

GESPROCON BARSAL SLP
nº colegiado 90533
ALMUDENA ARNAU
SEGARRA
nº colegiado 14436

**VENDRELLOCHANDOMAR-
TÍNEZ S.L.P.**
nº colegiado 90434
representada por:
**ANDRÉS MARTÍNEZ LLO-
RET** colegiado 13.782
**DAVID VENDRELL GARU-
LO** colegiado 13.550
CARLOS OCHANDO SEVA
colegiado 45.121

proyecto de estudio de detalle

promotor

LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

asunto

Estudio de detalle para promoción en Vila-real

emplazamiento

Calle Jaume Roig y Calle Ducado de Atenas - Vila-real (Castellón)

fecha

En Valencia, a 4 de diciembre de 2025

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. Memoria

- 1.1 Información previa
- 1.2 Planeamiento vigente
- 1.3 Legislación aplicada
- 1.4 Descripción de la manzana (ESA-403) y superficies
- 1.5 Justificación del cumplimiento de la legislación aplicada
- 1.6 Edificabilidad aprobada y edificabilidad propuesta
- 1.7 Análisis de su integración en el paisaje urbano
 - 1.7.1 Descripción y definición del alcance de la actuación.
 - 1.7.2 Análisis de las distintas alternativas.
 - 1.7.3 Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.
 - 1.7.4 Medidas de integración paisajística.
 - 1.7.5 Caracterización del paisaje del ámbito de estudio.
 - 1.7.6 Programa de implementación.
 - 1.7.7 Relación de la actuación con otros planes.

2. Documentación gráfica

- 2.1 Sustentación del edificio
- 2.2 Legislación aplicada
- 2.3 Descripción de la manzana (ESA-403) y superficies
- 2.4 Justificación del cumplimiento de la legislación aplicada
- 2.5 Edificabilidad aprobada y edificabilidad propuesta

ANEXOS

INFORME DE IMPACTO EN LA FAMILIA, LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA
INFORME DE IMPACTO DE RAZÓN DE GÉNERO
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

ÍNDICE

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.2

1 MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.3

1.1 Informació previa

Autor del proyecto:

GESPROCON BARSAL S.L.P.

CIF: B12631362

Nº colegiado: 90.533 COACV

C/ Pedro Viruela nº13, bajo - 12.600 La Vall d'Uixó (Castellón)

Representada por:

ALMUDENA ARNAU SEGARRA

DNI: 73400119N

Nº colegiado: 14.436 COACV

almudena@almudenarnauarq.com

Teléfono: 678.754.914

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.

CIF: B40563470

Nº colegiado: 90.434 COACV

C/ Salvador Sastre 10, 24- 46007 Valencia

v-om@v-om.com

Teléfono: 656.970.972

Representada por:

ANDRÉS MARTÍNEZ LLORET nº colegiado 13.782 COACV

DAVID VENDRELL GARULO nº colegiado 13.550 COACV

CARLOS OCHANDO SEVA nº colegiado 45.121 COACM

Emplazamiento:

Provincia: Castellón

Municipio: Vila-real

c/ Bodolz nº19.

12.540 Vila-real (Castellón)

Referencia catastral: 8452901YK4285S0004UA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.5

1.2 Planeamiento vigente

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los documentos de planeamiento vigentes en Vila-real que atañen a los bloques que nos ocupan y que son:

- **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS**, aprobado el 23 de febrero de 1993.

- **ESTUDIO DE DETALLE** que afecta a la manzana donde se ubica el bloque que nos atañe fue aprobado definitivamente con fecha 25 de septiembre de 2000.
En dicho Estudio de Detalle se aprueba la ordenación de cuatro bloques (A,B,C,D), redactando el presente trabajo sobre el bloque A.

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.U (30-X-2.002)**, que afecta al cambio de calificación de terrenos, pasando a ser la zona tramada a SUELO DE RESERVA VIARIA. La modificación aprobada no altera la superficie edificable en planta.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

1.3 Legislación aplicada

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

-NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILA-REAL, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 1.993.

1/ Título Segundo. del desarrollo del Plan General.

Capítulo Segundo: Instrumentos de Ordenación.

Art. 37: "Estudios de Detalle"

2/ Título Quinto. Ordenanzas Generales de la Edificación.

