



# BORRADOR ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS N° 4 Y N° 5 DEL SECTOR PP-27  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA

PROMOTORES:

---

**TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.**  
**TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.**

**Juan B. Aragonés Soler.**  
Arquitecto. 2497 COACV

**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 RELACIÓN DE DOCUMENTOS

---

### PARTE I. MEMORIAS

---

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.2. Promotor.
- 1.3. Ámbito de desarrollo.
- 1.4. Estructura de la propiedad.
- 1.5. Planeamiento vigente procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

#### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Justificación del ámbito territorial.
- 2.2. Objeto del Estudio de Detalle.
- 2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano
  - 2.3.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.
  - 2.3.2 Análisis de las distintas alternativas.
  - 2.3.3 Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.
  - 2.3.4 Medidas de integración paisajística.
  - 2.3.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.
  - 2.3.6 Programa de implementación.
  - 2.3.7 Relación de la actuación con otros planes.
- 2.4. Justificación a las previsiones del planeamiento.
- 2.5. Estudio comparativo de aprovechamiento.

#### 3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

- 3.1. Normativa.

## **PARTE II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

---

### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**I.01 SITUACIÓN ESTRUCTURAL.**

**I.02 SITUACIÓN PORMENORIZADA.**

**I.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**I.04 EMPLAZAMIENTO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

### **PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.**

**P.01 ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN.**

**P.02 ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN.**

**P.03 ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN.**

**P.04 EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

**P.05 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº1 DE ORDENACIÓN.**

**P.06 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº2 DE ORDENACIÓN.**

**P.07 VOLUMETRÍA ALTERNATIVA Nº3 DE ORDENACIÓN.**

**P.08 EVALUACIÓN Y COMPARACIÓN VOLUMETRÍA DE ALTERNATIVAS.**

### **PLANOS DE ORDENACIÓN.**

**O.01 NORMATIVA GRÁFICA. MANZANA Nº4.**

**O.02 NORMATIVA GRÁFICA. MANZANA Nº5.**

## **PARTE I. MEMORIAS**

---

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

---

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

## 1.1 Objeto del Estudio de Detalle

---

En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana - P.G.O.U.- de la Vila Joiosa, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1.999 (BOP de 30 de julio de 1.999), podrán promoverse Estudios de Detalle – ED – que tendrán por objeto, conforme con lo determinado en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, -TRLOTUP- :

- 1. *Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

2. *Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

3. *Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*

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.*

Los Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa, 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. 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.

El presente Estudio de Detalle correspondiente a las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector de Planeamiento PP-27 "Torres" del P.G.O.U., tiene por objeto definir unos nuevos parámetros urbanísticos que favorezcan el esponjamiento de la edificación, reducir la longitud de los bloques paralelos al mar y mejorar los ejes visuales tanto hacia el mar, el entorno natural como la Torre de Sant Josep, ampliando la permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las manzanas.

## 1.2 Promotor

---

Los promotores del presente Estudio de Detalle son las mercantiles propietarias del suelo correspondiente a las referidas manzanas: "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2 S.L.U", con C.I.F. B-87736039, propietaria de la manzana nº 4, y "TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7 S.L.U", con C.I.F. B-87736146, propietaria de la manzana nº 5; ambas con domicilio social en la C/ Periodista P. Arderius nº4, 03001 Alacant, y representadas por D. Enrique Gallego Toledo, con DNI: 21.501.824-K.

Que encargan la redacción del Estudio de Detalle, a JARS ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B-54356560, representada por el arquitecto D. Joan Aragonés Llinares, colegiado nº 12.383, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con despacho profesional en calle Pizarro, nº 2, 3º B, 03570 la Vila Joiosa.

## 1.3 Ámbito de desarrollo

---

El ámbito de desarrollo afectado directamente por la propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle, corresponde con las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector de Suelo Urbanizable PP-27 "Torres" del P.G.O.U. Calificadas como Residencial-C (RES-C).

Unidad urbana que constituye el ámbito territorial determinado en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas, del P.G.O.U:

*En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle, 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.*

La Manzana Nº4 comprende una superficie de 11.316 m<sup>2</sup>. Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle Peatonal A.

Oeste: Vial del Sector PP 27, Calle E.

La Manzana Nº5 comprende una superficie de 10.230 m<sup>2</sup>. Y sus lindes son los siguientes:

Norte: Vial del Sector PP 27, Calle F.

Sur: Vial del Sector PP 27, Calle G.

Este: Vial del Sector PP27, Calle D.

Oeste: Vial del Sector PP 27, Calle Peatonal A.

## **1.4 Estructura de la propiedad.**

---

De acuerdo con las Notas Simples aportadas por los promotores, las manzanas objeto del Estudio de Detalle se corresponden con las siguientes fincas registrales y catastrales:

### **MANZANA Nº4:**

#### **Parcela resultante nº 18 del Proyecto de Reparcelación:**

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.442.

Tomo: 1806 Libro: 1139 Folio: 98 Inscripción: 7 Fecha: 05/04/2017

SUPERFICIE: 4.906

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730818.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272903YH4647S0001PQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

#### **Parcela resultante nº 19 del Proyecto de Reparcelación:**

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.444.

Tomo: 1726 Libro: 1059 Folio: 66 Inscripción: 6 Fecha: 05/04/2017

SUPERFICIE: 3.787 m2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730825.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272901YH4647S0001GQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

#### **Parcela resultante nº 20 del Proyecto de Reparcelación:**

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.446.

Tomo: 1791 Libro: 1124 Folio: 47 Inscripción: 11 Fecha: 19/04/2017,

SUPERFICIE: 2.623 m2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730832.

REFERENCIA CATASTRAL: 4272902YH4647S0001QQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.



**MANZANA Nº5:****Parcela resultante nº 21 del Proyecto de Reparcelación:**

Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.448.

Tomo: 1810 Libro: 1143 Folio: 7 Inscripción: 19 Fecha: 26/06/2017,

SUPERFICIE: 10.230 m2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730849.

REFERENCIA CATASTRAL: 4372401YH4647S0001PQ

TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U, con  
C.I.F. número B-87736146,**1.5 Planeamiento vigente, procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.****1.5.1. Procedencia.**

De acuerdo con el Artículo nº5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PP-27 - Régimen urbanístico del suelo con relación a los ED y Proyecto de Urbanización.

*- Podrán formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art.26 de la LRAU, por el Art.100 del R.P. y el Art.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

**1.5.2 Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.**

La Ordenación Pormenorizada del Sector PP-27, en ambas Manzanas, corresponde con la Tipología de Edificación Abierta. Y de acuerdo con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbanizable Pormenorizado de las Normas Urbanísticas del PGOU contiene los siguientes parámetros:

GRADO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	RETRANQUEOS (m)		
				CALLE	LINDE	ENTRE EDF.
8	Proyecto de Reparcelación	2000	VIII / IX	7	7	14

### **1.5.3 Usos.**

El uso asignado por el Plan Parcial en ambas manzanas es el Residencial.

*- Vivienda colectiva, entendiendo por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.*

### **1.5.4 Condiciones específicas de la Edificación Abierta**

De acuerdo con las condiciones específicas de la Edificación Abierta, artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

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

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta. La totalidad de las plantas de la edificación sobre rasante verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.). En las referidas manzanas Nº4 y Nº5, son 7 metros a calle y 14 entre edificaciones

En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro.

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

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que en las referidas manzanas Nº4 y Nº5 no podrá exceder del treinta y cinco por ciento.

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

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

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

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela. En las referidas manzanas Nº4 y Nº5 es el  $1'3656\text{m}^2\text{c/m}^2$ .

**MEMORIA**

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

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros por encima de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana.

