

# ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-24 "PARAÍS  
NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**URBANIZADOR:**

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP-24"PARAIS NORD"**

**Joan Aragonés Llinares.**

Arquitecto. 12.383 COACV

---



**arquitectes**  
OFICINA D'ARQUITECTURA I URBANISME

PIZARRO 2, 3B 03570 LA VILA JOIOSA (ALACANT) 965894035 jars@jbaragones.com

## **ÍNDICE**

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

## 1. ANTECEDENTES.

---

### 1.1 Equipo redactor y urbanizador.

El presente documento está redactado por JARS Arquitectos S.L.P, con CIF: B-54386560 y con domicilio en calle Pizarro nº 2, 3º B, 03570 la Vila Joiosa, representada por el Arquitecto D. Joan Aragonés Llinares, Arquitecto Colegiado nº12.383 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, adscrito al Colegio Territorial de Arquitectos de Alacant, a solicitud de la Agrupación de Interés Urbanístico PP-24 "Paraís Nord" con C.I.F. G-53686770, y domicilio en la Partida Paraís, nº 66 de la Vila Joiosa, representada por su presidenta Dña. Ana-Lucía Sevilla Llinares, provista de DNI 21.435.125-E.

### 1.2 Objeto.

De acuerdo con el Artículo 40 *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación* del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP, los Planes Parciales deberán contener en su documentación un Estudio de Integración Paisajística.

El presente Estudio de Integración Paisajística tiene por objeto, según el artículo 6 de la referida Ley, valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, del Plan Parcial del Sector de Planeamiento denominado PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa, sector calificado como Suelo Urbanizable No Pormenorizado, y en el que deben completarse las determinaciones establecidas en el Plan general.

### 1.2 Contenido.

Según lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP:

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

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

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

*c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

*paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*

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

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

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

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

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

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

*f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

*infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.*

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

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

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

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

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

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

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

## 2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

### 2.1 Descripción del entorno.

#### 2.1.1 Encuadre geográfico

El área objeto de estudio, el Sector PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa, con una superficie de aproximadamente 133.000 m<sup>2</sup>, se localiza en el acceso sur al núcleo central del municipio.



*Situación del Sector respecto del núcleo consolidado. Visor ICV.*

El área linda al este con el Sector PP-23 ya urbanizado y en el que se ejecutó el correspondiente tramo del Vial Estructural Vial Parque (Avda. de l'Alfàs del Pi), vial que debe ser prolongado en el Sector de estudio y conectado al acceso sur del municipio y que configurará el límite norte del área a urbanizar.

El límite sur del área lo delimita el bulevar de acceso (antigua N-332), en el que es necesario resolver la parte norte de su sección ya que actualmente no cuenta con acera y encintado de bordillo en toda su longitud. Mientras que el suelo ubicado al sur del referido bulevar está clasificado como Suelo Urbano del PGOU.

Además, el Sector es contiguo a dos áreas urbanas consolidadas, donde se debe solucionar las carencias de dotaciones y resolver sus bordes.

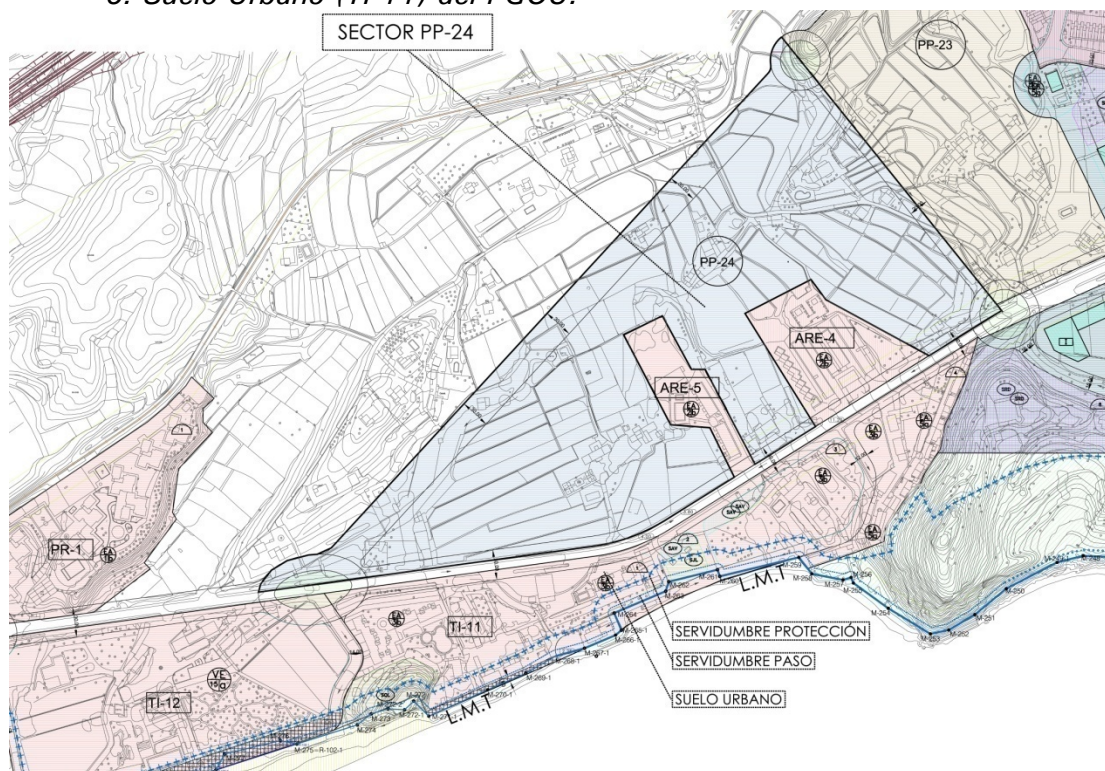
Por tanto, el área se delimita por dos viales de la red estructural del PGOU y se inserta entre zonas ya urbanizadas y consolidadas.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



1. Delimitación Sector PP-24
2. Sector PP-23 ya urbanizado
3. Prolongación del vial estructural Vía Parque (Avda. Alfàs del Pi) a urbanizar en el Sector PP-24.
4. Bulevar de acceso sur al municipio (antigua N-332).
5. Áreas urbanas consolidadas.
6. Suelo Urbano (TI-11) del PGOU.



Ordenación estructural en el PGOU de la Vila Joiosa.

## 2.1.2 Condiciones Geográficas.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Características naturales del territorio.**

Los terrenos objeto del presente Estudio de Integración Paisajística se ubican en el ámbito del denominado Sector PP-24, y forman parte de la franja al Norte de la antigua CN-332 junto a la cornisa marítima del municipio.

Presentando en su parte Noreste y Oeste una topografía ligeramente accidentada que, conforme avanza hacia el Sur se suaviza, produciéndose abancalamientos hasta llegar al linde con la antigua CN-332.

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

Actualmente el suelo incluido en la delimitación del Sector PP-24 en el PGOU municipal, consiste en fincas de carácter rústico en las que existen algunas edificaciones diseminadas de uso residencial unifamiliar, y en las que predomina los suelos yermos.

El acceso a las diferentes propiedades se realiza a través de caminos, careciendo de los servicios básicos de alcantarillado o alumbrado público.

**Aprovechamientos potenciales del territorio.**

El terreno se encuentra en la actualidad baldío, exceptuando una pequeña porción destinada a explotación agrícola.

**Topografía.**

Topográficamente en el área del Sector se produce un incremento de altura del terreno respecto del mar de sur a norte y de oeste a este. Este desnivel se asume en los diferentes abancalamientos existentes y se manifiesta en el bulevar de acceso sur, que determinará las rasantes de los futuros viales de la nueva red viaria a urbanizar.

Por otra parte, destaca un relieve puntual en forma de pequeña colina en la que se emplaza "la Casa de la Teula Negra".

**Costa.**

El Sector no linda con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni está afectado por la Servidumbre de Paso ni de Protección. Existiendo entre el Sector PP-24 y el Dominio Público Marítimo Terrestre el Sector de Suelo Urbano TI-11 del PGOU.

**Hidrología. Cauces.**

Como se refleja en el Informe de fecha 24 de abril de 2015 emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre el Sector PP-24, en el entorno de la actuación no se localiza ningún cauce.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## 2.2 Descripción de la actuación, instalaciones, fases y objetivos.