Capítulo Segundo. Condiciones de la parcela.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Art. 148: "Chaflanes".

3/ Título Sexto. Ordenanzas particulares en las zonas de calificación urbanística.

Capítulo Cuarto: zona de edificación semiabierta.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Art. 227: "Condiciones de volumen y forma de los edificios". Punto 8: Estudios de Detalle.

- 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 (TRLOTUP)

Artículo 41. **Estudios de detalle.**

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."

Artículo 61. **Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido.

El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
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."

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.10

1.4 Descripción de la manzana (ESA-403) y superficies

Según el P.G.M.O.U la manzana donde se ubica el bloque objeto de estudio, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra en Zona de Edificación Semieabierto (ESA).

Así mismo para la manzana que nos ocupa el P.G.M.O.U indica que la altura de cornisa de los edificios a ejecutar será de 21,00 mts. y su número de plantas 6 (PB+5).

Según el Estudio de Detalle aprobado el 25 de septiembre de 2000 la superficie de la manzana que nos ocupa sin incluir aceras de 6.406,00 m² y su superficie ocupable sobre la rasante de 2.781,00 m².

En este Estudio de Detalle se interviene sobre una parcela propiedad de la mercantil LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL. La actuación prevista no modifica la superficie ocupable del bloque a ejecutar, dado que la superficie que se aumenta al eliminar parte de los chaflanes se compensa reduciendo el tamaño de dicho bloque. Así pues la superficie de ocupación en planta baja del BLOQUE A es de 741,73 m².

A continuación se mencionan los organismos y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectados por la modificación de planeamiento propuesta sobre la manzana objeto de este Estudio:

1. Organismos: Ayuntamiento de Vila-real por modificación del planeamiento

2. Entidades suministradoras. Cabe destacar que no se modifican las alineaciones recayentes a los viales y que por tanto las acometidas previstas en la actualidad podrán seguir dando servicio al planeamiento propuesto, no obstante se mencionan las entidades en cuestión:

- 2.1 Facsa
- 2.2 Iberdrola
- 2.3 Telefónica
- 2.4 Nedgia

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

1.5 Justificación del cumplimiento de la propuesta con la legislación aplicada.

La redacción del presente Estudio de Detalle se justifica porque así lo permiten el art. 41 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y los art. 37 y 227.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real.

Por lo que se refiere a la bondad de la solución propuesta, indicada en los Planos *pendiente, seguidamente pasamos a demostrar que cumple lo preceptuado en el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los Estudios de Detalle, manteniendo el espacio urbano definido, sus condiciones estéticas de asolamento y aireación del entorno y los espacios libres peatonales de la zona.

-Según la Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U en su art. 148:Chaflanes:

"Será obligatorio el establecimiento de chaflanes, excepto en la zona Centro Histórico, estén o no grafiados en los planos, debiendo contar con una dimensión igual a la octava parte de la suma de los anchos de las dos calles a la que recaiga, con un mínimo de 2m. El chaflán deberá situarse centrado y ortogonal a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones"

Es evidente, con la lectura del artículo anterior, la obligatoriedad de chaflanes en los edificios que recaigan a dos calles. Si observamos el plano 1 de la documentación aportada, el bloque está situado en la confluencia de las calles Jaume Roig y Ducat d'Atenes, por lo que hay una esquina recayente en ambas calles. Las otras tres esquinas no recaen a ninguna confluencia de calles.

Analizada la situación, se puede observar que salvo el chaflán mencionado anteriormente no hay ninguna obligación de ejecutar dichos bloques con el resto de esquinas achaflanadas.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende eliminar los chaflanes citados anteriormente, a excepción del recayente en la confluencia de las calles Jaume Roig y Ducat d'Atenes, que se mantiene como está.

La solución propuesta cumple con lo indicado en el Art 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 dado que:

- A/ Se formula para Unidades Urbanas completas.
- B/ Se formula dentro de los ámbitos o supuestos previstos y regulados de modo expreso y pormenorizado en el P.G.M.O.U.
- C/ Se reajustan las alineaciones y la ordenación de los volúmenes, no alterando el destino del suelo, no aumentando su aprovechamiento urbanístico y no incumpliendo las normas específicas previstas.
- D/ No se ocasionan perjuicios ni se alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- E/ No se trasvasan edificabilidades entre manzanas.

