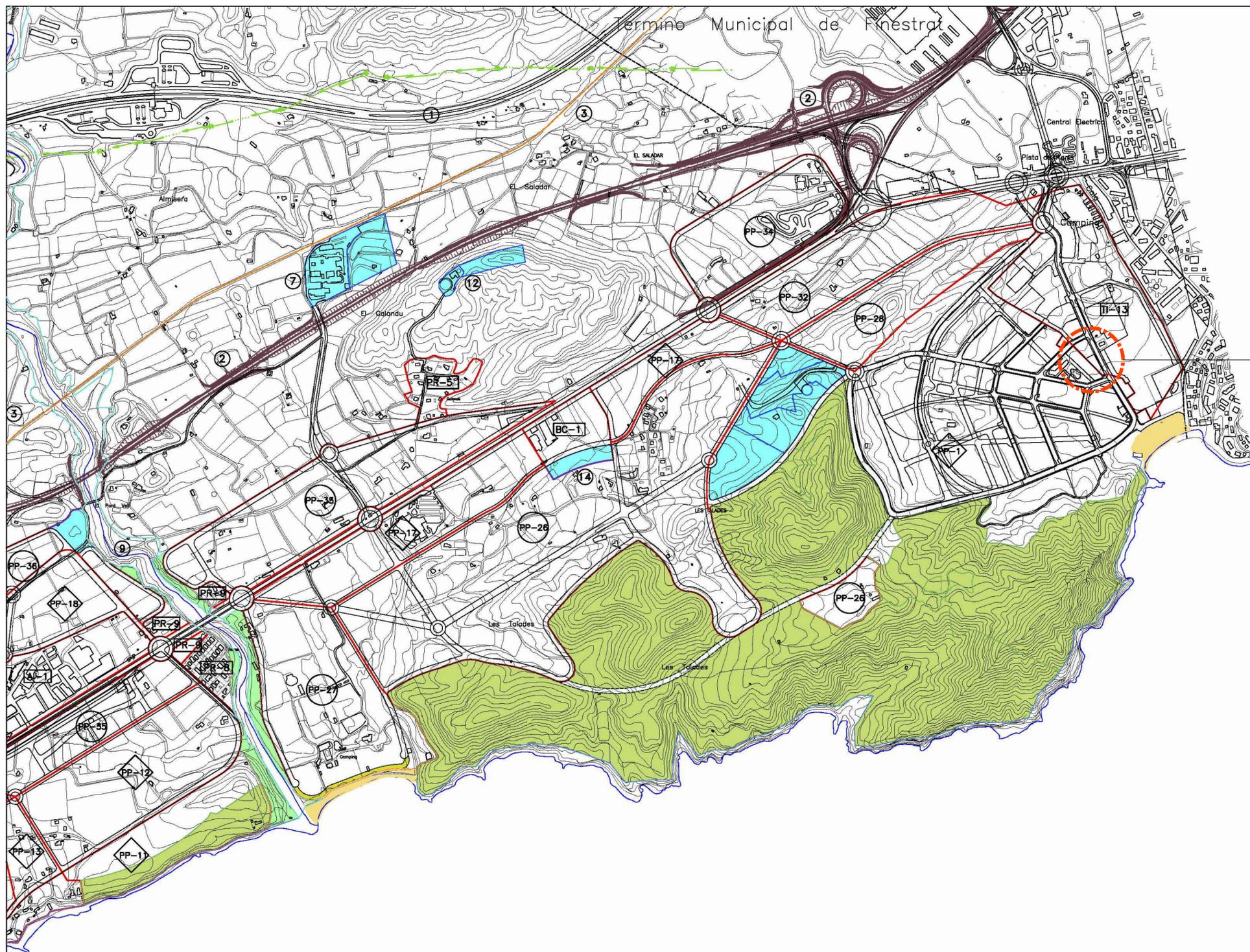
Notificar a los interesados que contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 29 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.- Jose del Valle Arocas



SITUACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

AB-8	SECTOR SUELO URBANO	PARQUES	1	AUTOPISTA A-7	5	E.D.A.R.	9	RIO TORRES	13	CEMENTERIO
PP-7	SECTOR SUELO URBANIZABLE POR ENCLAVAMIENTO	PLAYAS	2	VARIANTE N-332	6	EMBALSES REGULADORES DE AGUAS DEPURADAS	10	PANTANO AMADORIO	14	RESIDENCIA DISMINUIDOS PSÍQUICOS
PP-2	SECTOR SUELO URBANIZABLE NO FORMOSERIZADO	EQUIPAMIENTOS	3	F.G.V.	7	HOSPITAL COMARCAL	11	PABELLON POLIDEPORTIVO MAISA LLORET	15	CENTROS DOCENTES
			4	PUERTO	8	RIO AMADORIO	12	ESTACION DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE	16	RESERVA DE SUELO PARA DEPÓSITOS REGULADORES

**Plano de ORDENACION ESTRUCTURAL
RED ESTRUCTURAL**

Escala: 1/ 10000 en formato A2

Plano nº **0-3** Hoja nº **21**

Versión: 1 Actualizado: ENERO 2003

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
Ajuntament de LA VILA JOIOSA