### 2.2.1 Descripción de la actuación.

El Plan Parcial al que se refiere este Estudio de Integración Paisajística, tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del Sector PP-24 "PARAÍS NORD" del P.G.O.U. de la Vila Joiosa; y de acuerdo con el Artículo 35 del TRLOTUP contiene:

- La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- La delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por el Sector, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- La red secundaria de dotaciones públicas y estándares de calidad urbana.
- La regulación detallada de los usos del suelo y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación.
- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
- La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- La identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Anexo IV (LOTUP). Y no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que determina el Plan General para este sector de referencia.

### 2.2.2 Objetivos.

El objetivo fundamental de este Programa de Actuación Integrada es la Ordenación Pormenorizada y posterior urbanización del Sector PP-24 calificado por el Plan General de la Vila Joiosa como Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Acometiendo las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, con la plena integración de las áreas edificadas colindantes. Corrigiendo en lo posible las carencias dotacionales existentes.

**PLAN PARCIAL**

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

Con los siguientes objetivos generales:

- Mejorar la conectividad del área y del municipio, dando continuidad a la red estructural viaria propuesta por el PGOU, mediante la ejecución del tramo correspondiente de la Vía Parque y su conexión al Bulevar de acceso al municipio.
- Favorecer la movilidad no motorizada mediante carril bici y viales peatonales.
- Resolver el frente norte del Bulevar de acceso al núcleo central urbano del municipio
- Integrar las dos áreas consolidadas de bloques de viviendas en la trama urbana, resolviendo sus bordes y corrigiendo la carencia existente de dotaciones de zonas verdes y equipamientos.
- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, sobre los espacios centrales; favoreciendo el recorrido peatonal y la inclusión de un "carril bici".
- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

**2.2.3 Fases.**

Desde la aprobación del Plan General en el año 1.999, estos terrenos tienen la misma calificación y las mismas infraestructuras, exceptuando algunas actuaciones en los servicios que transcurren por la antigua CN 332 hoy calle Cervantes Bulevar.

Siendo necesario tramitar un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Pormenorizado PP-24 del PGOU, con sujeción al TRLOTUP.

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

Análisis de las distintas alternativas consideradas y justificación de la solución propuesta. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje.

Dentro de los posibles desarrollos pormenorizados del Sector PP-24, en el Plan Parcial se ha adoptado, siguiendo los objetivos propuestos en el Plan General; por una Ordenación Pormenorizada que sin menoscabo de la calidad ambiental y el respeto a los elementos paisajísticos, se estructura mediante una trama urbana ordenada, con un viario de generosas dimensiones con aparcamientos que descongestionen los núcleos urbanos adyacentes. Ubicando los Suelos Dotacionales de tal manera, que sean elementos vertebradores de la estructura urbana y caracterización de la ciudad.

A tal objeto, se ordena una trama urbana adaptada al terreno con las siguientes características:

- Se mantiene la red estructural viaria propuesta por el Plan General, facilitando la conexión con la Vía Parque y antigua CN-332 (futuro Bulevar).
- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, sobre los espacios centrales; favoreciendo el recorrido peatonal y la inclusión de un "carril bici".
- Creación de unas manzanas que favorezcan la implantación de las edificaciones con las mejores vistas y orientación y la posibilidad de disponer de grandes espacios interiores para la ubicación de las dotaciones privadas, como jardines, piscinas, pista de tenis....

#### 3.1 Alternativas consideradas.

Se analizan a continuación las tres alternativas planteadas para la Ordenación Pormenorizada del Sector.

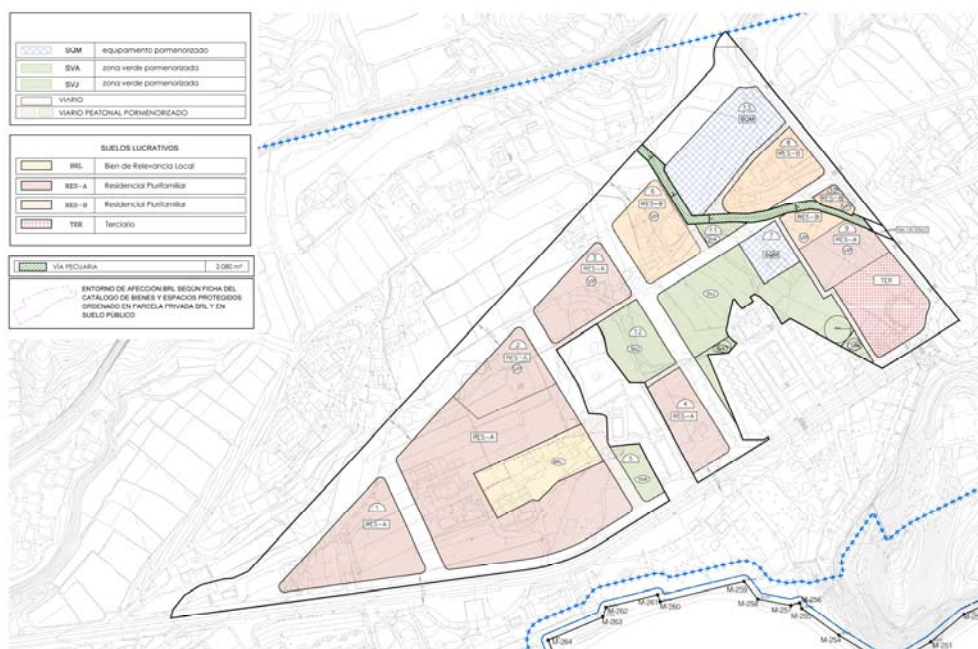
En las tres alternativas se comparten los siguientes criterios:

- Usos compatibles de acuerdo al Planeamiento Vigente.
- Mantener la ordenación estructural del PGOU.
- Respetar y mantener el conjunto del BRL, ordenando una parcela con una Normativa adecuada.
- Respetar y ajustar el trazado y ancho de la Vía Pecuaría "Colada de la Costa".
- Respetar y mantener las viviendas unifamiliares aisladas existentes, ordenando parcelas con una Normativa adecuada.

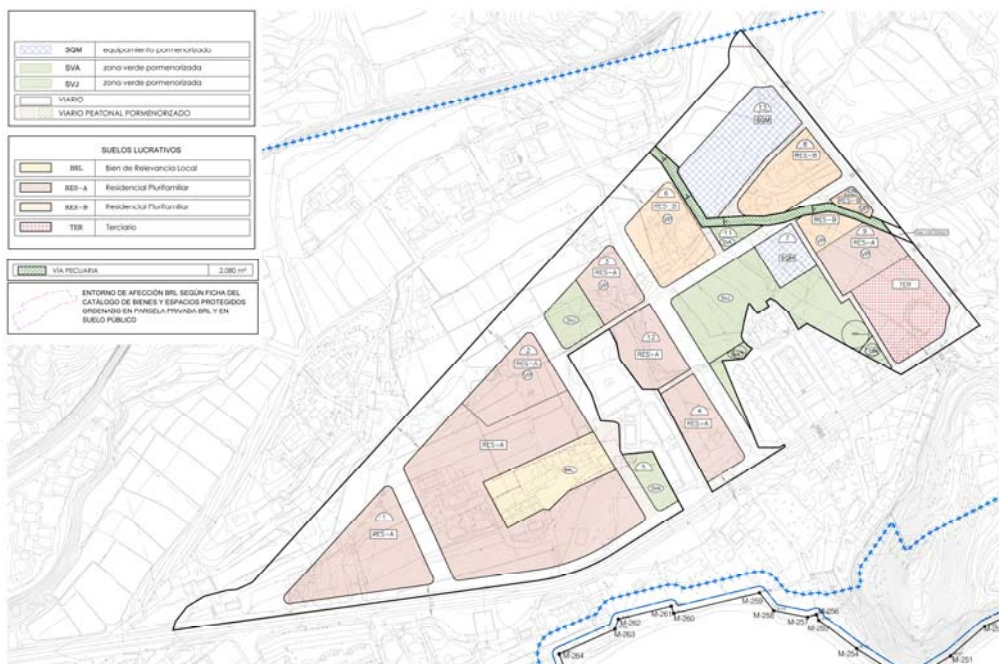
## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## Alternativa 1.