Así mismo la solución propuesta cumple lo prescrito en el art.37 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U dado que las nuevas alineaciones

- A/ No reducen el espacio viario.
- B/ No modifican los equipamientos calificados en el P.G.M.O.U.
- C/ No introducen los usos distintos a los establecidos por la Ordenanza Particular de la Zona.
- D/ No aumentan el volumen ni la edificabilidad prevista por el P.G.M.O.U.
- E/ No rebasan la altura máxima establecida por el P.G.M.O.U.
- F/ No suponen aumento global de la ocupación en planta prevista por el P.G.M.O.U.
- G/ No contienen determinaciones propias de un Plan de rango superior.
- H/ Respetan las determinaciones del Plan General no mencionadas en anteriores apartados.
- I/ No comportan en ningún caso disminución de las obligaciones o de las cesiones que resulten de lo previsto en el Plan.

Por otro lado y analizando la solución propuesta referenciada al art.227,8 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. se puede observar que:

-Dado que con el Estudio de Detalle en vigor la manzana que nos ocupa ha pasado de edificación semiabierta a edificación abierta, con bloques de edificios exentos, con zonas peatonales entre ellos, es por lo que el Estudio de Detalle que ahora se propone hace referencia a un BLOQUE COMPLETO EXENTO.

-Con la solución propuesta no se aumenta la edificabilidad máxima asignada en el Plan.

-La propuesta no incide negativamente en los espacios urbanos.

-La propuesta no reduce las distancias entre los bloques resultantes, al contrario lo mantiene o lo aumenta.

-En la nueva propuesta no se aumenta el número de plantas autorizado en el Plano Núm. 4 del P.G.M.O.U. (PB+V)

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle para promoción en Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

1.6 Coincidencia entre la edificabilidad aprobada y la edificabilidad propuesta

Según el P.G.M.O.U de Vila-real la edificabilidad de cada uno de los bloques que nos ocupan viene definida por sus determinaciones geométricas, es decir por el hecho de multiplicar la superficie máxima ocupable por la edificación sobre rasante por el número de plantas permitido por el Plan, contando a los efectos de edificabilidad los cuerpos salientes que se pueden construir según las Ordenanzas de aplicación en la Zona.

Concretándonos al bloque que nos ocupa en el Estudio de Detalle que se propone, según el Estudio de Detalle en vigor la superficie sobre rasante por dicho bloque es de **741,73 m2**.

La edificabilidad del edificio acorde a su superficie a ocupar bajo altura máxima de cornisa es de:

$$741,73 \text{ m}^2/\text{p} \times 6\text{p} = 4.450,38 \text{ m}^2.$$

Si analizamos ahora el estudio de detalle que se propone comparándolo con el aprobado, la superficie ocupable es planta sobre rasante del bloque no ha variado, pues aunque se ha aumentado la superficie de los chaflanes que se eliminan, también se ha disminuid la longitud del bloque pasando a ser:

- Dimensiones del Bloque A en el Estudio de Detalle en vigor (planos núms. 2 y 4):

$$37,66\text{m} \times 20\text{m} = 753,20 \text{ m}^2$$

a deducir los 4 chaflanes: (3uds x 3,07m²) + 2,24 m²= -11,45m²

Total superficie ocupable = 741,73 m2

- Dimensiones del Bloque A en el Estudio de Detalle propuesto (planos núms. 3 y 5):

$$38,76\text{m} \times 19,20\text{m} = 743,97 \text{ m}^2$$

a deducir 1 chaflan: 2,24 m²= -2,24m²

Total superficie ocupable = 741,73 m2

La edificabilidad que se propone con el presente Estudio de Detalle no varía de la aprobada.

En definitiva, con lo expuesto en el presente trabajo, quién suscribe es de la opinión que se cumple con la normativa vigente tanto a nivel municipal con el P.G.M.O.U. como a nivel de Comunidad con el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

1.7 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.

Descripción y definición del alcance de la actuación.

La descripción del alcance de la actuación, tal y como se manifiesta en la Memoria Informativa. Según el P.G.M.O.U la manzana donde se ubica el bloque objeto de estudio, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra en Zona de Edificación Semieabierta (ESA).