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

José Vicente Palacio Espasa

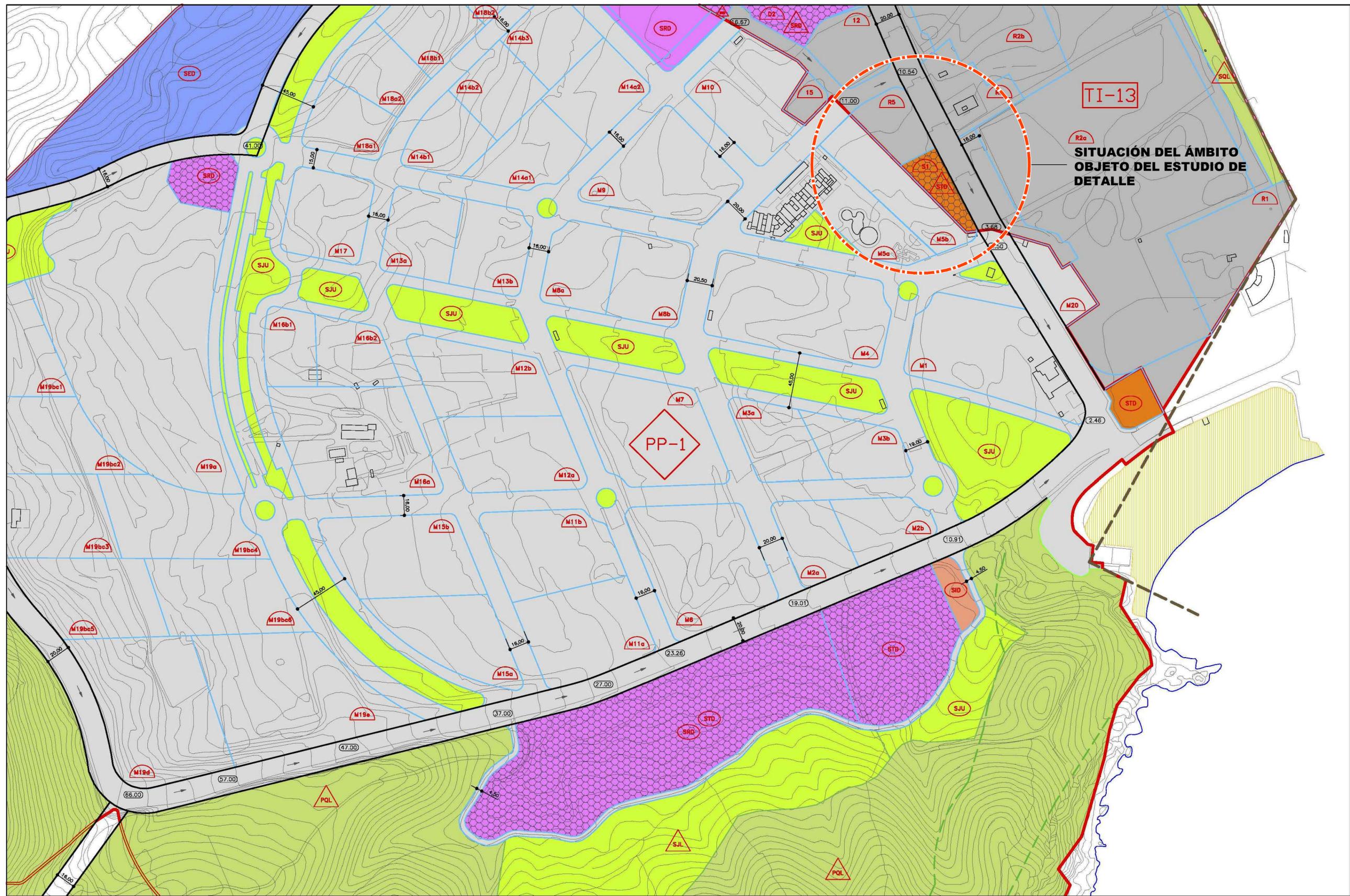
arquitectos

PLANO DE INFORMACIÓN **PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA**

I-01 **SITUACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU**

Escala 1/10.000 marzo 2016

Promueve:
WEINMAR-97 S.L.



TI-13
SITUACIÓN DEL ÁMBITO
OBJETO DEL ESTUDIO DE
DETALLE

PP-1

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO (M18b1) SECTOR SUELO URBANO (M18b2) SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO (M18b3) SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO (L1) Nº DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA (L2) ALINEACION RED ESTRUCTURAL (L3) ALINEACION RED PORMENORIZADA (L4) AREAS CONSOLIDADAS (L5) VIAL PEATONAL (L6) EDIFICACION ABIERTA (L7) GRADO 2/ NIVEL 3	SUELOS DOTACIONALES: Red Estructural (P...) y Red Pormenorizada (S...) AV APARCAMIENTOS QL PARQUES JL JARDINES JU JUEGO NIÑOS ED CULTURAL / DOCENTE RD RECREATIVO DEPORTIVO TD ASISTENCIAL ID INFRAESTRUCTURAS AD ADMINISTRATIVO Equipamiento PRIVADO	AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES PASOS DEL FERROCARRIL P.S PASO SUPERIOR P.I PASO INFERIOR P.N PASO A NIVEL SEMAFORIZADO CONJUNTO HISTÓRICO DELIMITACIÓN CONJUNTO ENTORNOS PROTECCIÓN	REGIMEN GESTION DEL SUELO UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U. LIMITE UNIDAD DE EJECUCION DOTACION A GESTIONAR DOTACION EXISTENTE NUMERO DE MANZANA	Plano de ORDENACION PORMENORIZADA SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES Escala: 1/ 2000 en formato A2	Plano nº 1 Hoja nº 96 Versión: 1 Actualizado: ENERO 2003	<table border="1"> <tr> <td>37</td><td>47</td><td>77</td><td>87</td><td>97</td> </tr> <tr> <td>46</td><td>56</td><td>66</td><td>76</td><td>86</td><td>96</td> </tr> <tr> <td>45</td><td>55</td><td>65</td><td>75</td><td>85</td><td>95</td> </tr> <tr> <td>34</td><td>44</td><td>54</td><td>64</td><td>74</td><td>84</td> </tr> <tr> <td>33</td><td>43</td><td>53</td><td>63</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>12</td><td>22</td><td>32</td><td>42</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>01</td><td>11</td><td>21</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>00</td><td>10</td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	37	47	77	87	97	46	56	66	76	86	96	45	55	65	75	85	95	34	44	54	64	74	84	33	43	53	63			12	22	32	42			01	11	21				00	10					PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Ayuntamiento de VILLAJYOUSA Ajuntament de LA VILA JOIOSA
37	47	77	87	97																																																			
46	56	66	76	86	96																																																		
45	55	65	75	85	95																																																		
34	44	54	64	74	84																																																		
33	43	53	63																																																				
12	22	32	42																																																				
01	11	21																																																					
00	10																																																						