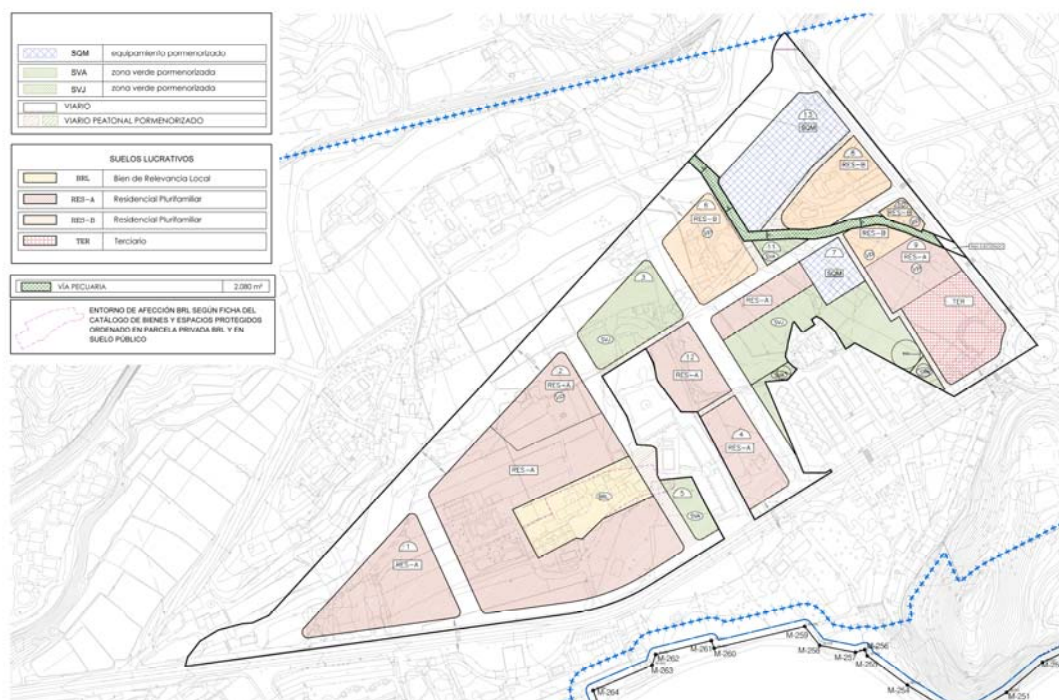
## Alternativa 2.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## Alternativa 3.



Manteniendo los criterios generales anteriormente enumerados en las tres alternativas de Ordenación Pormenorizada, se han planteado diferentes posibilidades sobre la ordenación de las zonas verdes en el Sector.

### 3.2 Justificación de la solución propuesta.

Optando como Ordenación propuesta la alternativa 1, en la que se concentran las zonas verdes en la parte central del Sector, con el objeto de generar un área central verde que funcione como principal espacio público, resolviendo los bordes de las áreas residenciales consolidadas y corrigiendo la carencia de dotaciones de éstas. Así como disponiendo frente al vial estructural Vía Parque manzanas edificables que conformen un alzado.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## 4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

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

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

### 4.1 Ámbito de estudio.

Según lo establecido en el apartado b.1 del anexo I del TRLOTUP, el ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, siendo independiente del plan, e incluye las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.



## PLAN PARCIAL

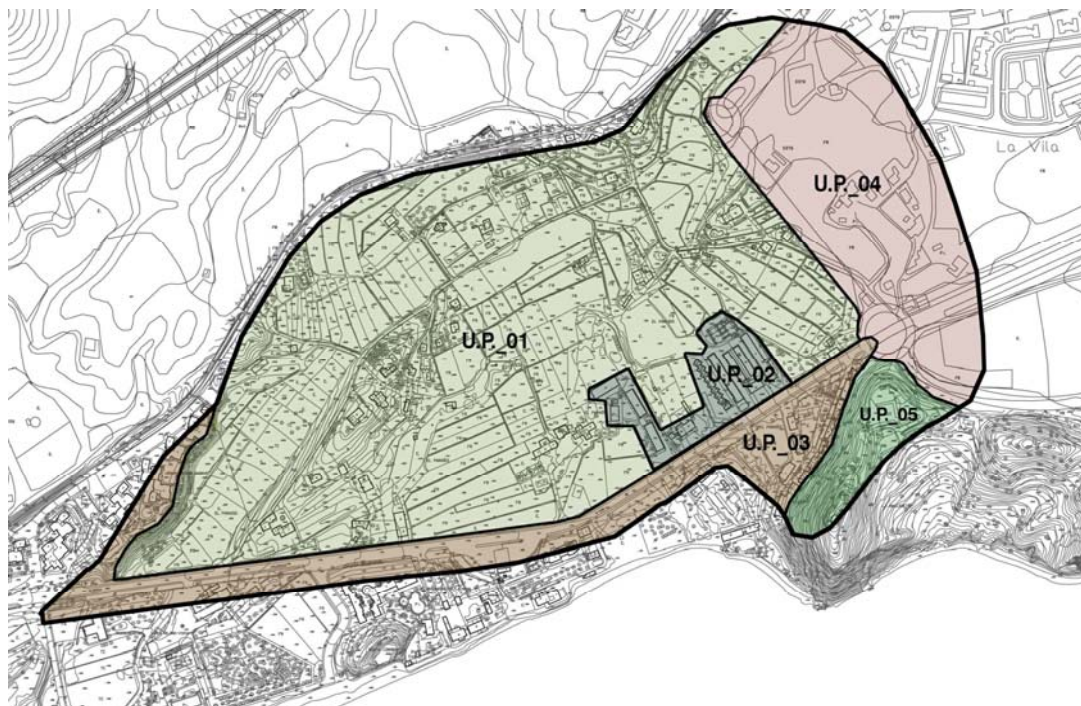
SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## 4.2 Unidades de paisaje.

La caracterización de las unidades de paisaje tiene por objeto:

- a) La definición, descripción y delimitación de las características paisajísticas del ámbito de estudio.
- b) El análisis de sus características y de las dinámicas y presiones que las modifican o que pueden alterarlas.
- c) La identificación de los recursos paisajísticos que singularizan positivamente su valor y los conflictos paisajísticos que las degradan negativamente.
- d) La posibilidad de establecer la definición de los objetivos de calidad paisajística.

En el análisis y la descripción de los valores del territorio, es posible identificar cinco unidades de paisaje con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, y considerando como componentes de paisaje: los usos del suelo, la presencia de elementos antrópicos, la vegetación y los elementos singulares.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Unidad de Paisaje 1: Suelo perteneciente al Sector PP 24 y la zona adyacente al Norte de suelo no urbanizable.**

Esta unidad queda definida al Sur por el Bulevar de acceso al municipio (antigua N-332), al Norte por la línea de ferrocarril (tranvía) y al Este por el Sector PP-23 ya urbanizado.

Predomina el terreno abancalado dedicado en el pasado a la agricultura, ahora en desuso. Las masas de vegetación existentes se identifican en los recursos paisajísticos.

Aparecen edificaciones residenciales unifamiliares con una densidad muy baja.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍIS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Unidad de Paisaje 2: zona urbana consolidada.**

Comprende el área de los dos núcleos urbanos que se integran en el Sector.

Edificaciones residenciales plurifamiliares en bloque aislado, algunas de ellas deterioradas.

Calles de sección muy estrecha. La única dotación pública existente es una pequeña zona verde en el límite norte.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Unidad de Paisaje 3: Bulevar.**

Esta unidad queda definida por el ámbito del dominio público de la antigua carretera CN 332, hoy Bulevar de entrada a la ciudad.

**Unidad de Paisaje 4: Suelo urbano limítrofe de los sectores PP-23 y PP-16, como suelos ya en desarrollo.**

Sectores residenciales urbanizados y edificados. Edificaciones plurifamiliares en bloque.



PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Unidad de Paisaje 5: Zona verde "la Malladeta ", como enclave estratégico.**

Zona verde estructural. Elevación topográfica.