Así mismo para la manzana que nos ocupa el P.G.M.O.U indica que la altura de cornisa de los edificios a ejecutar será de 21,00 mts. y su número de plantas 6 (PB+5).

Según el Estudio de Detalle aprobado el 25 de septiembre de 2000 la superficie de la manzana que nos ocupa sin incluir aceras de 6.406,00 m² y su superficie ocupable sobre la rasante de 2.781,00 m².

En este Estudio de Detalle se interviene sobre una parcela propiedad de la mercantil LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL. La actuación prevista no modifica la superficie ocupable del bloque a ejecutar, dado que la superficie que se aumenta al eliminar parte de los chaflanes se compensa reduciendo el ancho de dicho bloque. Así pues la superficie de ocupación en planta baja del BLOQUE A es de 741,73 m².

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.

Análisis de soluciones previas.

De acuerdo con las determinaciones en su artículo nº 148 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U, se ha analizado la solución de ordenación del volumen del edificio, definidos por las alienaciones y el aprovechamiento objetivo que corresponde a cada una de los bloques de edificación de la manzana.

Para su comprobación y la posible afección paisajística, definimos el perímetro circunscrito mediante las alineaciones exigidos, los chaflanes 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 en el volumen de edificio propuesto igual al volumen propuesto en el estudio de detalle anterior. Para ello se ha considerado una longitud del edificio de 38,76 metros y una profundidad de 19,20 metros.

Valoración de la integración paisajística y visual de la actuación.

Se valora la integración paisajística de la solución propuesta de ordenación del volumen anteriormente expuesto, definidas por los chaflanes 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. Se propone mantener el chaflán en uno de las esquinas del edificio, en la única esquina de la manzana, encuentro entre las dos calles y sustituir el chaflán inclinado por uno recto en el encuentro entre las calles rodadas y peatonales, siguiendo la normativa vigente.

La manzana en la que se encuentra la parcela abordada en este Estudio de Detalle está compuesta por cuatro bloques de edificios. Dos de ellos fueron objeto de un Estudio de Detalle previo, estando el bloque construido entre calle Jaume Roig y Pintor Gumbau construido bajo el mismo criterio, es decir, manteniendo el chaflán solo en la esquina de manzana.

La solución no perjudica la visibilidad de la actuación y afecta a efectos de la calidad visual del paisaje existente, mejorando el parámetro de mayor amplitud de calle peatonal por reducción de ancho del bloque.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle para promoción en Villareal

I MEMORIA

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 anchura de la edificación.

Al efecto, se reduce la anchura máxima de edificación permitida por el planeamiento de 20 metros a 19,20 metros, produciendo esto una mayor distancia de separación entre los bloques de la manzana y por tanto mejores visuales entre ellas; no influye en ningún otro parámetro de integración paisajística.

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.

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.

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.

En Valencia, a 20 de noviembre de 2025.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.19