ESTUDIO DE DETALLE
 DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA
 La Vila Joiosa

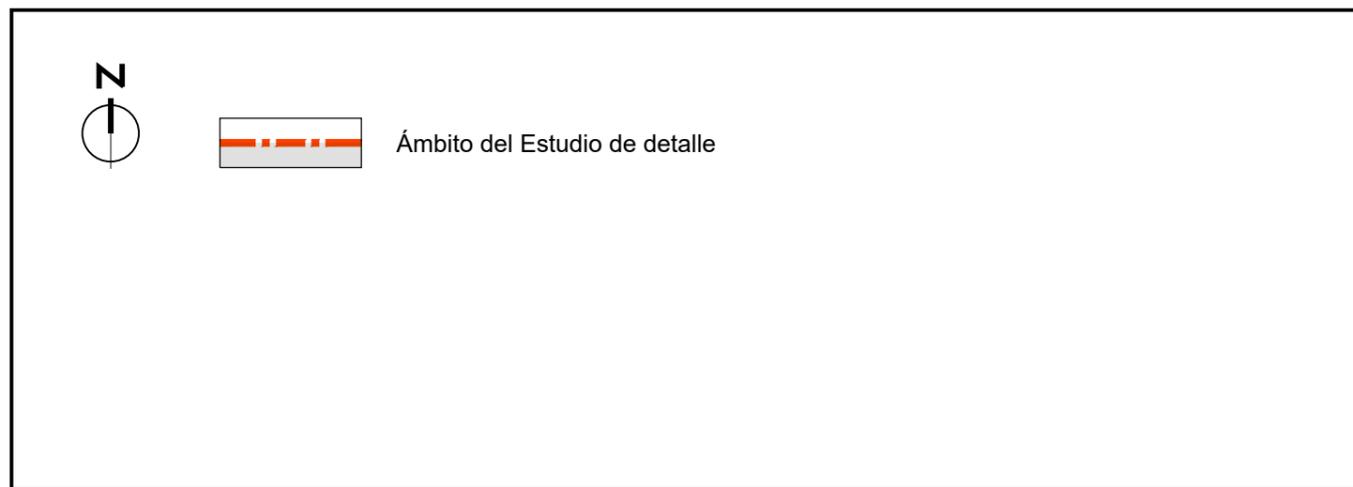
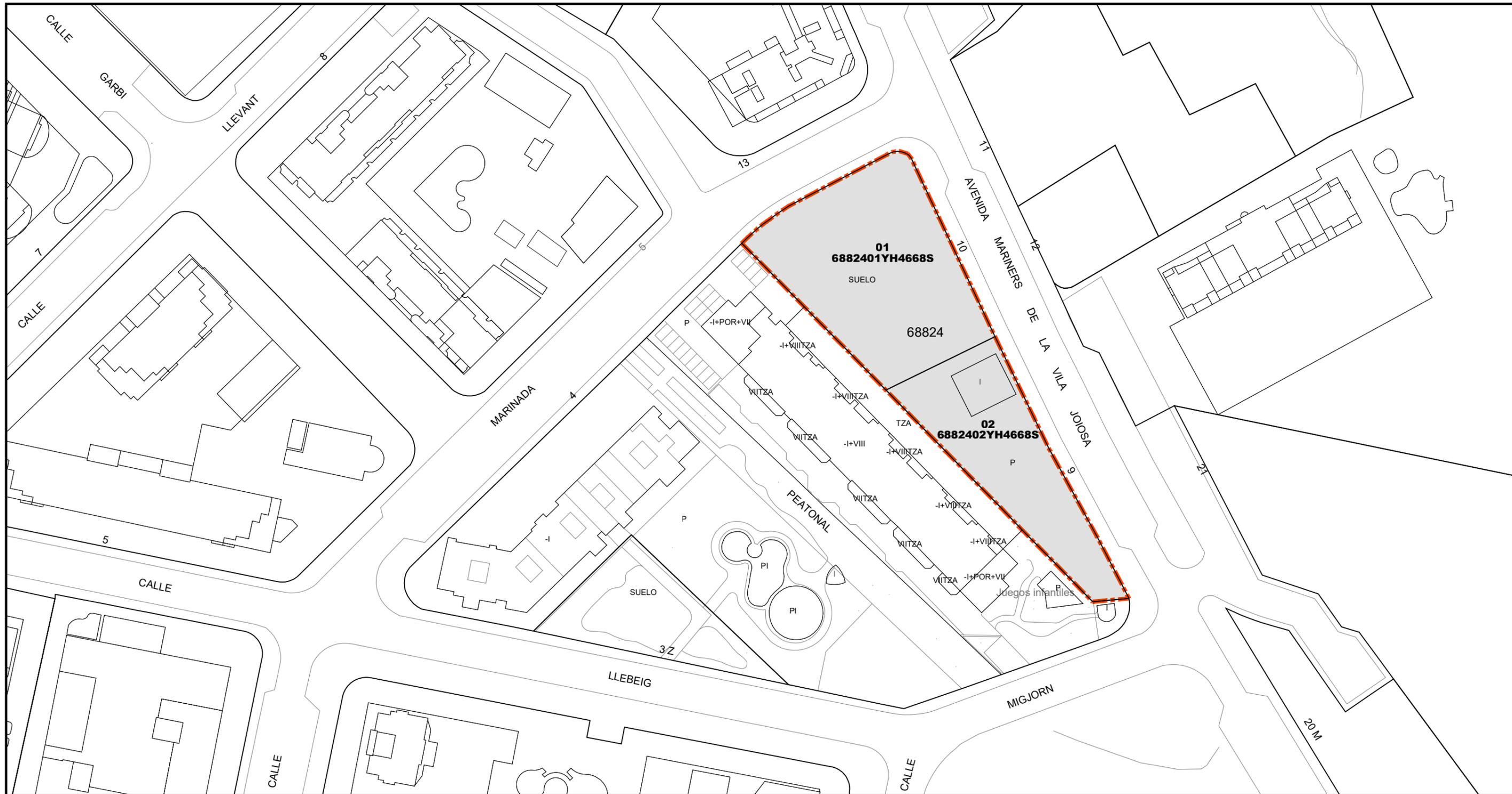
Vicente Corell Farinós Joaquín Monfort Salvador José Vicente Palacio Espasa arquitectos