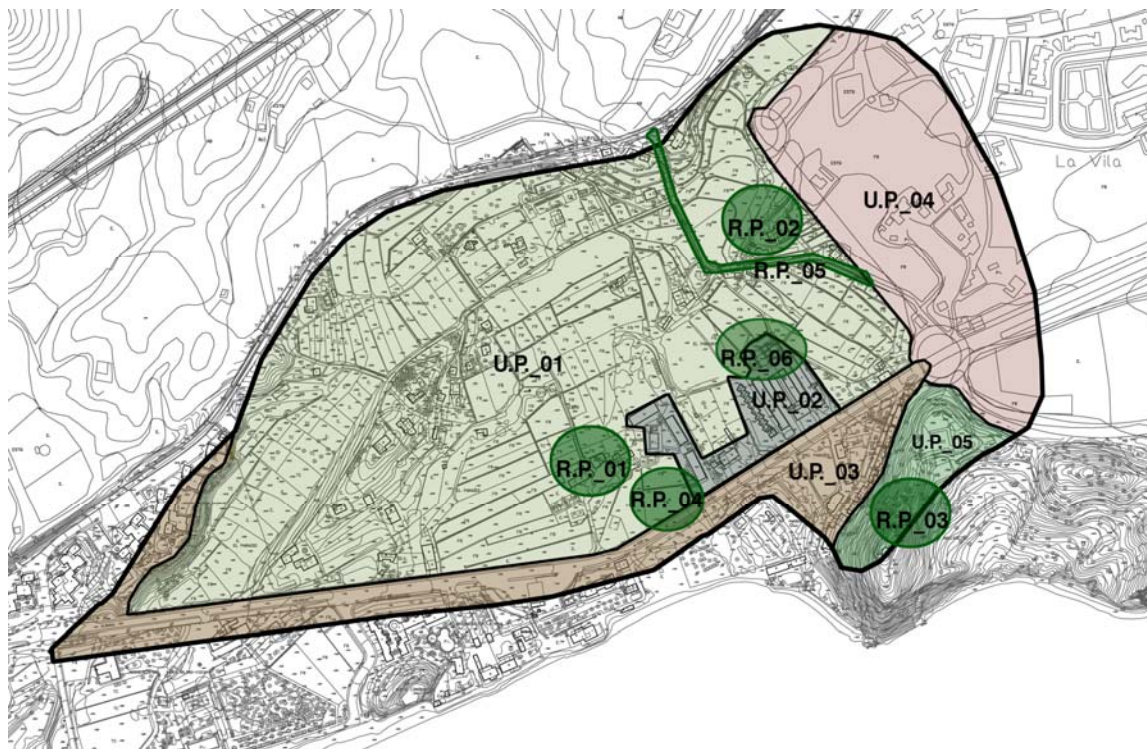
## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

### 4.3 Recursos paisajísticos.

Se entiende por recursos paisajísticos los elementos, lineales o puntuales, singulares de un paisaje y que tiene un valor visual, ecológico, cultural y/o histórico.

En las Unidades de Paisaje delimitadas, se identifican los siguientes Recursos Paisajísticos ambientales y visuales:



**R.P.1. Conjunto formado por el Bien de Relevancia Local (Villa Ana y Ermita de Sant Blai) así como el conjunto arbóreo existente en el jardín.**

En el Sector se encuentra el Bien de Relevancia Local (BRL) identificado como "Casa rural y ermita de Sant Blai" (Grado de Protección B, Ficha nº5). Consistente en un conjunto de finales del s. XIX formado por una edificación principal rural y estructuras anejas de la conocida como "Villa Ana".

La Ordenación del Plan asume la existencia de este bien protegido, ordenando una manzana con unos parámetros urbanísticos particulares que permitan su conservación y rehabilitación.

Según las condiciones de intervención determinadas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protecciones, la composición y tratamiento de la fachada, gárgolas y porche de la edificación principal deberá mantenerse o reproducirse. La Ermita deberá conservarse íntegramente.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍ NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA  
SERVICIO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE  
BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IDENTIFICACIÓN	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
Casa rural y ermita de Sant Blai	Partida Paraís	<b>B</b>	<b>5</b>

## DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

Este conjunto, de finales del s. XIX, corresponde a la edificación principal y estructuras anejas de la conocida como "Villa Ana", que posee un indudable valor arquitectónico. Porche, gárgolas y otros elementos la sitúan hacia 1880-1890. La ermita forma parte del conjunto. Uso privado. Buen estado de conservación. Balsa con elementos atípicos de fábrica de sillares. Es costumbre popular acudir a la ermita el día de San Blas. En la puerta de la ermita hay una inscripción de 1.811. Bl. inédito.

## BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

- ☐ BIC
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Monumento          | <input type="checkbox"/> Zona arqueológica   | <input type="checkbox"/> Jardín histórico | <input type="checkbox"/> Parque Cultural    |
| <input type="checkbox"/> Conjunto histórico | <input type="checkbox"/> Zona paleontológica | <input type="checkbox"/> Sitio histórico  | <input type="checkbox"/> Incoado expediente |

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

- ☒ BRL
- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Monumento  | <input type="checkbox"/> Espacio de protección arqueológica o paleontológica | <input type="checkbox"/> Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería                          |
| <input type="checkbox"/> Conjunto de edificios | <input type="checkbox"/> Área de protección arqueológica o paleontológica    | <input type="checkbox"/> Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural |
- ☐ BC
- ☒ Arquitectura popular

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Clasificación del suelo

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

## Calificación del suelo

PP-24

Plano de Situación  
según P.G.O.U.

Escala

1/2 000

Plano Nº

1.12



## CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se propone uso privado. Composición y tratamiento de fachada, gárgolas y porche a mantener o reproducir de la edificación principal. Ermita a conservar íntegramente. Entorno de afección: Línea poligonal reflejada en el plano que engloba las edificaciones, la balsa y el jardín pertenecientes al conjunto.

FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**R.P.2. Conjunto arbóreo existente en el relieve topográfico de la Casa de la Teula Negra.**

Se encuentra un conjunto de pinedos junto a la Casa de la Teula Negra, situada en la zona nor-este de la actuación.

**R.P.3. Zona Verde de la Malladeta.**

Zona con mayor accidente topográfico situada junto al mar.

Con una relevancia paisajística alta, tanto por su topografía como por la construcción que hay en ella.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**R.P.4. Conjunto arbóreo junto a la balsa existente en la parcela del BRL.**

En la zona aparece una combinación de estratos vegetales, acorde con sus características de transición periurbana:

Cubierta vegetal degradada en el área de afección del suelo urbano limítrofe y zona de transición en la parte Oeste.

Árboles de los cultivos de secano de los terrenos colindantes.

Arbolado de plantación asociados a la actividad humana (pinos y palmeras).

**R.P.5. Vía Pecuaria.**

El principal elemento de la red de espacios abiertos existente en el área es la Vía Pecuaria denominada Colada de la Costa, que discurre en el linde este del Sector; el referido bien de dominio público se encuentra regulado por la Ley 3/95 de la Generalitat Valenciana.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



*Trazado de la Vía Pecuaria "Colada de la Costa".*

#### R.P.6. Zona verde y Ermita en ARE-4.

Una de las zonas residenciales consolidadas (ARE-4) cuenta con una zona verde, en la que se ubica una zona de juegos infantiles y una pequeña capilla.

Uno de los principales objetivos de la Ordenación del Plan es integrar este espacio con las nuevas zonas verdes, que junto a los viales peatonales genere una red de espacios abiertos que articule y estructure el Sector.



#### 4.4 Valor y la fragilidad del paisaje.

El valor y la fragilidad del paisaje se determinan conforme a lo expuesto

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

en el apartado b.4 del anexo I, pudiendo ser corregidos o matizados los valores determinados posteriormente según las conclusiones del Plan de Participación Pública.

Se determinan en las tablas siguientes el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, entendiendo como:

- Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización y de su visibilidad.

- Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

- Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

Y se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma).

VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE			
UNIDAD PAISAJE	VP	FP	FV
Unidad de Paisaje 1	b	b	b
Unidad de Paisaje 2	b	mb	mb
Unidad de Paisaje 3	b	mb	mb
Unidad de Paisaje 4	b	mb	mb
Unidad de Paisaje 5	a	m	m

VALOR Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE			
RECURSO PAISAJÍSTICO	VP	FP	FV
Recurso Paisajístico 1	a	a	a
Recurso Paisajístico 2	b	m	m
Recurso Paisajístico 3	a	m	m
Recurso Paisajístico 4	b	m	m
Recurso Paisajístico 5	a	b	b
Recurso Paisajístico 6	m	b	b

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

## 5. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES.

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

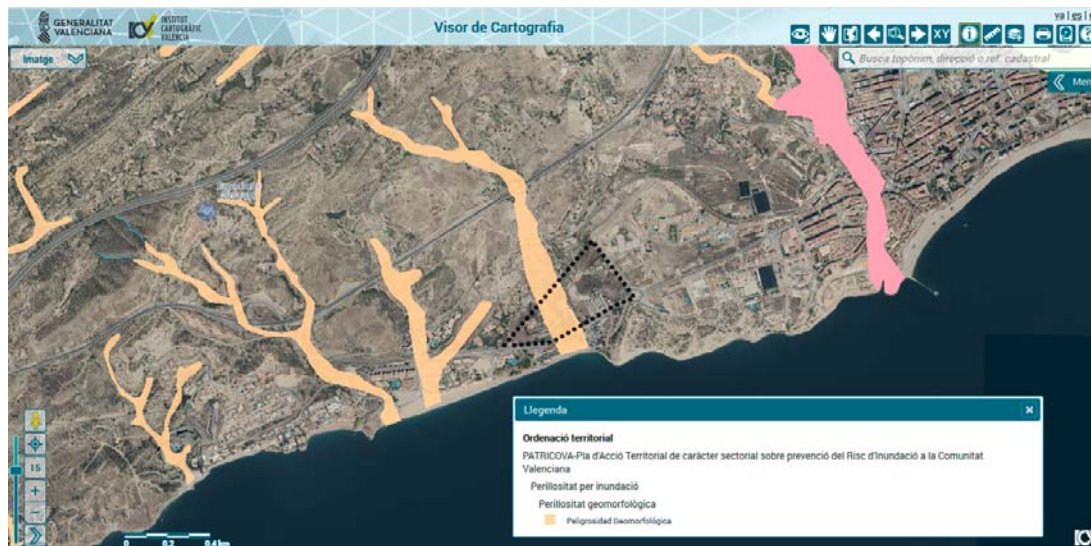
La propuesta de Ordenación del Sector PP-24 se adapta a las determinaciones del vigente PGOU de la Vila Joiosa, tanto en las de carácter estructural como en las Normas Urbanísticas.

No existen proyectos en ejecución dentro de la zona de actuación. Estando finalizada la reposición y adecuación de la impulsión de las aguas residuales de la zona. (Urbanización Parais – Montiboli).

No existen normas de integración paisajística catalogadas en instrumentos de ordenación y gestión de paisaje de rango superior a este estudio. No obstante será de aplicación lo establecido en los artículos 33,34 y 35 de la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

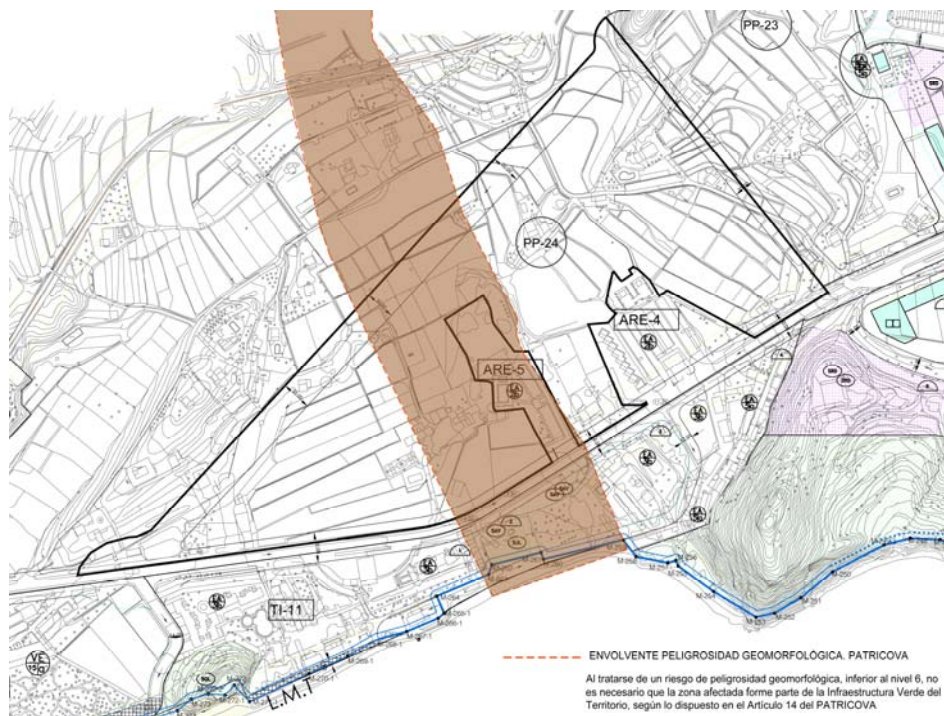
Respecto a la posible incidencia de los Planes de Acción Territorial vigentes u otros Proyectos de ámbito supramunicipal, se detalla a continuación de manera sectorial:

### PATRICOVA.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



Al tratarse de un riesgo de peligrosidad geomorfológica, inferior al nivel 6, no sería necesario que la zona afectada forme parte de la infraestructura Verde del Territorio, según lo dispuesto en el Artículo 14 del PATRICOVA.

## PATFOR.

El ámbito del Sector PP-24 no afecta a Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000, tampoco existen suelos incluidos en la cartografía del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana como terreno forestal o forestal estratégico.



**PLAN PARCIAL**

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Incidencia en el PATIVEL.**

Los terrenos incluidos en el Sector PP-24, les corresponden de acuerdo con el Capítulo III del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Régimen urbanístico del suelo común del litoral. (Artículo 13).

Suelo en situación básica rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y que no han sido incluidos en ninguna de las categorías precedentes (suelos no urbanizables de protección del litoral – dígito 1-, y no urbanizables de refuerzo del litoral – dígito 2-) y no tiene un programa de actuación aprobado.

Y con carácter general, se regirá por la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal, clasificado como Suelo Urbanizable.

Siendo un desarrollo contiguo a los tejidos urbanos existentes, y colindante al menos en un 35 % de su perímetro, con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

El presente Sector PP-24 no cuenta con pendientes de terreno superiores al 25 %. En cuanto a las pautas de urbanización y edificación se sujetarán a lo establecido en las directrices 145 y 146 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La Ordenación Pormenorizada propuesta en el presente Borrador del Plan Parcial, los espacios libres de edificación y zonas verdes facilitan el acceso al litoral.

El correspondiente Plan Parcial deberá elaborar estudio de integración paisajística, que será informado por el órgano de la Generalitat competente en materia de paisaje.

## 6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

---

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

### Efectos sobre el suelo y la vegetación.

El área del Sector consiste actualmente en suelos antropizados en los que se ha abandonado la actividad agrícola.

No existen grandes superficies naturales de vegetación, y en el caso de los conjuntos arbóreos puntuales existentes se incorporarán al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

### Efectos sobre la calidad del aire.

El uso predominante del Sector es el Residencial, no siendo compatible el emplazamiento de actividades industriales que emitan contaminantes a la atmósfera.

La principal fuente de emisión de contaminantes consistirá en los vehículos privados, por lo que con el objeto de reducir las emisiones de gases contaminantes y de contaminación acústica, la ordenación propuesta potencia la movilidad no motorizada, disponiendo una red de vías ciclistas y de zonas peatonales.

### Efectos sobre los recursos paisajísticos.

**R.P.1. Conjunto formado por el Bien de Relevancia Local (Villa Ana y Ermita de Sant Blai) así como el conjunto arbóreo existente en el jardín.**

La Ordenación propuesta respeta el conjunto, ordenando una parcela propia en la que se mantienen las edificaciones protegidas, por lo que la actuación no genera efectos sobre este recurso paisajístico.

**R.P.2. Conjunto arbóreo existente en el relieve topográfico de la Casa de la Teula Negra.**

En la Ordenación propuesta se mantiene el conjunto arbóreo en la parcela en la que actualmente se ubica, sin verse afectado por la urbanización de viario ejes de infraestructuras o redes de servicios, por lo que la actuación no genera efectos sobre este recurso paisajístico.

**R.P.3. Zona Verde de la Malladeta.**

La actuación no produce efectos sobre este recurso paisajístico, al estar ubicado fuera del ámbito del Sector.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**R.P.4. Conjunto arbóreo junto a la balsa existente en la parcela del BRL.**

En la Ordenación propuesta el conjunto arbóreo se ubica en suelo público destinado a zona verde, por lo que la actuación no genera efectos sobre este recurso paisajístico.

**R.P.5. Vía Pecuaria.**

En la Ordenación Pormenorizada del Sector se ajusta el trazado actual de la Vía Pecuaria Colada de la Costa para poder mantener la anchura mínima en toda la longitud. Sin que la propuesta de actuación suponga una afección a la misma.

**R.P.6. Zona verde y Ermita en ARE-4.**

En la Ordenación propuesta se mantiene la zona verde junto a la edificación existente, además de crear en el Plan una gran zona verde junto a ésta, sin verse afectado por la urbanización de viario ejes de infraestructuras o redes de servicios, por lo que la actuación no genera efectos sobre este recurso paisajístico.

**Resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística.**

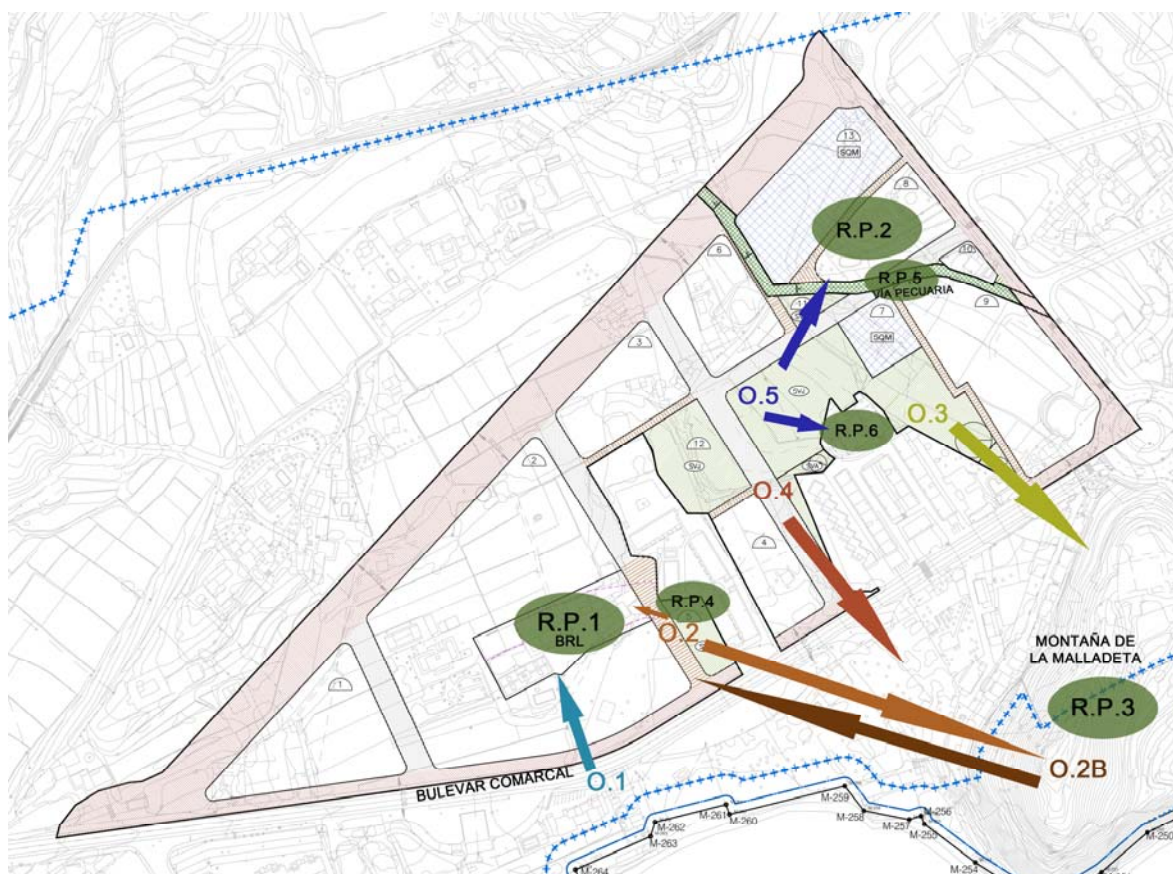
Se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

Se desarrollan en el apartado 9 del EIP.

## 7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL.

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

### Identificación de los principales puntos de observación.



## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Punto de observación 01. Fachada principal casa BRL.**

Actualmente se puede observar el BRL desde el Bulevar comarcal.



*Punto de Observación 1.*

**Punto de observación 02. Conexión visual BRL y relieve de la Malladeta.**

El Plan Parcial contempla la conexión visual de estos dos hitos (natural y cultural) a partir de una zona verde y calle peatonal de uso público.



*Punto de Observación 2 hacia la Malladeta.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

*Punto de Observación 2b hacia la BRL.***Punto de observación 03. Conexión visual zona verde interior del sector y la montaña de la Malladeta.**

El Plan Parcial contempla la conexión visual del espacio con mayor superficie de espacio público y peatonal, con la montaña de la Malladeta, uno de los recursos paisajísticos con mayor valor.

*Punto de Observación 3 hacia la Malladeta.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Punto de observación 04. Conexión visual de vial del sector y montaña de la Malladeta.**

El Plan Parcial contempla la conexión visual desde los viales perpendiculares al eje marítimo con el espacio con la montaña de la Malladeta, uno de los recursos paisajísticos con mayor valor.



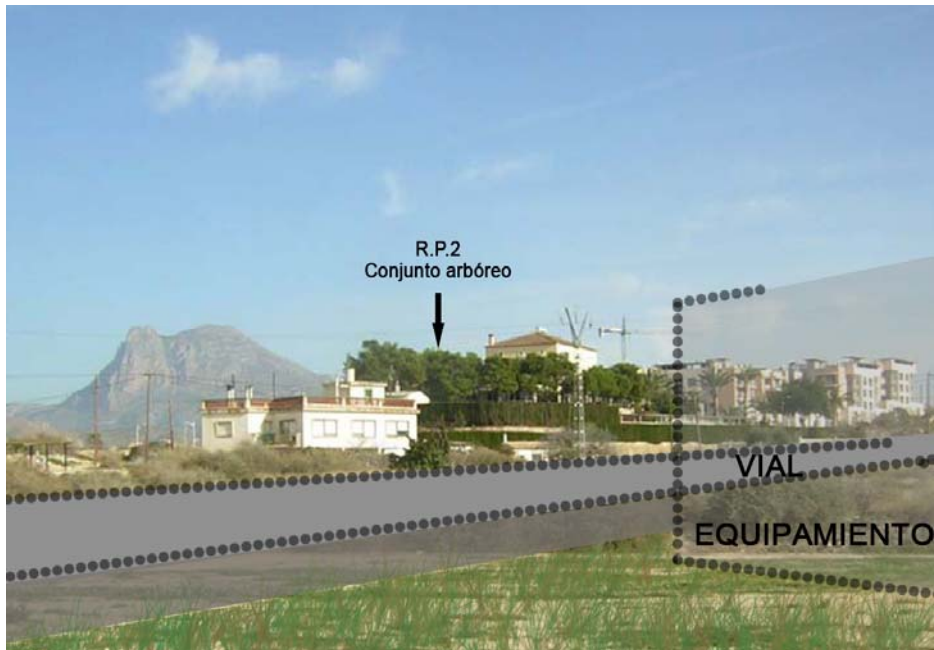
*Punto de Observación 4 hacia la Malladeta.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Punto de observación 05. Conexión zona verde interior sector.**

El Plan Parcial contempla la conexión visual desde la zona verde interior del Sector con los recursos paisajísticos más cercanos, la arboleda de la Casa de la Teula Negra (recurso paisajístico 2) y la zona de la Ermita junto a las edificaciones existentes (recurso paisajístico 6).



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 2.*



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 6.*

**PLAN PARCIAL**

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**Posibles Impactos visuales detectados.**

Los posibles impactos visuales que puede generar la actividad y que se deben evitar o corregir son:

- Impacto sobre las visuales de hitos paisajísticos (BRL) desde puntos estratégicos fuera del sector.
- Impacto visual de los nuevos viales de tráfico rodado.
- Impacto visual en los bordes del Plan y las edificaciones existentes.

Las diferentes medidas de integración visual se describen en el siguiente apartado del EIP.

**Resultados y conclusiones de la valoración de la integración visual.**

Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

Se desarrollan en el apartado 9 del EIP.

## 8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

---

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

Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

En la Ordenación Pormenorizada propuesta se incorporan las siguientes medidas para compensar los efectos de la actuación en el medio ambiente y para mitigar su incidencia sobre el cambio climático:

- Proponer una Ordenación basada en la ciudad compacta y de mezcla de usos, que da continuidad, conecta y resuelve áreas urbanas consolidadas; evitando el desarrollo de áreas aisladas especializadas.
- Generar una red de espacios abiertos que se incorpore y conecte a la infraestructura verde municipal, en la que las zonas verdes de la Ordenación se concentran en la zona central del Sector.
- Facilitar y fomentar la movilidad no motorizada, disponiendo una red de vías ciclistas conectada a la red municipal existente, así como una serie de calles peatonales que dan continuidad a la red de espacios abiertos.