Altura de la edificación: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido. Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja. En las referidas manzanas Nº4 y Nº5 es VIII.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros. Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

**Magnitudes urbanísticas vigentes.**

Las magnitudes y parámetros urbanísticos vigentes de acuerdo con la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Parcial para las manzanas son los siguientes:

	<b>MANZANA Nº4</b>	<b>MANZANA Nº5</b>
<b>Superficie</b>	11.316 m <sup>2</sup>	10.230 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	15.454 m <sup>2</sup> c	13.971 m <sup>2</sup> c
<b>Tipo de edificación</b>	Abierta	Abierta
<b>Uso</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>Retranqueos</b>	7 / 7 / 14	7 / 7 / 14
<b>Ocupación</b>	35%	35%
<b>Alturas</b>	VIII	VIII
<b>Longitud máx. edif.</b>	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)

## **2 . MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

## **2.1 Justificación del ámbito objeto de Estudio de Detalle.**

---

Como anteriormente se manifiesta la Unidad Urbana del presente Estudio de Detalle son las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 cumpliendo con lo determinado al efecto por los artículos 7, 19 y 23 de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y el apartado 2 del artículo 41 del TRLOTUP.

*".....2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas....".*

## **2.2 Objeto del Estudio de Detalle.**

---

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes en la referidas manzanas, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano, teniendo en cuenta la singular ubicación y la posible afección paisajística, posibilitando unos nuevos ejes visuales en el interior que favorezcan la integración del volumen edificable permitido por el Plan Parcial.

## **2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano**

---

Se incluye en el presente Estudio de Detalle el correspondiente análisis de su integración en el paisaje urbano, con la finalidad de valorar los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de las soluciones propuestas y establecer medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

### **2.3.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.**

La descripción del alcance de la actuación, tal y como se manifiesta en la Memoria Informativa, corresponde con la propuesta de ordenación de volúmenes de las Manzanas Nº4 y Nº5 del Sector PP-27 "Torres" del P.G.O.U. Calificadas como Residencial RES-C. Incluyendo la 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.

### **2.3.2 Análisis de soluciones previas.**

De acuerdo con las determinaciones del artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., - Tipología de Edificación Abierta -. Se han analizado tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes, definidos por los retranqueos y el aprovechamiento objetivo que corresponde a cada una de las Manzanas.

**MEMORIA**

Para su comprobación y la posible afección paisajística, definimos el perímetro circunscrito mediante los retranqueos exigidos y la edificabilidad. Teniendo en consideración los espacios no computables, terrazas cubiertas y posibles ajustes en la definición formal de los edificios a implantar con un margen del 30%. Obteniendo así una implantación de la edificabilidad teórica equivalente y considerando un fondo edificable de 14 metros de los posibles bloques a implantar.

	<b>Edificabilidad</b>	<b>Edificabilidad teórica equivalente</b>
<b>M4</b>	15.454 m <sup>2</sup> c	20.090,2 m <sup>2</sup> c
<b>M5</b>	13.971 m <sup>2</sup> c	18.162,3 m <sup>2</sup> c

**Ordenación volúmenes Manzana Nº4.****- Solución 1. (Plano Nº P\_01).**

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 80 metros y otro de 50 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

**- Solución 2. (Plano Nº P\_02).**

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 40 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

**- Solución 3. (Plano Nº P\_03).**

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

**Ordenación volúmenes Manzana Nº5.**

**- Solución 1.** (Plano Nº P\_01).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y tres bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloque 1, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 2 y 3, resulta una volumetría configurada por un edificio de 56 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

**- Solución 2.** (Plano Nº P\_02).

Ordenación de volúmenes con altura de VIII Plantas y cuatro bloques.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Bloques 1 y 2, el volumen queda definido por la longitud máxima de la edificación de acuerdo con la normativa, de 50 metros sobre una línea paralela a la costa.

Bloques 3 y 4, resulta una volumetría configurada por dos edificios de 31 metros de longitud sobre una línea perpendicular a la costa.

**- Solución 3.** (Plano Nº P\_03).

Ordenación de volúmenes con altura de IX Plantas en diferentes bloques aislados. Reduciendo la longitud máxima de los bloques a 35 metros en la proyección paralela al mar.

El perímetro circunscrito correspondiente, se define de la siguiente forma:

Cinco bloques con una longitud inferior a 35 metros.

**2.3.3 Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.**

Se valora la integración paisajística de las tres posibles soluciones de ordenación de los volúmenes anteriormente expuestas, definidas por los retranqueos y el aprovechamiento asignado a cada una de las Manzanas, a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje.

Del análisis podemos deducir las siguientes conclusiones, con la finalidad de establecer la solución más acorde con su integración en el paisaje urbano.

- Las dos primeras soluciones, correspondientes a las volumetrías con VIII plantas y la materialización de la edificabilidad asignada a cada una de las manzanas mediante bloques con una longitud permitida de 50 metros paralela a la playa, analizada desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje y la

importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, no resulta la más recomendable ni responde a los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

- La solución 3, correspondiente a la volumetría con IX plantas, con la materialización de la edificabilidad mediante varios bloques con una longitud máxima de 35 metros en la proyección paralela a la playa, evita el efecto pantalla y favorece las transparencias entre las manzanas.

Solución que mejora la valoración de la visibilidad de la actuación y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

#### **Conclusión:**

La propuesta como Solución 3, al reducir las dimensiones de las futuras edificaciones favorece la obtención de los necesarios espacios que permitan ampliar los ejes visuales tanto hacia el mar, como la Torre de Sant Josep, y una mayor permeabilidad del conjunto de los futuros edificios a implantar en las Manzanas nº4 y nº5.

#### **2.3.4 Medidas de integración paisajística.**

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, deben enmarcarse dentro del diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto.

##### **Reducción de la longitud de las edificaciones.**

Al efecto, se reduce la longitud máxima de edificación permitida por el planeamiento de 50 metros en una proyección paralela a la línea de costa a 35 metros, y de 120 metros de longitud máxima de cualquier fachada a 75 metros. La reducción de las longitudes máximas permitidas para los bloques, evita la posibilidad de que se generen pantallas edificatorias, favoreciendo la permeabilidad y los ejes visuales.

##### **Espacios diferenciados.**

Se zonifican las Manzanas en espacios diferenciados en los que deberá realizarse el adecuado diseño y adaptación:

Zona 1.- Los espacios comprendidos entre la línea de edificaciones y los viales limítrofes.

En los viales perpendiculares a la línea de costa (Peatonal A, Calle D y Calle E), se mantendrá el retranqueo de 7 metros.

En los viales paralelos a la línea de costa (Calle F y Calle G), se establece un retranqueo de 5 metros para las dos primeras plantas de las futuras edificaciones, y un retranqueo de 7 metros para el resto de plantas superiores.



Sólo se autorizarán los cerramientos relativos a vallados perimetrales de cierre de la parcela que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, ajardinamientos bien como zonas comunes o privativas de las viviendas y accesos.

Zona 2.- Los espacios comprendidos entre las líneas que delimitan las edificaciones.

Se respetará entre edificaciones una separación mínima de 10 metros para las dos primeras plantas, y una separación mínima de 14 metros para el resto de plantas superiores, estos espacios de retranqueo únicamente serán destinados a los accesos, y ajardinamientos bien como zonas comunes o privativas de las viviendas.

#### **2.3.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.**

Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, se adjuntan mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje urbano.

#### **2.3.6 Programa de implementación.**

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al proyecto de construcción como parte del mismo.

#### **2.3.7 Relación de la actuación con otros planes.**

No consta relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio.

## **2.4 Justificación de las previsiones del planeamiento.**

---

### **Cumplimiento de los límites legales y reglamentarios y límites específicos regulados por el Planeamiento.**

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, -TRLOTUP-. Así como a las previsiones de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Vila Joiosa.

*1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

*2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

*3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*

*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.*

El presente Estudio de Detalle:

- No altera el destino del suelo.
- No aumenta el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprimen, trasladan o reducen viales ni suelos dotacionales públicos o privados, previstos por el Plan.
- No se incumplen las Normas específicas que para su redacción ha previsto el Plan General y cumple con el ámbito territorial mínimo, la Manzana.
- El presente Estudio de Detalle contiene la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines e incluye el análisis de la integración en el paisaje urbano de la solución propuesta.