PLANO DE INFORMACIÓN **PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA**

I-02 **SITUACIÓN REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU**

Escala 1/2.000 marzo 2016

Promueve: **WEINMAR-97 S.L.**



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

VC

Vicente Corell Farinós

JMS

Joaquín Monfort Salvador

JVP

José Vicente Palacio Espasa

arquitectos

PLANO DE INFORMACIÓN

PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA

I-03

ESTRUCTURA CATASTRAL

Escala 1/1.000

marzo 2016

Promueve:

WEINMAR-97 S.L.



Ámbito del Estudio de detalle

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

José Vicente Palacio Espasa

arquitectos

PLANO DE INFORMACIÓN

PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA

I-04

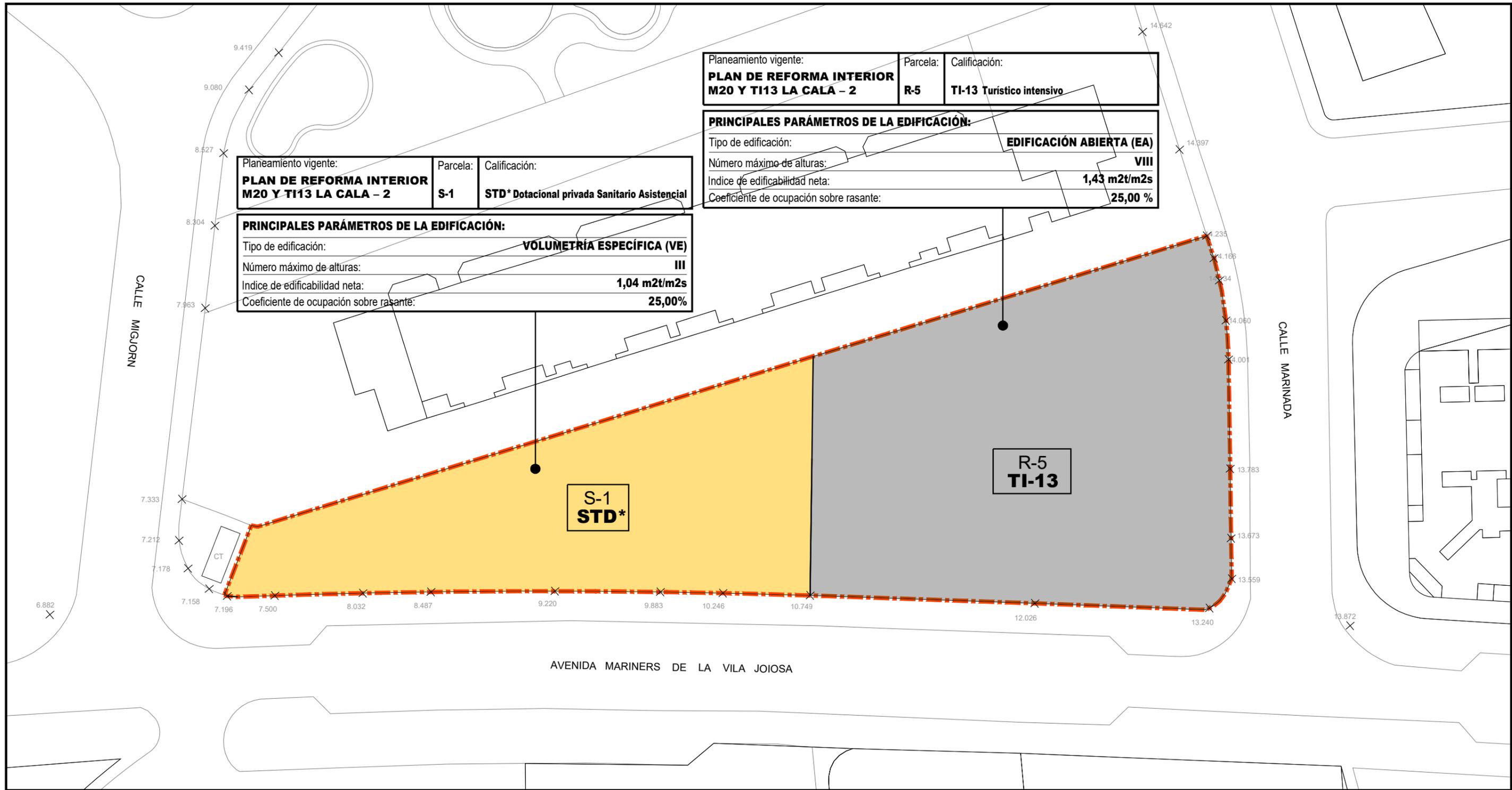
**FOTOGRAFÍA AÉREA.
JUNIO 2013**

Escala 1/1.000

marzo 2016

Promueve:

WEINMAR-97 S.L.



Planeamiento vigente: PLAN DE REFORMA INTERIOR M20 Y TI13 LA CALA - 2	Parcela: R-5	Calificación: TI-13 Turístico intensivo
---	------------------------	---

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:	