Las medidas de Integración se aplicaran en la actuación para, no sólo mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos en los artículos anteriores, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno.

Las medidas de Integración propuestas son, en orden prioritario de aplicación:

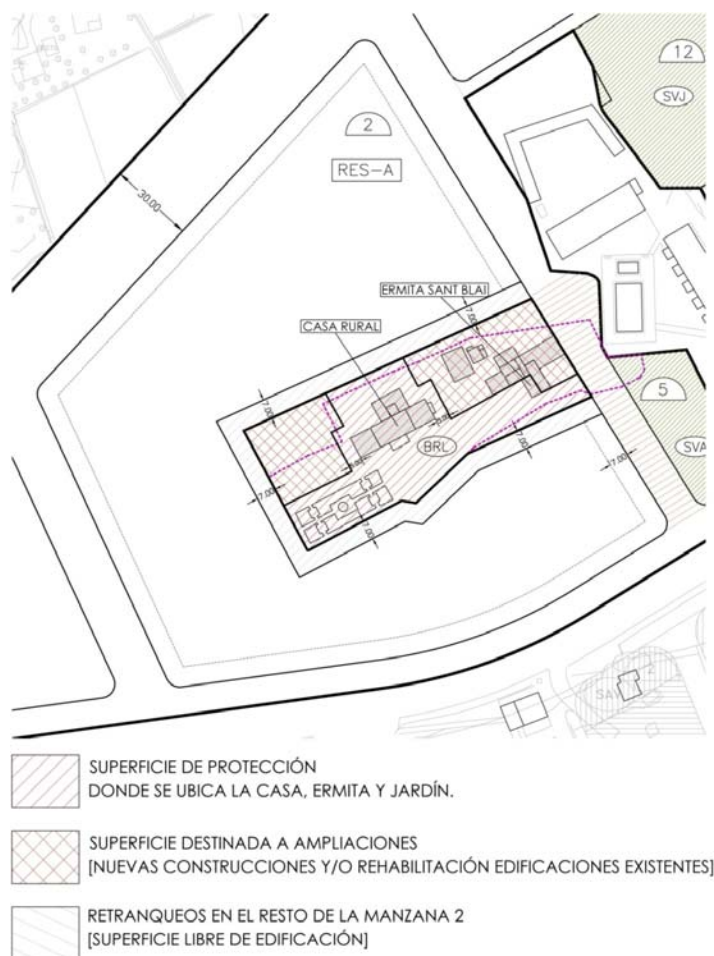
Nº	Descripción	Correcciones de impactos visuales y paisajísticos
M.01	Protección del conjunto <b>BRL</b> .	Superficie de servidumbre sobre el resto de la manzana (libre de edificación), ampliando las visuales a las edificaciones del BRL.
M.02	Visual de la <b>Casa rural del BRL</b> desde Bulevar comarcal.	Se garantiza la permeabilidad de visuales hacia los hitos culturales de la zona desde el Bulevar comarcal, debido a la limitación del largo máximo de fachada a 50 m. en proyección paralela a la línea de costa.
M.03	Acceso peatonal a la <b>ermita de Sant Blai del BRL</b>	Acceso peatonal a los recursos culturales de la zona.
M.04	Ampliación de la <b>Vía Pecuaria</b>	Ampliación de la vía pecuaria existente, conectándola con la zona verde del sector y transformándola en una vía peatonal.
M. 05	Plantación de <b>arbolado</b> en <b>nuevos viales de tráfico rodado</b> .	Reducción del impacto visual de los viales de tráfico rodado mediante plantación de arbolado en todo su trazado dentro del sector.
M. 06	<b>Bordes verdes</b> con zona urbana existente.	Ampliación de la zona verde existente en ARE-4, resolviendo los límites de las áreas consolidadas, así como la creación de bordes verdes mediante la Plantación de arbolado autóctono que reduzcan el efecto pantalla de las medianeras existentes.
M.07	Retirada <b>artefactos</b> existentes que degraden el paisaje.	Retirada de artefactos que degradan el paisaje, como los tendidos eléctricos
M.08	Vertidos de <b>aguas residuales</b> producidos por la actividad se canalizarán a la red pública de saneamiento.	Canalización de vertidos de aguas residuales, evitando un impacto medioambiental.

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

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

### Integración paisajística y visual del bien de relevancia local.

En cuanto a la rehabilitación y la ampliación de las edificaciones protegidas, así como las futuras construcciones en la parcela del BRL, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.



PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



*Punto de Observación 1.*



*Punto de Observación 1 con las medidas 01 y 02.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍIS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**MEDIDA 04.**

El Plan Parcial pondrá especial interés en la protección de la Vía Pecuaría existente.

La medida 04 consiste en la ampliación de dicho trazado y la transformación a uso exclusivo peatonal.



*Medida paisajística 04.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**MEDIDA 05.**

La medida 05 consiste en la reducción del impacto visual de los viales de tráfico rodado mediante plantación de arbolado en todo su trazado dentro del sector.



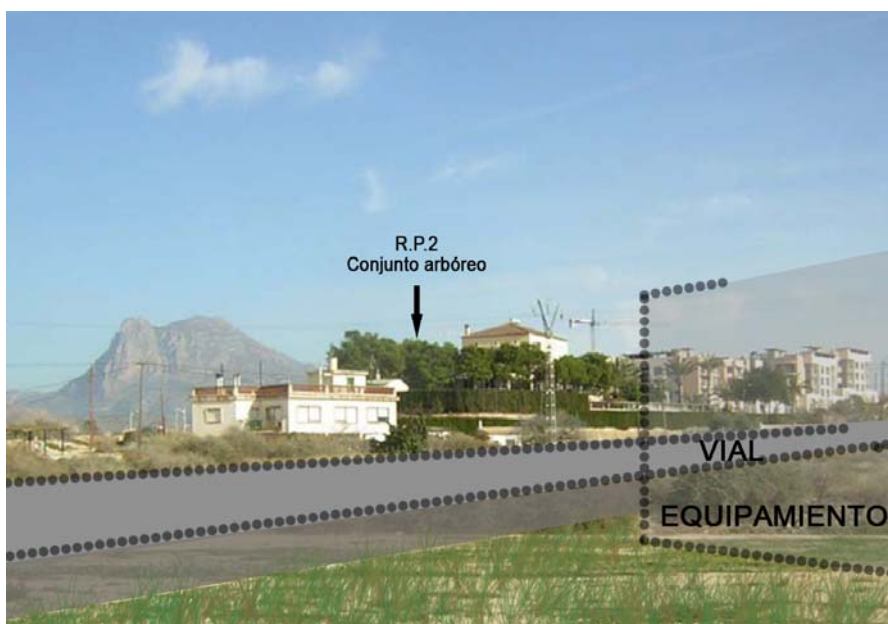
*Punto de Observación 4 hacia la Malladeta.*



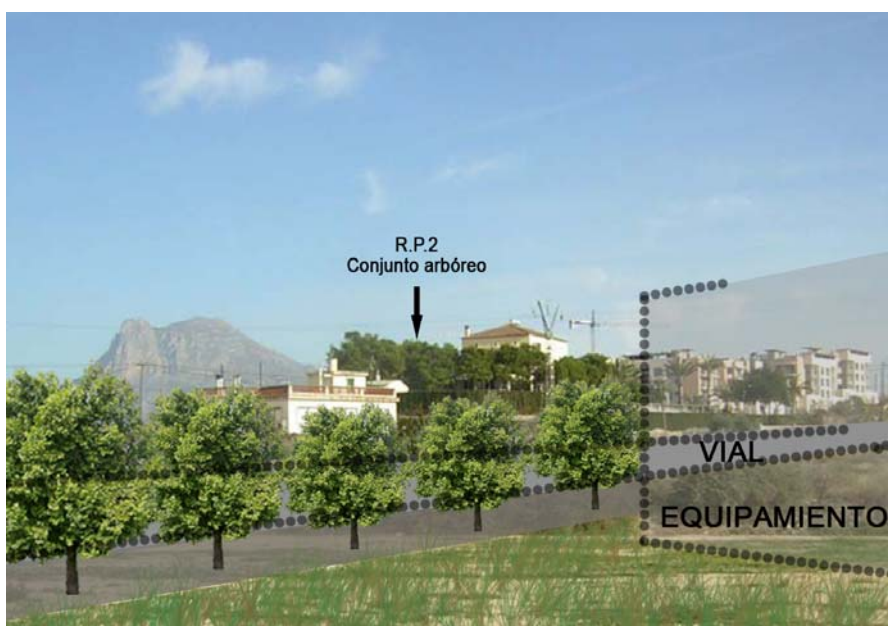
*Punto de Observación 4 hacia la Malladeta con Medida 05.*

PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 2.*



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 2 con Medida 05.*

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

**MEDIDA 06.**

La medida 06 consiste en la ampliación de la zona verde existente (Recurso Paisajístico nº6), con el objeto de resolver los límites de la actuación con las zonas urbanas consolidadas, resolviendo los bordes y con el fin de reducir el impacto visual generado en forma de pantalla por las medianeras de las edificaciones existentes, mediante la plantación de arbolado.