### **Cumplimiento de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Sector PP-27 "Torres".**

#### **I) Determinaciones Ordenación Sector PP-27.**

El Plan Parcial del Sector PP-27, 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 los sectores colindantes del PP-17 y el PP-26, así como el Parque Litoral (Racó Conill). Resolviendo la conexión con la playa y la ribera del río Torres por medio de espacios peatonales adaptados a la topografía del enclave.

**MEMORIA**

- Creación de un eje "rotonda/Torre de Sant Josep" que facilite la perspectiva y realce el Bien de Interés Cultural, considerado uno de los monumentos romanos más importantes de la Comunidad Valenciana.

- Creación de un segundo eje "paseo peatonal" que enlaza los equipamientos Deportivo/Recreativo del Sector PP-17 y la parcela Dotacional; con el jardín litoral y paseo marítimo.

Potenciando los recorridos peatonales, y la inclusión de un "carril bici".

- Ubicación de los suelos destinados a zona verde, junto al paseo marítimo y sobre los espacios donde se hallan restos arqueológicos; favoreciendo el recorrido peatonal con de la denominada "ruta arqueológica".

- 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....

- Protección del entorno arqueológico. El Plan Parcial califica como suelo dotacional público el suelo alrededor de la Torre de Sant Josep. (BIC) y el espacio de protección.

- Regeneración del entorno de la playa. Junto al sistema viario estructural, paseo marítimo, el Plan Parcial califica un área de espacios verdes de uso público que proporciona un entorno adecuado para la regeneración de la playa.

Las referidas determinaciones de la Ordenación del Sector PP-27, han servido para la redacción del presente Estudio de Detalle, proponiendo la solución más acorde con los siguientes objetivos de obligado cumplimiento:

- Mínima longitud en planta de las edificaciones para evitar el efecto pantalla. Solución que se obtiene con la materialización de la edificabilidad en IX plantas de altura.

- Disposición de las edificaciones para buscar las mejores vistas y asoleamiento.

- Obtención de espacios libres privados.

## **II) Justificación de ejecutar el volumen edificable en varios edificios.**

La materialización de la edificabilidad asignada, en bloques con una longitud permitida de 50 metros paralela a la costa, analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje y la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, no resulta la más recomendable ni cumple con los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

Por lo que, la propuesta óptima para la materialización de la edificabilidad será mediante varios bloques, con una altura máxima de 9 plantas, reduciendo la longitud máxima permitida, que mejora la permeabilidad

## MEMORIA

del conjunto, evita el efecto pantalla, buscando las mejores vistas, asoleamiento y la obtención de espacios libres en el interior de las manzanas.

Solución que mejora la valoración de la visibilidad de la actuación y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Favoreciendo la implantación de los usos asignados por el planeamiento.

### III) Motivación suficiente que justifique la necesidad de incrementar las alturas edificables.

- Reducción de la longitud máxima permitida de las edificaciones para evitar el efecto pantalla.

- Concordancia con el Cuadro de Parámetros del Suelo Urbanizable Pormenorizado de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondientes a la Tipología de Edificación Abierta, que permiten la altura de IX plantas

## 2.5 Estudio comparativo de aprovechamiento.

El aprovechamiento resultante de la Ordenación del Estudio de Detalle coincide con el aprovechamiento previo. Comprobando que el Estudio de Detalle no supone un incremento del aprovechamiento.

	VIGENTE	ESTUDIO DETALLE
<b>Edificabilidad</b>	M4: 15.454 m <sup>2</sup> c M5: 13.971 m <sup>2</sup> c	M4: 15.454m <sup>2</sup> c M5: 13.971 m <sup>2</sup> c
<b>Tipo de edificación</b>	Abierta	Abierta
<b>Uso</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>Retranqueos</b>	7 / 7 / 14	Según tabla adjunta
<b>Ocupación</b>	35 %	35 %
<b>Alturas</b>	VIII	IX
<b>Longitud máx. edif.</b>	50 m (paralela a la costa) 120 m (long. máxima)	35 m (paralela a la costa) 75 m (long. máxima)

RETRANQUEOS EDIFICACIÓN		
	ALTURAS MÁXIMAS	
	II	IX
A Vial Peatonal A	7 m.	7 m.
A Vial Calle D	7 m.	7 m.
A Vial Calle E	7 m.	7 m.
A Vial Calle F	5 m.	7 m.
A Vial Calle G	5 m.	7 m.
Separación entre edificios	10 m.	14 m.

### **3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **3.1 Normativa.**

---

#### **Artículo 1. Parámetros de la edificación.**

##### **1.1. Tipo de Ordenación:**

Tipología de Edificación Abierta.

##### **1.2. Parcela mínima:**

La propuesta por la Reparcelación, 2.000 m<sup>2</sup>.

##### **1.3. Edificabilidad:**

La adjudicada por la Reparcelación:

Manzana Nº 4: 15.454 m<sup>2</sup>c

Manzana Nº 5: 13.971 m<sup>2</sup>c

##### **1.4. Ocupación:**

- Ocupación planta: La propuesta por el ED no superior al 35% de la superficie de la manzana.

- Aparcamientos e instalaciones técnicas en Planta Sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

##### **1.5. Altura máxima edificable:**

IX plantas (incluida la baja).

##### **1.6. Retranqueos:**

Retranqueos a viales y espacios libres obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación.

Retranqueo a viales perpendiculares a la línea de costa (Peatonal A, Calle D y Calle E): 7 metros en todas las plantas sobre rasante.

Retranqueo a viales paralelos a la línea de costa (Calle F y Calle G): 5 metros en las II primeras plantas; y 7 metros en el resto de plantas superiores.

Separación entre edificios: 10 metros en las II primeras plantas; y 14 metros en el resto de plantas superiores.

##### **1.7. Cuerpos salientes:**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

##### **1.8. Composición y materiales de fachada:**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

### **1.9. Usos:**

Uso permitido: El residencial. El resto de usos están expresamente prohibidos.

### **1.10. Previsión de aparcamientos:**

Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

## **Artículo 2. Medidas de integración paisajística.**

### **2.1. Longitud máxima de la edificación.**

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 75 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 35 metros.

### **2.2. Se zonifican las Manzanas en espacios diferenciados en los que deberá realizarse el adecuado diseño y adaptación:**

2.3. Zona 1.- Los espacios comprendidos entre la línea de edificaciones y los viales limítrofes.

Sólo se autorizarán los cerramientos relativos avallados perimetrales de cierre de la parcela que se podrán ejecutar de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, podrán disponerse los accesos y jardines o piscinas de uso comunitario o de uso privado de las viviendas de la planta baja.

2.4. Zona 2.- Los espacios comprendidos entre las líneas que delimitan las edificaciones.

Únicamente serán destinados a los accesos, ajardinamientos o piscinas bien como zonas comunes o privativas de las viviendas.

### **2.5. Medidas adicionales:**

En el Proyecto de edificación se incorporarán medidas de integración paisajística a realizar en las zonas libres de las manzanas encaminadas a la integración de los cerramientos de cada uno de los bloques a implantar.

### **Artículo 3. Disposiciones de la Ley de Costas y su reglamento.**

3.1. El linde Sur del Sector PP-27 coincide con la línea marítimo terrestre correspondiente al deslinde aprobado entre la Playa del Torres y la Playa de la Almadraba, grafiado en los planos del presente Estudio de Detalle.