2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



**almudena
arnau
arquitectura**

proyecto
Estudio de detalle para una promoción en Vila-real

situación
C/ Jaume Roig y C/ Ducat d'Atenes
12540 Vila-real

promotor
LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

fecha mayo 2025
nº revisión 00

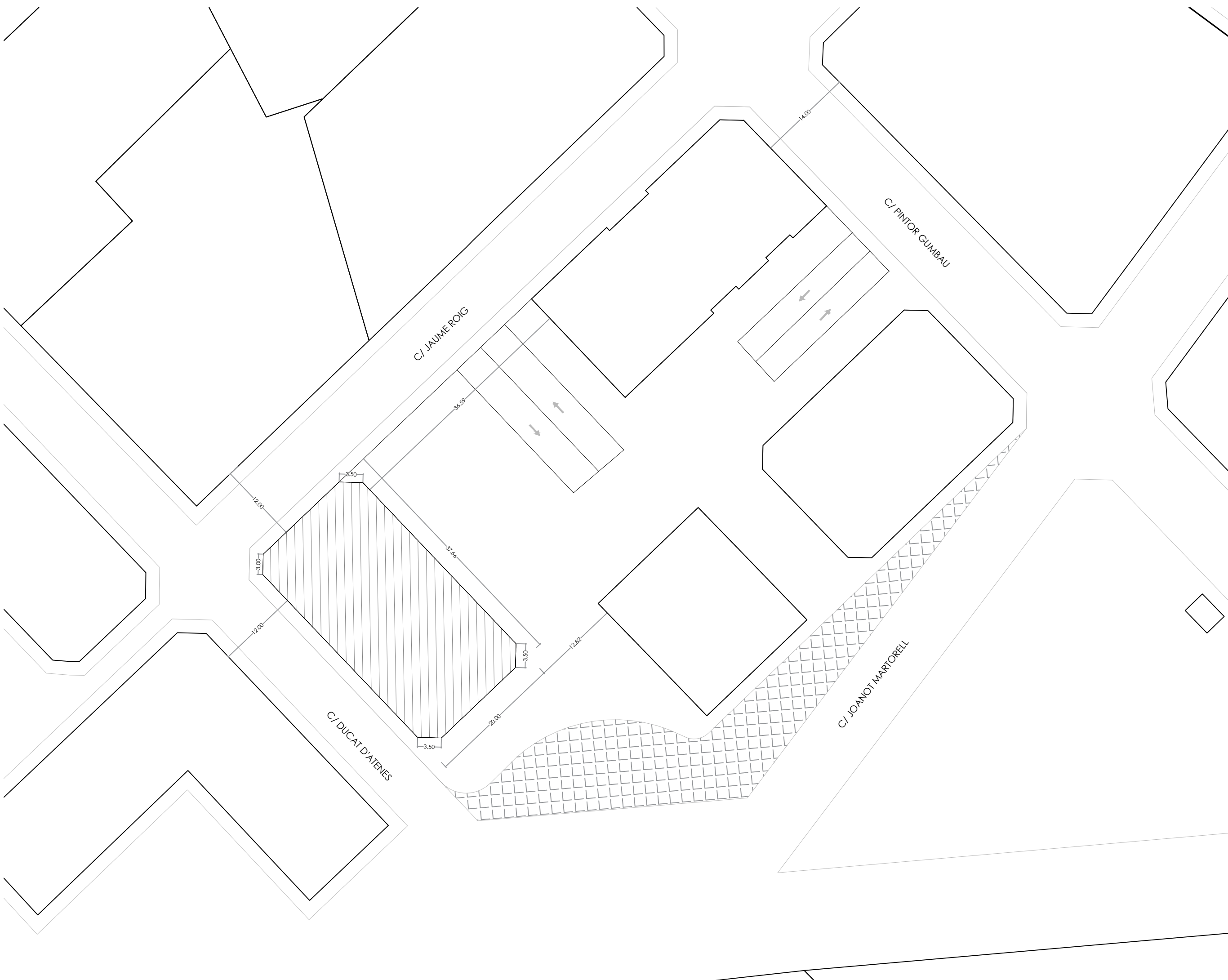
plano
EMPLAZAMIENTO SEGÚN P.G.M.O.U.

escala 1:500
código 25015 **01**

GESPROCON BARSAL S.L.P.
col. 90.533 COACV
Representante:
Almudena Arnau Segarra
col. 14.436 COACV +34 678 754 914
almudena@almudenarnauarq.com

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.
col. 90.434 COACV
v-om@v-om.com
+34 656 970 972
Representado por:
Andrés Martínez Lloret col. 13.782 COACV
Darid Vendrell Garulo col. 13.550 COACV
Carlos Ochando Seva col. 45.121 COACM