Tipo de edificación:	EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)
Número máximo de alturas:	VIII
Índice de edificabilidad neta:	1,43 m2t/m2s
Coefficiente de ocupación sobre rasante:	25,00 %

Planeamiento vigente: PLAN DE REFORMA INTERIOR M20 Y TI13 LA CALA - 2	Parcela: S-1	Calificación: STD* Dotacional privada Sanitario Asistencial
---	------------------------	---

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:	
Tipo de edificación:	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VE)
Número máximo de alturas:	III
Índice de edificabilidad neta:	1,04 m2t/m2s
Coefficiente de ocupación sobre rasante:	25,00%



 **Ámbito del Estudio de detalle**

 **Parcela S-1**
STD* Dotacional privada Sanitario Asistencial

 **Parcela R-5.**
TI-13 Turístico Intensivo

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA
La Vila Joiosa

  
Vicente Corell Farinós Joaquín Monfort Salvador José Vicente Palacio Espasa arquitectos

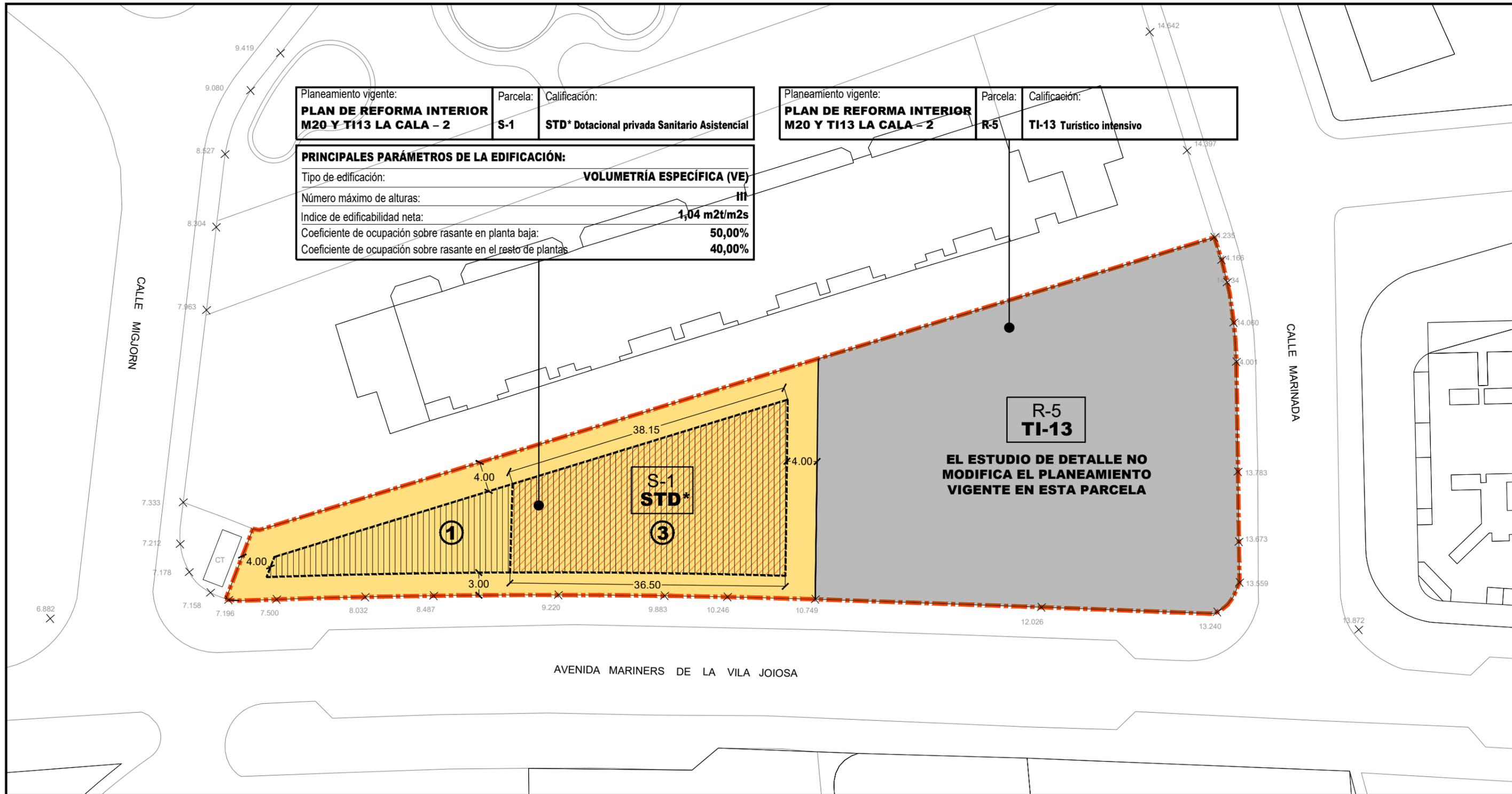
PLANO DE INFORMACIÓN **PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA**
I-05 **PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.**
PLANEAMIENTO VIGENTE