Desde el punto de vista del borde litoral, deberá tenerse en cuenta que ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento

3.2. Zona de influencia (500 m a partir L.M.T.)

Se prevén reservas de suelo para aparcamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Se pretende evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. Se regula la longitud máxima de fachada paralela al mar siendo inferior a la aprobada en la Normativa Plan General

3.3. En lo que concierne al espacio de servidumbre de protección no queda afectado en el presente Estudio de Detalle.

La Vila Joiosa, julio de 2022

Arquitectos:

**DOCUMENTO PDF FIRMADO DIGITALMENTE**

D. Juan B. Aragonés Soler  
(Colegiado nº 2497)

D. Joan Aragonés Llinares  
(Colegiado nº 12.383)



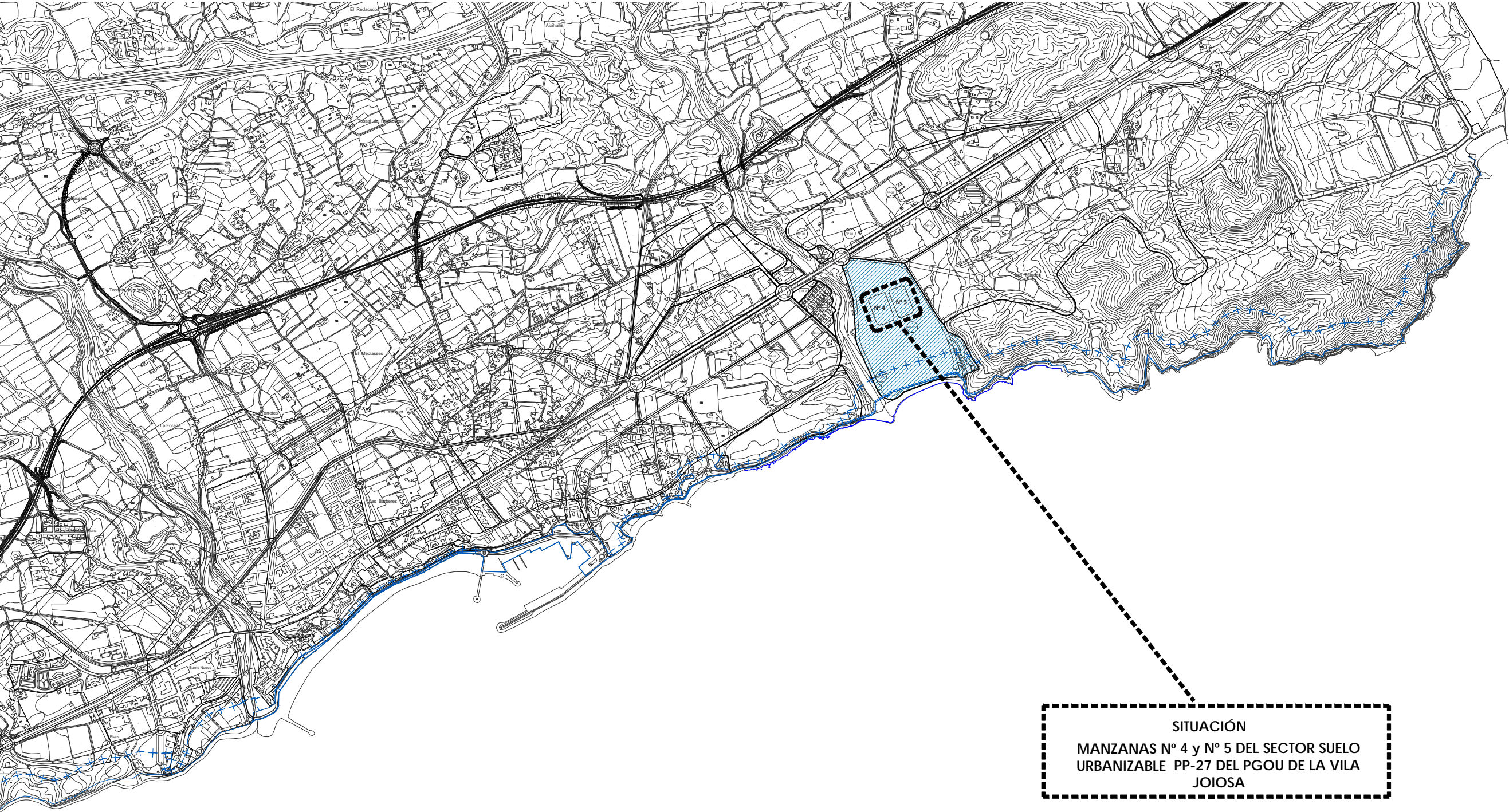
## **PARTE II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

---

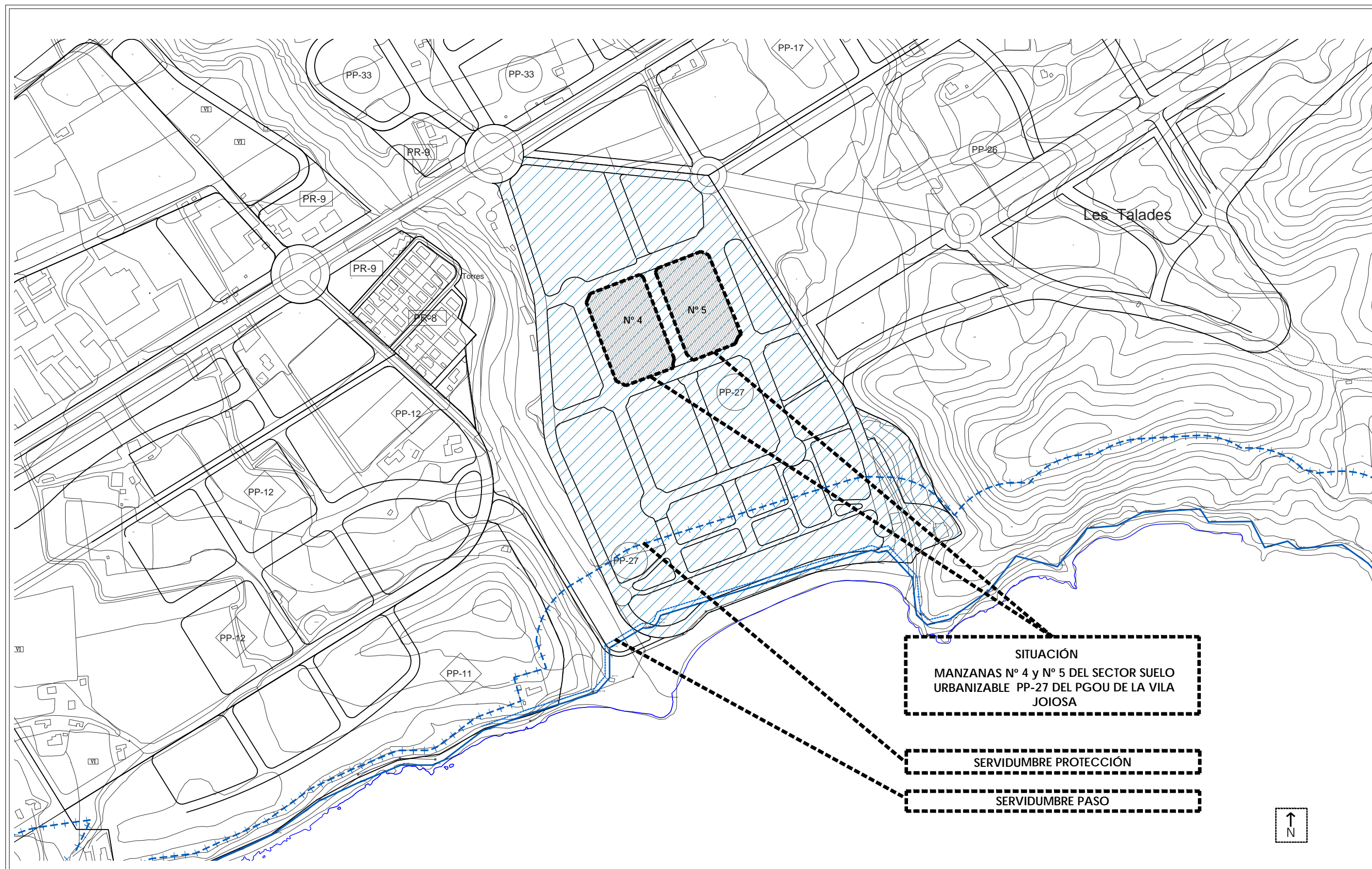
### **PLANOS DE INFORMACIÓN, PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO Y PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