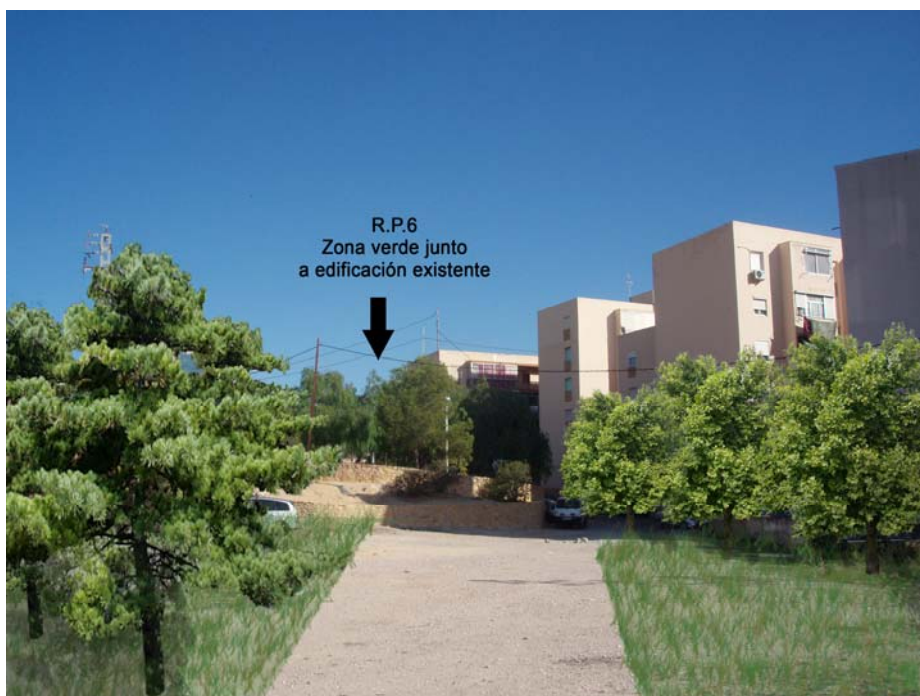
*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 6. Estado actual.*



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 6. Ampliación de la zona verde.*

PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA



*Punto de Observación 5 hacia el Recurso Paisajístico 6 con Medida 06.*

## 9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

### 9.1 Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

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

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

A modo de conclusión, en la tabla siguiente se vinculan los diferentes posibles impactos detectados con las medidas de integración propuestas.

POSIBLE IMPACTOS	MEDIDAS INTEGRACIÓN
Impacto sobre la <b>BRL</b>	Superficies de servidumbre <b>libres de edificación</b> y protección de las referidas edificaciones.
Impacto de <b>viales de tráfico rodado</b> en el paisaje del entorno.	Plantación de <b>arbolado</b> de alineación en los nuevos viales a urbanizar.
Impacto en la <b>Vía Pecuaria</b> existente.	<b>Ampliación</b> de la vía, transformación a <b>peatonal</b> y conexión a <b>espacios verdes</b> del sector.
Impacto en los <b>bordes</b> de las zonas urbanas consolidadas.	Ampliación de la zona verde existente (Recurso Paisajístico nº6), creación de bordes verdes que resuelven los límites e integren las zonas consolidadas en el nuevo desarrollo, plantación de <b>arbolado</b> en estos bordes para corregir el efecto pantalla de las medianeras existentes.
Impacto visual <b>artefactos</b> existentes	Retirada de dichos artefactos como tendidos eléctricos.
<b>Vertidos</b> o emisiones contaminantes.	Todos los vertidos de aguas residuales producidos por la actividad se canalizarán a la red pública de saneamiento.

## 10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.

---

De acuerdo con el apartado i) del Anexo II del TRLOTUP, se define un el programa de implementación que defina, las medidas y horizontes temporales:

En el apartado 8, *Medidas de Integración Paisajística*, se definen las diferentes medidas que se deberán de incorporar Proyecto de Urbanización del Sector PP-24 del PGOU de la Vila Joiosa.

Los responsables de ponerlas en práctica serán el agente Urbanizador del Plan y se ejecutarán simultáneamente a la urbanización del Sector.

## 11. INCORPORACIÓN AL PROYECTO DE LAS MEDIDAS

---

De acuerdo con el apartado j) del Anexo II del TRLOTUP, las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán en el plan o proyecto como parte del mismo.

## 12. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

---

Según lo dispuesto en el Artículo 6 del TRLOTUP:

*Los instrumentos de paisaje se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:*

*a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.*

*b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*

*c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.*

El Instrumento de Planeamiento al que hace referencia el presente Estudio de Integración Paisajística, ya ha sido sometido al periodo de exposición pública y consulta a las administraciones afectadas durante el procedimiento de

**PLAN PARCIAL**

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

evaluación ambiental y estratégica.

Durante el periodo de consultas y participación pública de la versión inicial del Plan Parcial, el Estudio de Integración Paisajística también estará disponible y accesible al público interesado en el sitio web del Ajuntament de la Vila Joiosa.

Y con el objeto de complementar este proceso, y poder conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor del paisaje en el ámbito del Sector PP-24 se propone facilitar a las personas interesadas la encuesta adjunta.

La Vila Joiosa, junio de 2023

***Documento PDF Firmado Digitalmente***

Joan Aragonés Llinares. Arquitecto.

Colegiado nº 12.383 COACV

en representación de JARS ARQUITECTOS, S.L.P.

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

ENCUESTA PARA EL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA SOBRE EL ESTUDIO  
DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-24  
"PARAIS NORD." DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA.

Nombre:

DNI:

Dirección:

## 1.- ¿Conoce el Barrio del Paraís?

☐ Sí ☐ No

## 2.- ¿Vive actualmente en el barrio o alrededores?

☐ Sí ☐ No

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

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

¿Cuál/es?

## 4.- ¿Considera que la calidad ambiental del municipio es Buena, Media o Mala?

☐ Buena ☐ Media ☐ Mala

## 5.- ¿Conoce la actuación que se pretende llevar a cabo en el sector PP-24?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

## 6.- ¿Cree que es necesaria esta actuación para mejorar las necesidades de vivienda existentes en el municipio?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

## 7.- ¿Estaría dispuesto a residir en nuevas zonas urbanizadas del Sector?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

## 8.- ¿Qué tipo de dotaciones cree que respondería mejor a las necesidades del Sector?

## PLAN PARCIAL

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD" DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA

☐ Jardines ☐ Biblioteca ☐ Casa Juventud ☐ Colegio**9.- Considera que la zona reservada para dotaciones y equipamiento del barrio es:**☐Positivo ☐Negativo**10.- ¿Considera que la superficie de reserva de parque público incluida dentro del sector queda integrada dentro del barrio?**☐Sí ☐No ☐NS/NC**11.- ¿Prefiere que las zonas verdes contengan vegetación autóctona o zonas elaboradas?**☐Vegetación autóctona ☐Zonas elaboradas**12.- Considera que la Vía Parque que atraviesa el sector y que conectará todo el municipio es:**☐Positivo ☐Negativo**13.- Considera que el soterramiento de la línea eléctrica aérea que atraviesa el sector en la actualidad es:**☐Positivo ☐Negativo**14.- ¿Considera que se trata de una actuación que va empeorar la situación actual?**☐Sí ☐No ☐NS/NC**15.- ¿Cuáles son los riesgos y potenciales impactos que usted cree que pueden aparecer debido a la eventual aprobación del Plan Parcial?****16.- Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.****Fecha:****Firma:**

\* Presentar por Registro de Entrada en el Ayuntamiento para su traslado a JARS ARQUITECTOS, S.L.P.

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