Escala 1/500 marzo 2016
Promueve:
WEINMAR-97 S.L.

Planeamiento vigente: PLAN DE REFORMA INTERIOR M20 Y T113 LA CALA - 2	Parcela: S-1	Calificación: STD* Dotacional privada Sanitario Asistencial
---	------------------------	---

Planeamiento vigente: PLAN DE REFORMA INTERIOR M20 Y T113 LA CALA - 2	Parcela: R-5	Calificación: TI-13 Turístico intensivo
---	------------------------	---

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:	
Tipo de edificación:	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VE)
Número máximo de alturas:	III
Índice de edificabilidad neta:	1,04 m2t/m2s
Coefficiente de ocupación sobre rasante en planta baja:	50,00%
Coefficiente de ocupación sobre rasante en el resto de plantas:	40,00%



		Ámbito del Estudio de detalle		Retranqueos mínimos de la edificación a calle y linde de parcela
		Parcela S-1. STD* Dotacional privada Sanitario Asistencial		Área de movimiento para la ocupación de la edificación sobre rasante en planta baja
		Parcela R-5. TI-13 Turístico Intensivo		Área de movimiento para la ocupación de la edificación sobre rasante en el resto de plantas
				Número máximo de plantas sobre rasante

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

José Vicente Palacio Espasa

arquitectos

PLANO DE ORDENACIÓN

PLANO CON EFICACIA NORMATIVA

O-01

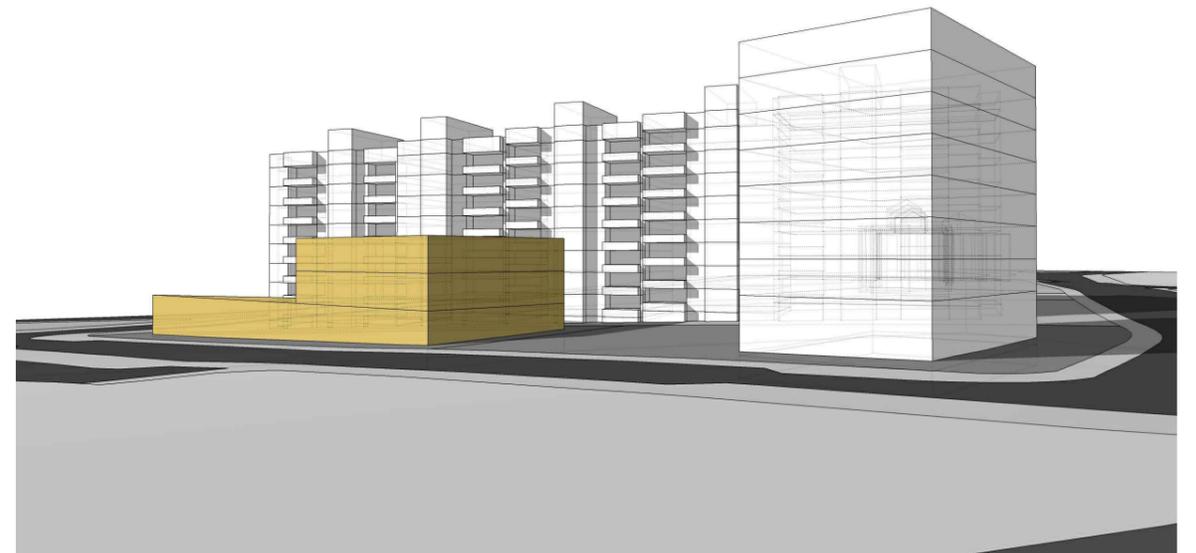
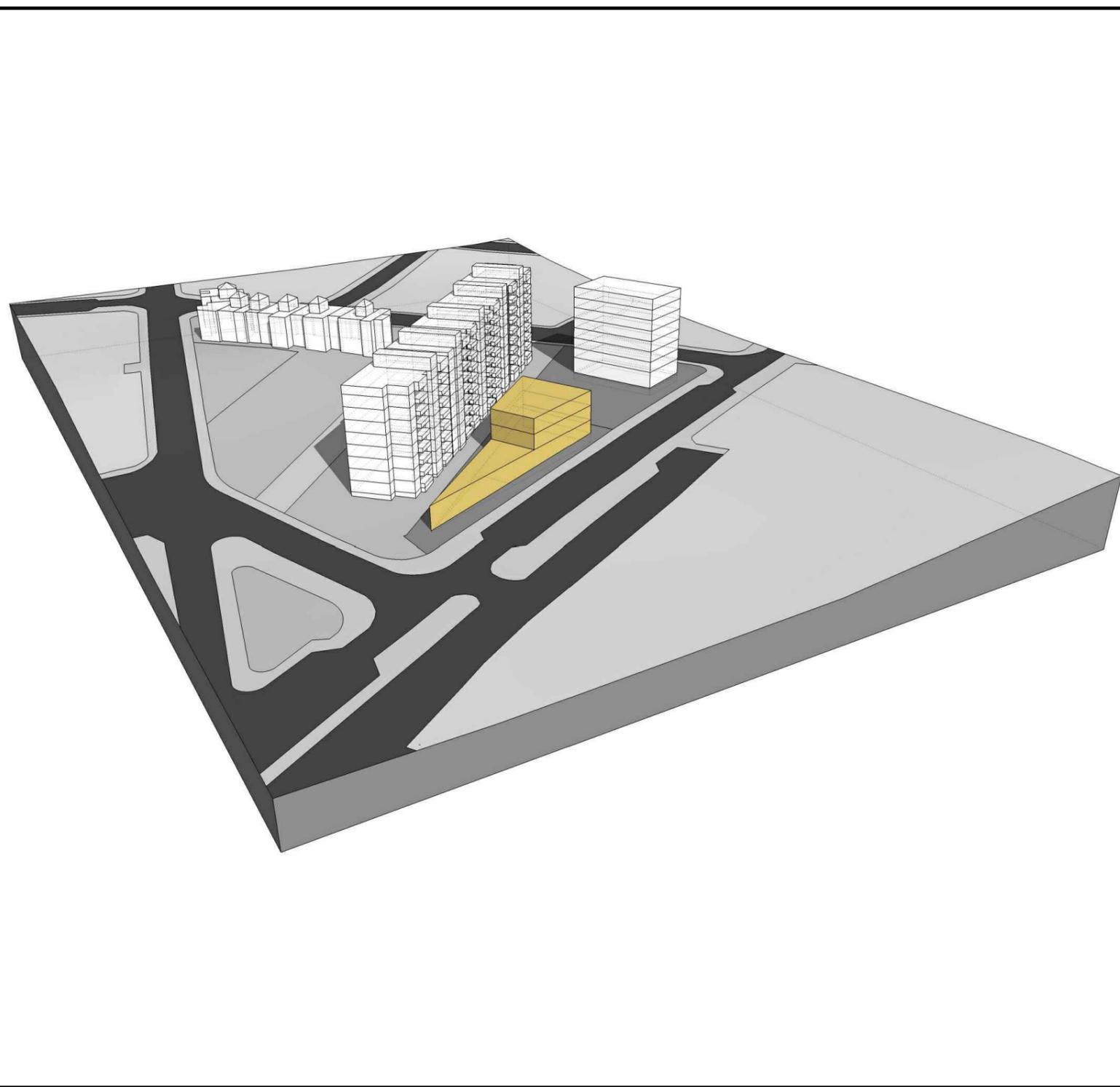
NORMATIVA GRÁFICA

Escala 1/500

marzo 2016

Promueve:

WEINMAR-97 S.L.



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

José Vicente Palacio Espasa

arquitectos

PLANO DE ORDENACIÓN

PLANO CON EFICACIA NORMATIVA

O-02

VOLUMETRÍA RESULTANTE DE APLICARLA NORMATIVA GRÁFICA

Escala S/E

marzo 2016

Promueve:

WEINMAR-97 S.L.

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO DE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIA ASISTENCIAL S-1

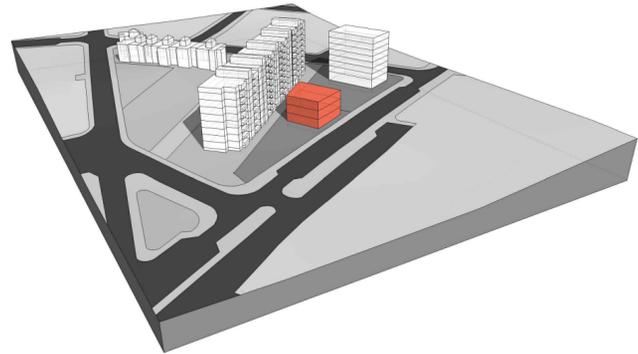
POSIBLE SOLUCIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VE)
Número máximo de alturas:	III
Índice de edificabilidad neta:	1,04 m ² /m ² s
Coefficiente de ocupación sobre rasante:	25,00%

SOLUCIÓN 0:

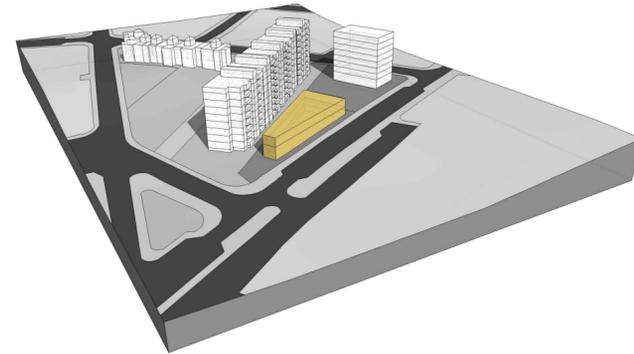
Superficie de parcela:	1.515,00 m ² s		
Número de alturas edificadas:	III		
Ocupación de la edificación sobre rasante:	25,00%		
	378,75 m ² s		
Máxima edificabilidad de la parcela:	1.575,60 m ² t		
Edificabilidad consumida		Ocupación de la edificación	
Planta segunda	378,75 m ² t	Planta segunda	25,00%
Planta primera	378,75 m ² t	Planta primera	25,00%
Planta baja	378,75 m ² t	Planta baja	25,00%
Total	1.136,25 m ² t		
Diferencia entre la edificabilidad consumida y la máxima edificabilidad de la parcela: - 439,35 m ² t			



ESTUDIO DE SOLUCIONES PREVIAS

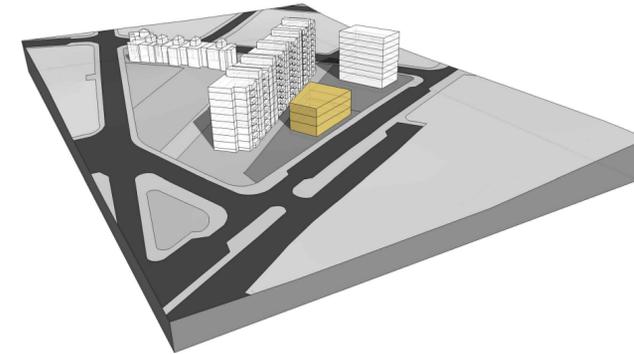
SOLUCIÓN 1:

Superficie de parcela:	1.515,00 m ² s		
Número de alturas edificadas:	II		
Ocupación de la edificación sobre rasante:	52,00%		
	787,80 m ² s		
Máxima edificabilidad de la parcela:	1.575,60 m ² t		
Edificabilidad consumida		Ocupación de la edificación	
Planta primera	787,80 m ² t	Planta primera	52,00%
Planta baja	787,80 m ² t	Planta baja	52,00%
Total	1.575,60 m ² t		
Diferencia entre la edificabilidad consumida y la máxima edificabilidad de la parcela: 0,00 m ² t			



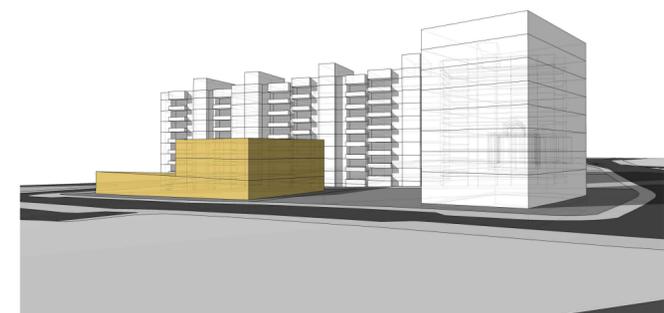
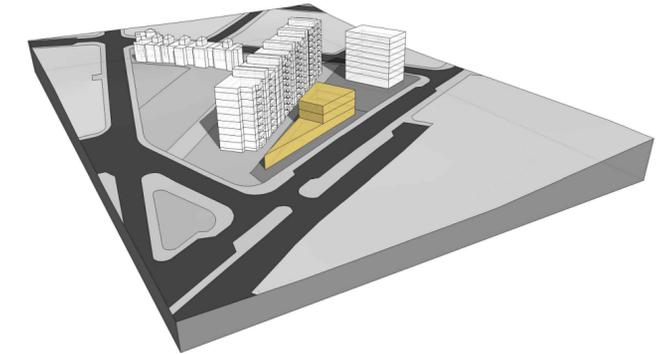
SOLUCIÓN 2:

Superficie de parcela:	1.515,00 m ² s		
Número de alturas edificadas:	III		
Ocupación de la edificación sobre rasante:	34,67%		
	525,20 m ² s		
Máxima edificabilidad de la parcela:	1.575,60 m ² t		
Edificabilidad consumida		Ocupación de la edificación	
Planta segunda	525,20 m ² t	Planta segunda	34,67%
Planta primera	525,20 m ² t	Planta primera	34,67%
Planta baja	525,20 m ² t	Planta baja	34,67%
Total	1.575,60 m ² t		
Diferencia entre la edificabilidad consumida y la máxima edificabilidad de la parcela: 0,00 m ² t			



SOLUCIÓN 3:

Superficie de parcela:	1.515,00 m ² s		
Número de alturas edificadas:	III		
Ocupación de la edificación sobre rasante:	50,00%		
	909,00 m ² s		
Máxima edificabilidad de la parcela:	1.575,60 m ² t		
Edificabilidad consumida		Ocupación de la edificación	
Planta segunda	438,92 m ² t	Planta segunda	28,97%
Planta primera	438,92 m ² t	Planta primera	28,97%
Planta baja	697,76 m ² t	Planta baja	46,06%
Total	1.575,60 m ² t		
Diferencia entre la edificabilidad consumida y la máxima edificabilidad de la parcela: 0,00 m ² t			



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD URBANA QUE CONTIENE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SANITARIO ASISTENCIAL S-1, DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

La Vila Joiosa

Vicente Corell Farinós Joaquín Monfort Salvador José Vicente Palacio Espasa arquitectos

PLANO DE ORDENACIÓN

AIP-01

Escala S/E

Promueve:

WEINMAR-97 S.L.

PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

marzo 2016