PROMOTORES:		BORRADOR DE ESTUDIO DE DETALLE		DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN
TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.		MANZANAS Nº 4 Y 5º DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU LA VILA JOIOSA		
+		ref: 840	esc: 1:20.000	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA
TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.		JUN 2022	ISO DIN-A3	SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL
				PLANO Nº 1.01







jars

arquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER  
Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES  
Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTORES: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U. + TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.		BORRADOR DE ESTUDIO DE DETALLE		DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN	
MANZANAS Nº 4 Y 5º DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU LA VILA JOIOSA		ref: 840	esc: 1:2.000	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	PLANO Nº
		JUN 2022	ISO DIN-A3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1.03

The figure is a detailed urban planning map of Sector PP-27. It shows a central area divided into several parcels, including R18, R19, R20, and R21, which are shaded with diagonal lines. A large circular area labeled 'PP-27' is also present. The map includes a network of pedestrian paths, some labeled 'PEATONAL A' and 'PEATONAL C'. Surrounding the central area are various other parcels, some numbered (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 19) and others with labels like 'ESTQ' and 'Arcuer'. The map also shows surrounding infrastructure, including roads and green spaces.

**MANZANA Nº4:**

Parcela resultante nº 18 del Proyecto de Reparcelación:  
Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.442.  
Tomo: 1806 Libro: 1139 Folio: 98 Inscripción: 7 Fecha: 05/04/2017  
SUPERFICIE: 4.906  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730818.  
REFERENCIA CATASTRAL: 4272903YH4647S0001PQ  
TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 19 del Proyecto de Reparcelación:  
Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.444.  
Tomo: 1726 Libro: 1059 Folio: 66 Inscripción: 6 Fecha: 05/04/2017  
SUPERFICIE: 3.787 m2  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730825.  
REFERENCIA CATASTRAL: 4272901YH4647S0001GO  
TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

Parcela resultante nº 20 del Proyecto de Reparcelación:  
Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.446.  
Tomo: 1791 Libro: 1124 Folio: 47 Inscripción: 11 Fecha: 19/04/2017,  
SUPERFICIE: 2.623 m2  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730832.  
REFERENCIA CATASTRAL: 4272902YH4647S0001QQ  
TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U., con C.I.F. número B-87736039.

**MANZANA Nº5:**

Parcela resultante nº 21 del Proyecto de Reparcelación:  
Finca Registral de La Vila Joiosa nº: 43.448.  
Tomo: 1810 Libro: 1143 Folio: 7 Inscripción: 19 Fecha: 26/06/2017,  
SUPERFICIE: 10.230 m2  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03079000730849.  
REFERENCIA CATASTRAL: 4372401YH4647S0001PQ  
TITULARIDAD: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U, con C.I.F. número B-87736146.



jarsarquitectes

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTORES: TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U. + TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.		BORRADOR DE ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS Nº 4 Y 5º DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU LA VILA JOIOSA		DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN
ref: 840	esc: 1:2.000	PLANOS DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA		PLANO Nº
JUN 2022	ISO DIN-A3	EMPLAZAMIENTO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS		1.04



jarsarquitectos

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTORES:

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.

+

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.

BORRADOR DE ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 Y 5º DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 840

JUL 2022

esc: 1:1.000

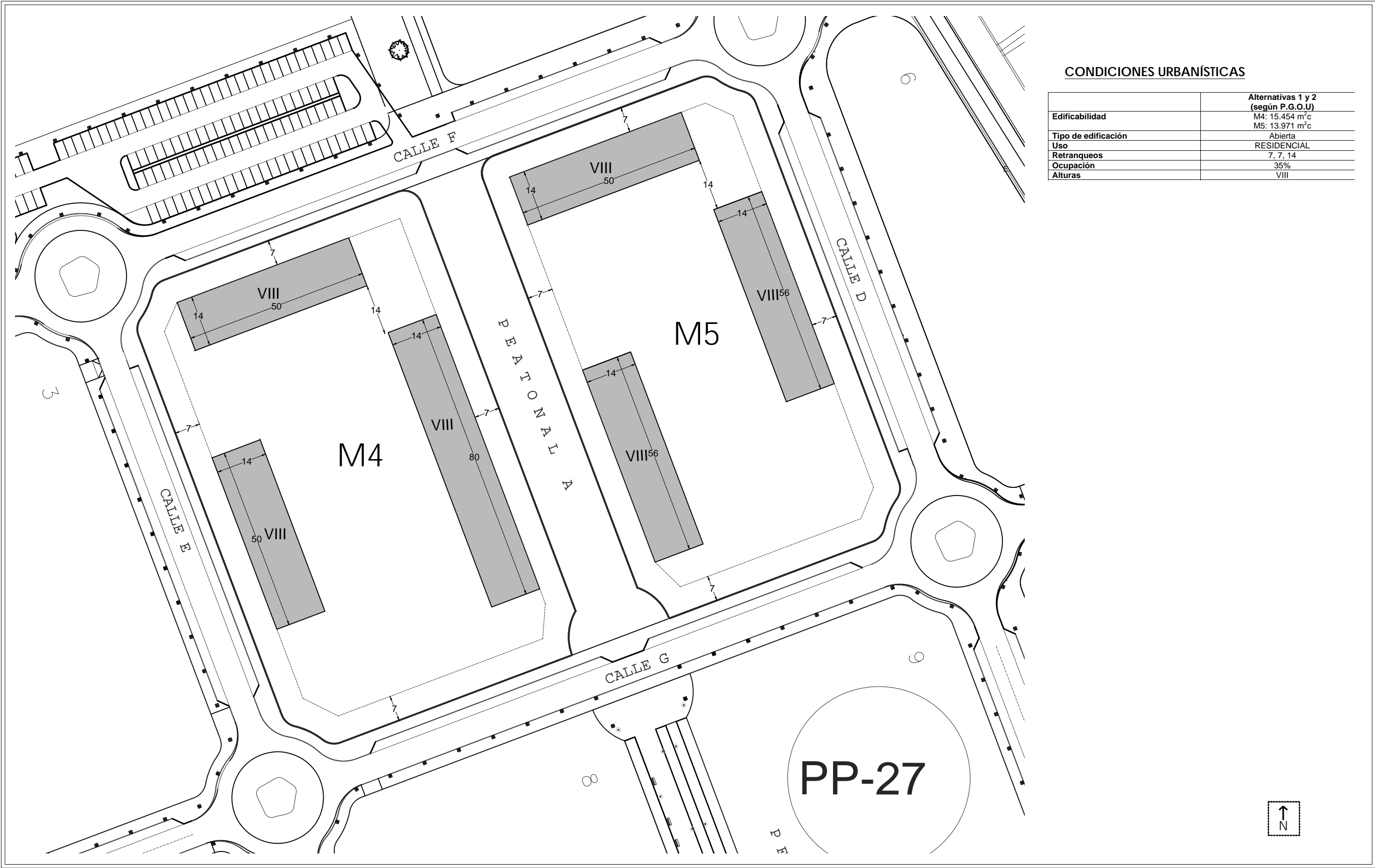
ISO DIN-A3

PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

ANÁLISIS INTEGRACIÓN. ALTERNATIVA 1.

PLANO Nº

P.01





jarsarquitectos

PIZARRO 2, 3ºB 03570 LA VILA JOIOSA 96 589 40 35 jars@baragones.com

JUAN B. ARAGONÉS SOLER

Arquitecto. Col. 2497 COACV

JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto. Col. 12383 COACV

PROMOTORES:

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 2, S.L.U.

+

TORRES INVESTMENT OPPORTUNITIES 7, S.L.U.

BORRADOR DE ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS Nº 4 Y 5º DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-27 DEL PGOU LA VILA JOIOSA

ref: 840

JUL 2022

esc: 1:1.000

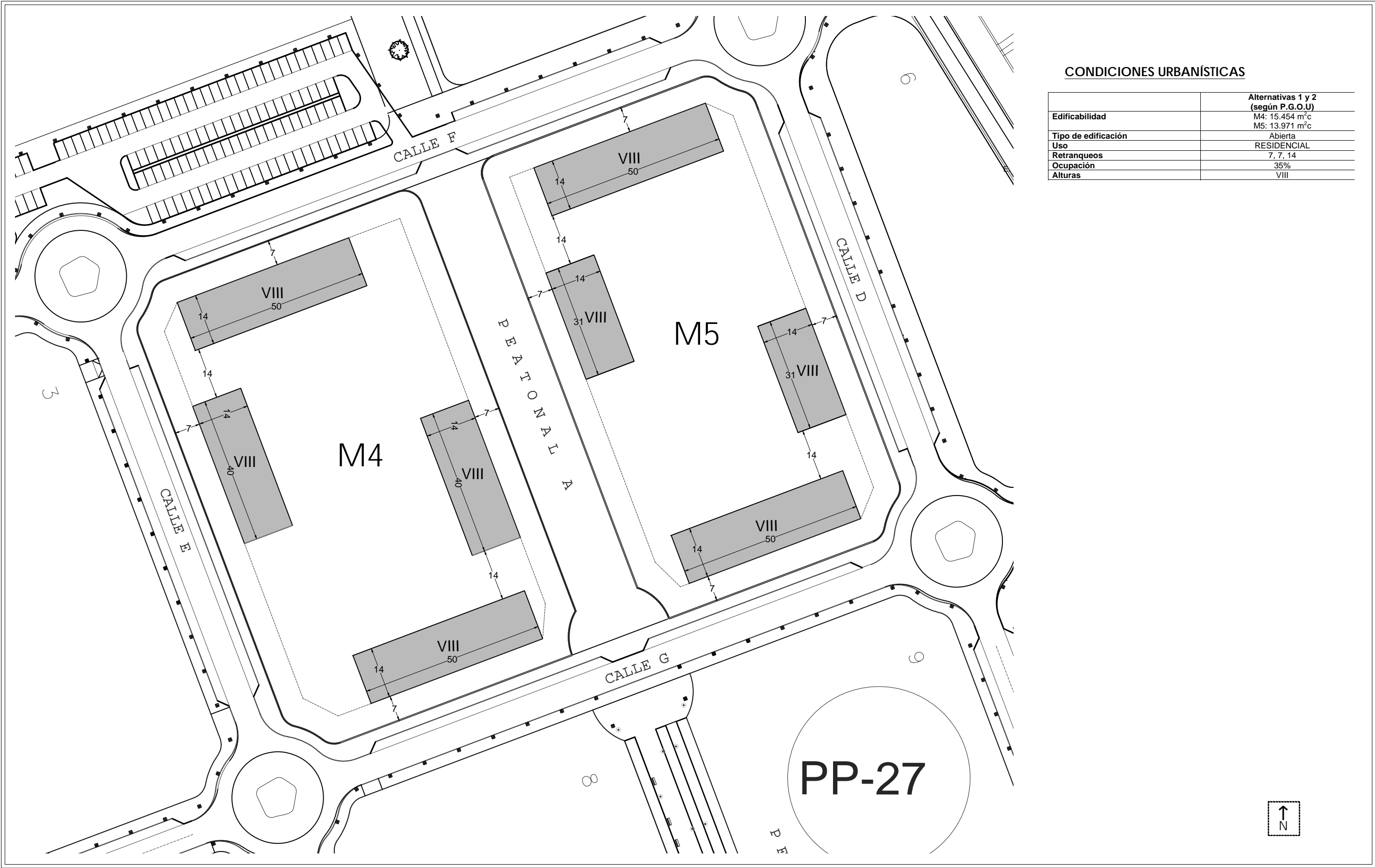
ISO DIN-A3

PLANOS DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

ANÁLISIS INTEGRACIÓN. ALTERNATIVA 2.

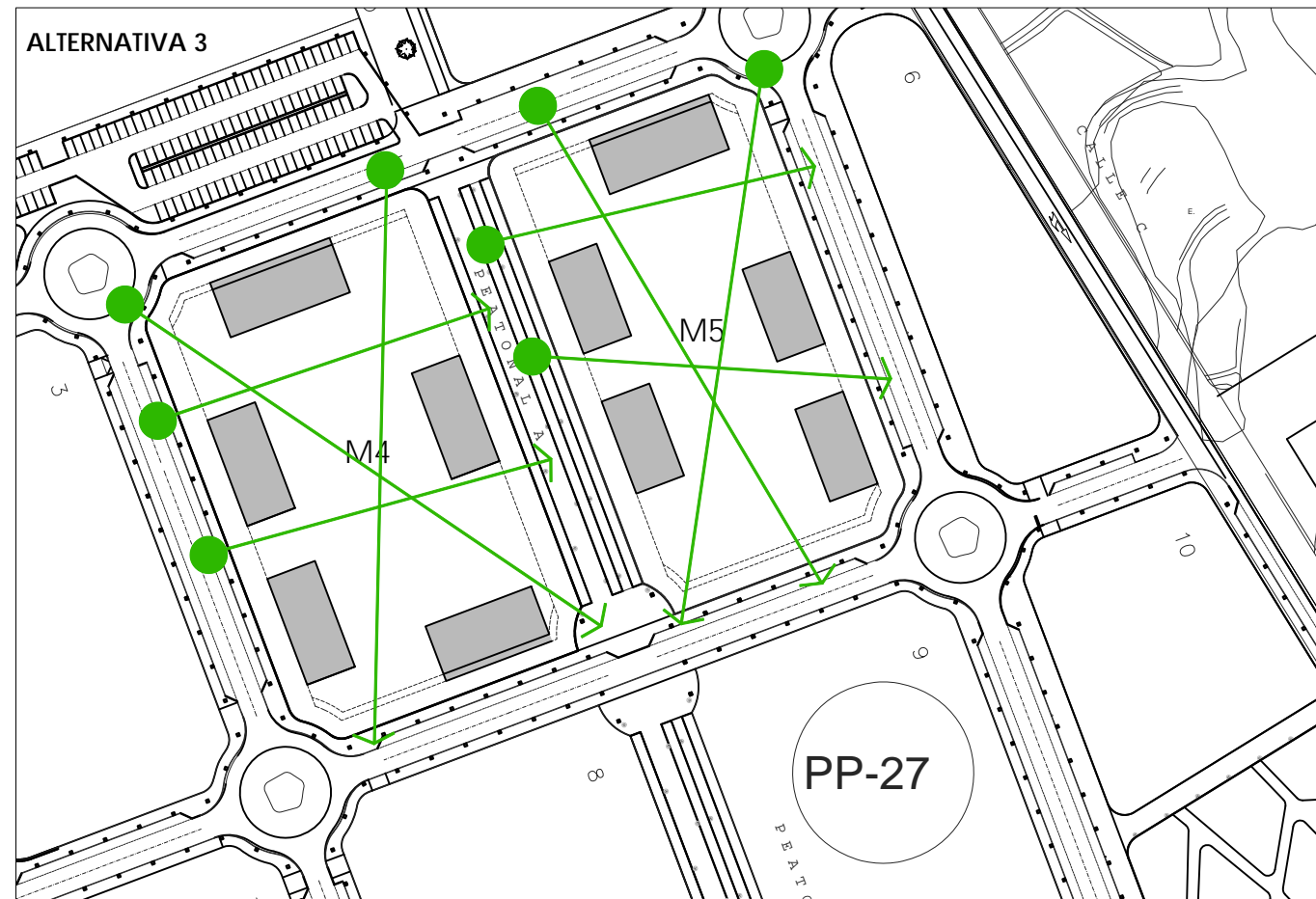
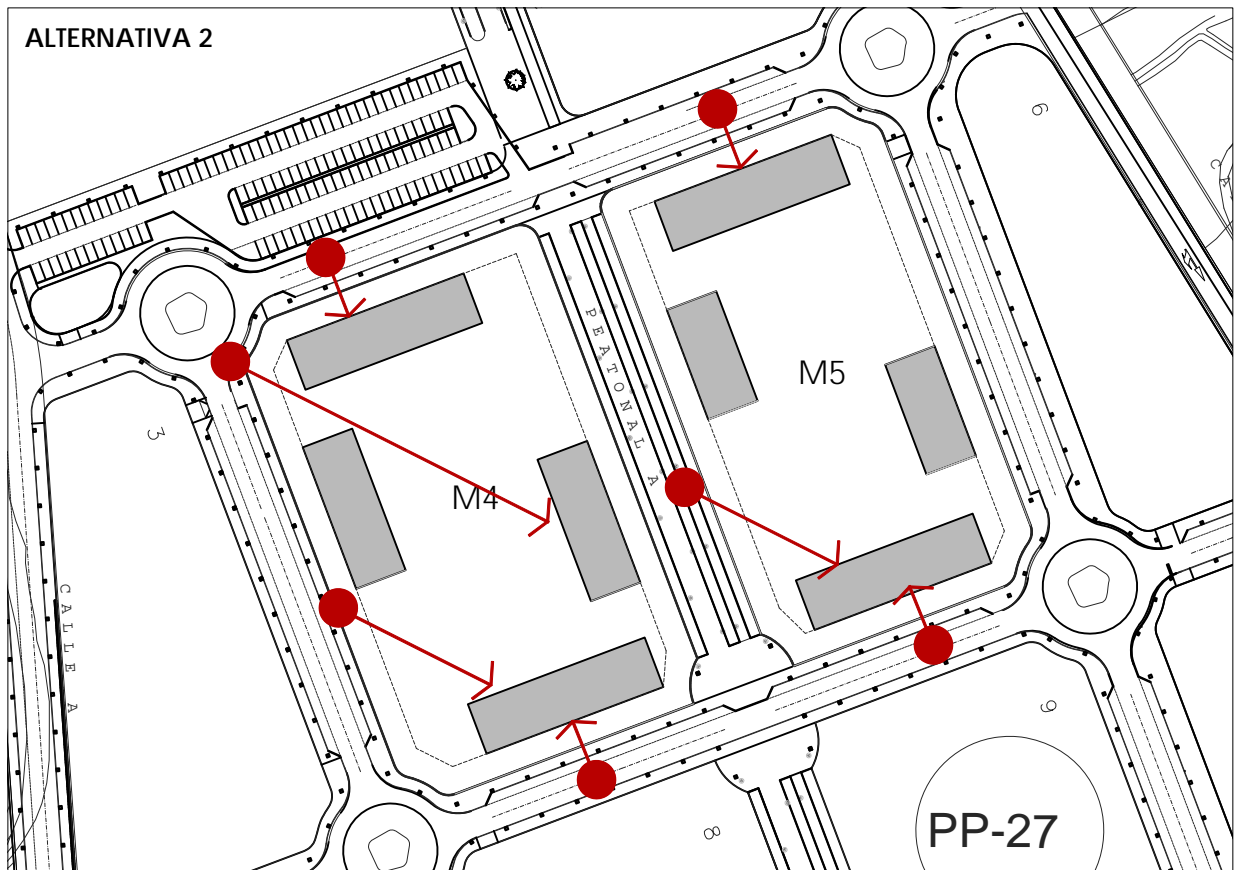
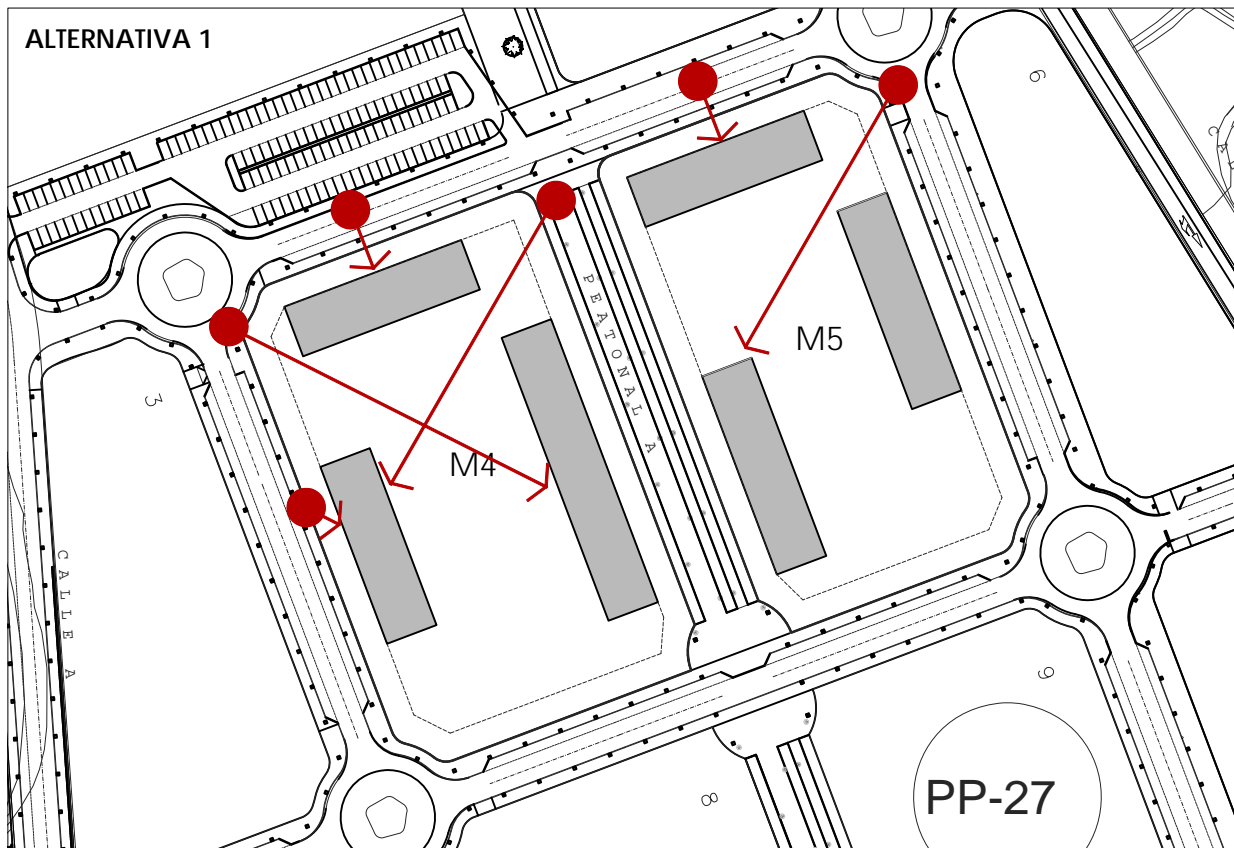
PLANO Nº

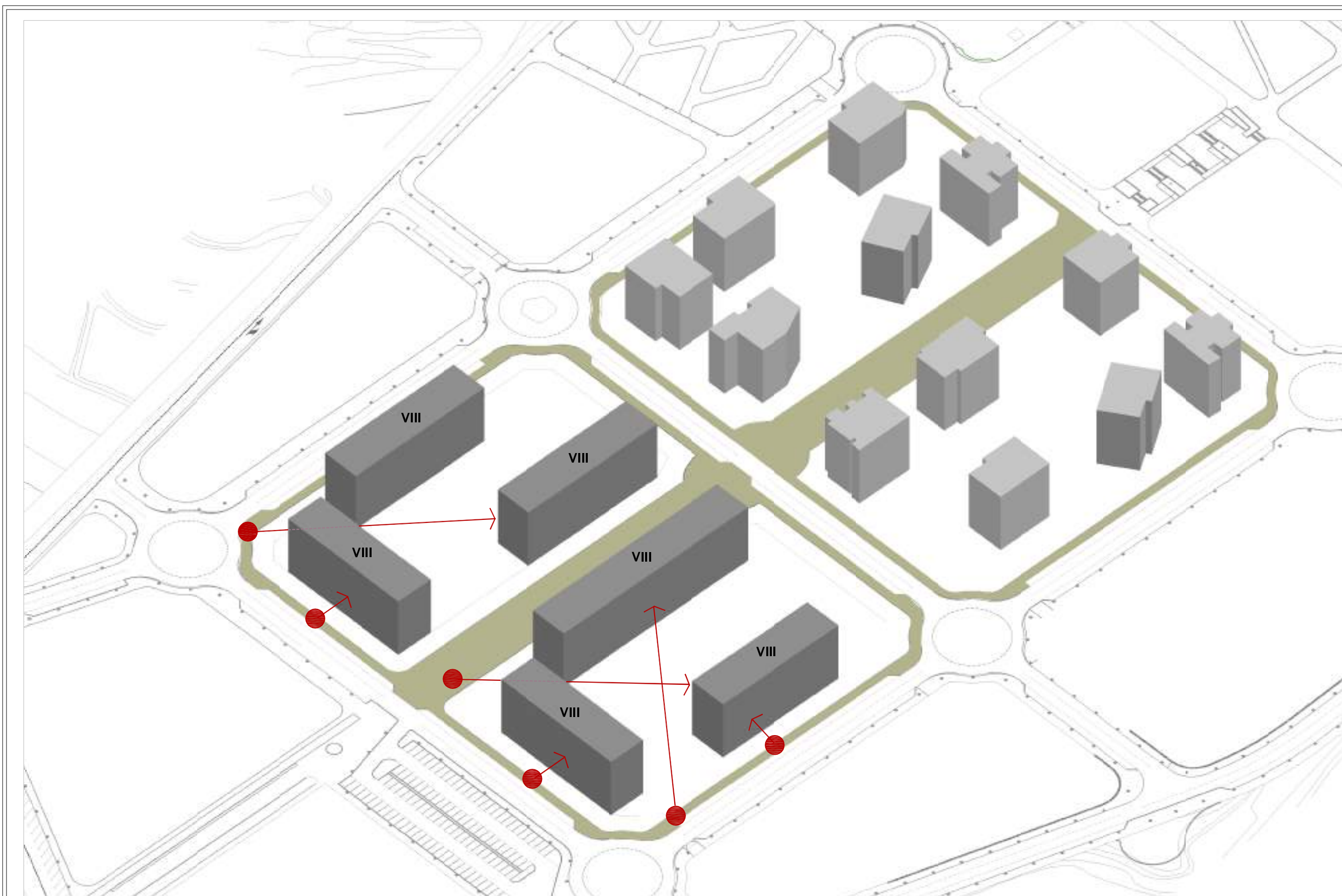
P.02



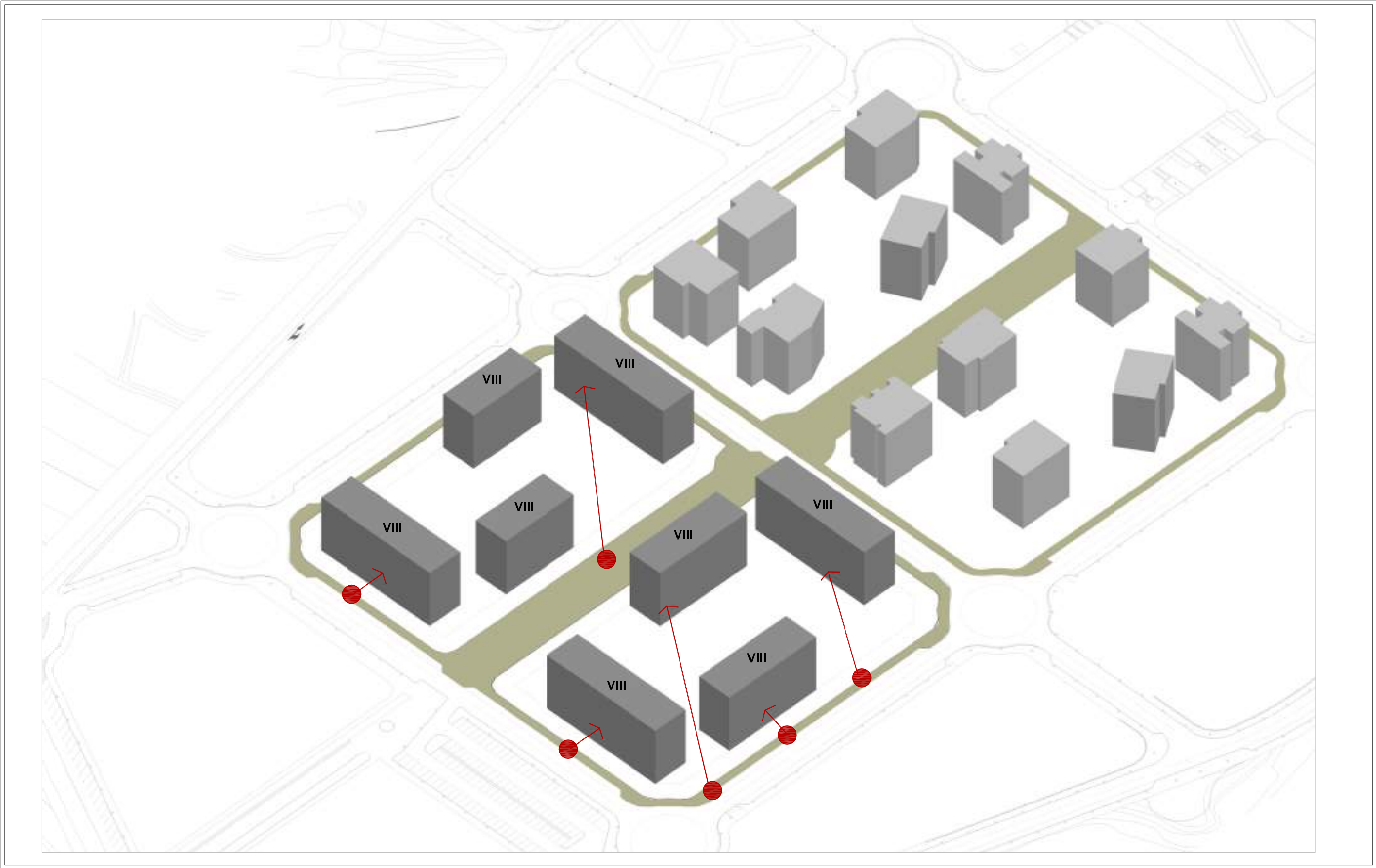




















## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

## PARCELA

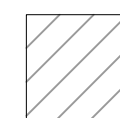
- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup> (VIGENTE)
- Frente mínimo parcela: 20 m (VIGENTE)
- Círculo inscrito mínimo: 15 m (VIGENTE)

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

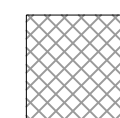
RETRANQUEOS EDIFICACIÓN		
	ALTURAS MÁX.	
	II	IX
VIAL PEATONAL A	7 m.	7 m.
VIAL CALLE D	7 m.	7 m.
VIAL CALLE E	7 m.	7 m.
VIAL CALLE F	5 m.	7 m.
VIAL CALLE G	5 m.	7 m.
ENTRE EDIFICIOS	10 m.	14 m.

## VOLUMEN Y FORMA

- N° máximo de plantas:

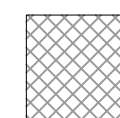
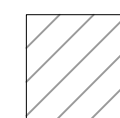


IX plantas (BAJA + 8)



Il plantas (BAJA + 1)

- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)
- Longitud máxima edificación:
  - Proyección paralela a la costa: 35 m.
  - Longitud máxima de fachada: 75 m.



- Coef. de edificabilidad neta: 1,3656m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> (VIGENTE)
- Ocupación: 35% (VIGENTE)
- Longitud máxima edificación:
  - Proyección paralela a la costa: 35 m.
  - Longitud máxima de fachada: 75 m.