firma
documento protegido con firma electrónica mediante certificado digital



**almudena
arnau
arquitectura**

proyecto
Estudio de detalle para una promoción en Vila-real

situación
C/ Jaume Roig y C/ Ducat d'Atenes
12540 Vila-real

promotor
LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

fecha mayo 2025
nº revisión 00

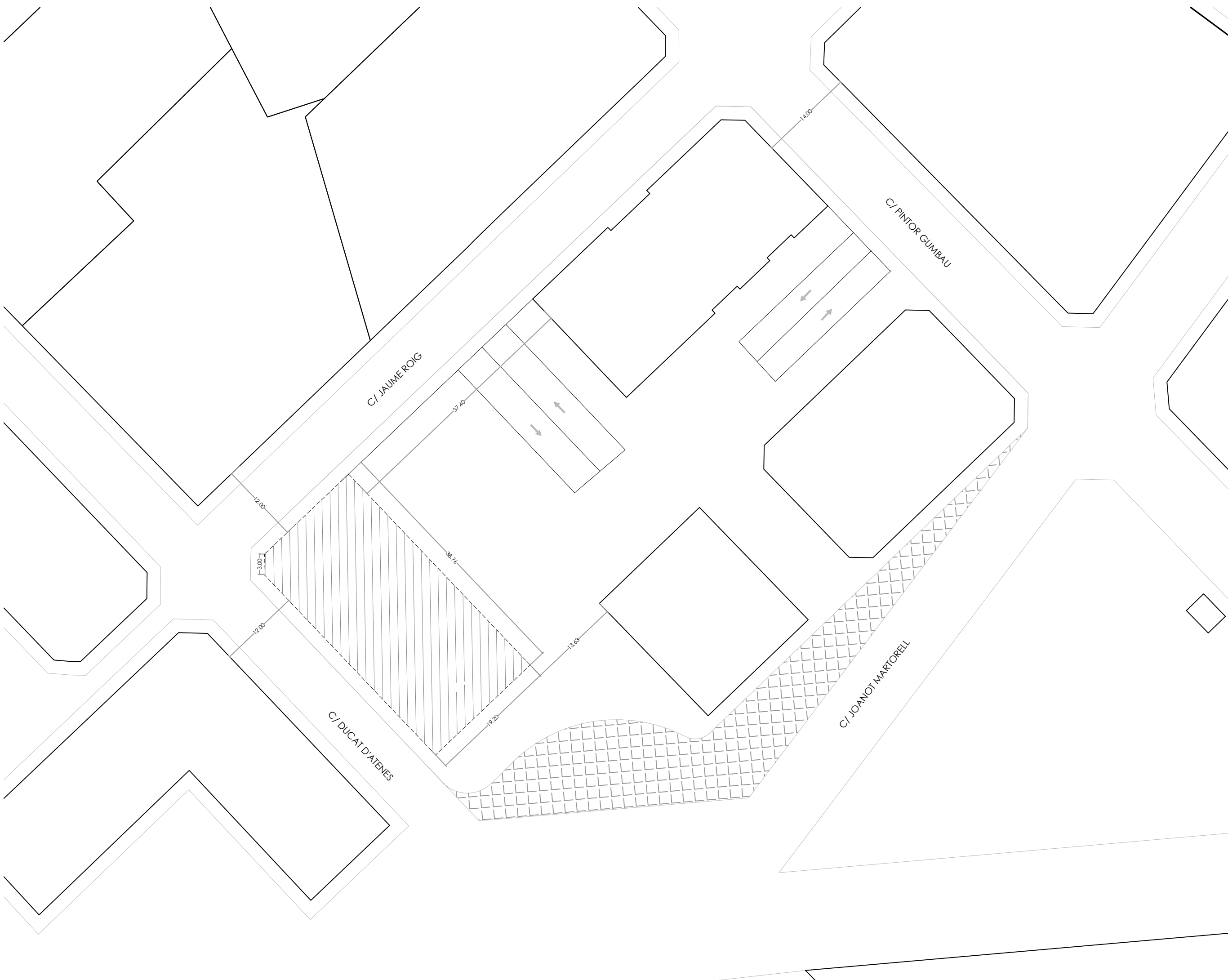
plano
ORDENACIÓN ACTUAL

escala 1:500
código 25015 **02**

GESPROCON BARSAL S.L.P.
col. 90.533 COACV
Representante:
Almudena Arnau Segarra
col. 14.436 COACV +34 678 754 914
almudena@almudenaarnauarq.com

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.
col. 90.434 COACV
v-om@v-om.com
+34 656 970 972
Representado por:
Andrés Martínez Lloret col. 13.782 COACV
Darid Vendrell Garulo col. 13.550 COACV
Carlos Ochando Seva col. 45.121 COACM

firma
documento protegido con firma
electrónica mediante certificado digital



**almudena
arnau
arquitectura**

proyecto
Estudio de detalle para una promoción en Vila-real

situación
C/ Jaume Roig y C/ Ducat d'Atenes
12540 Vila-real

promotor
LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

fecha mayo 2025
nº revisión 00

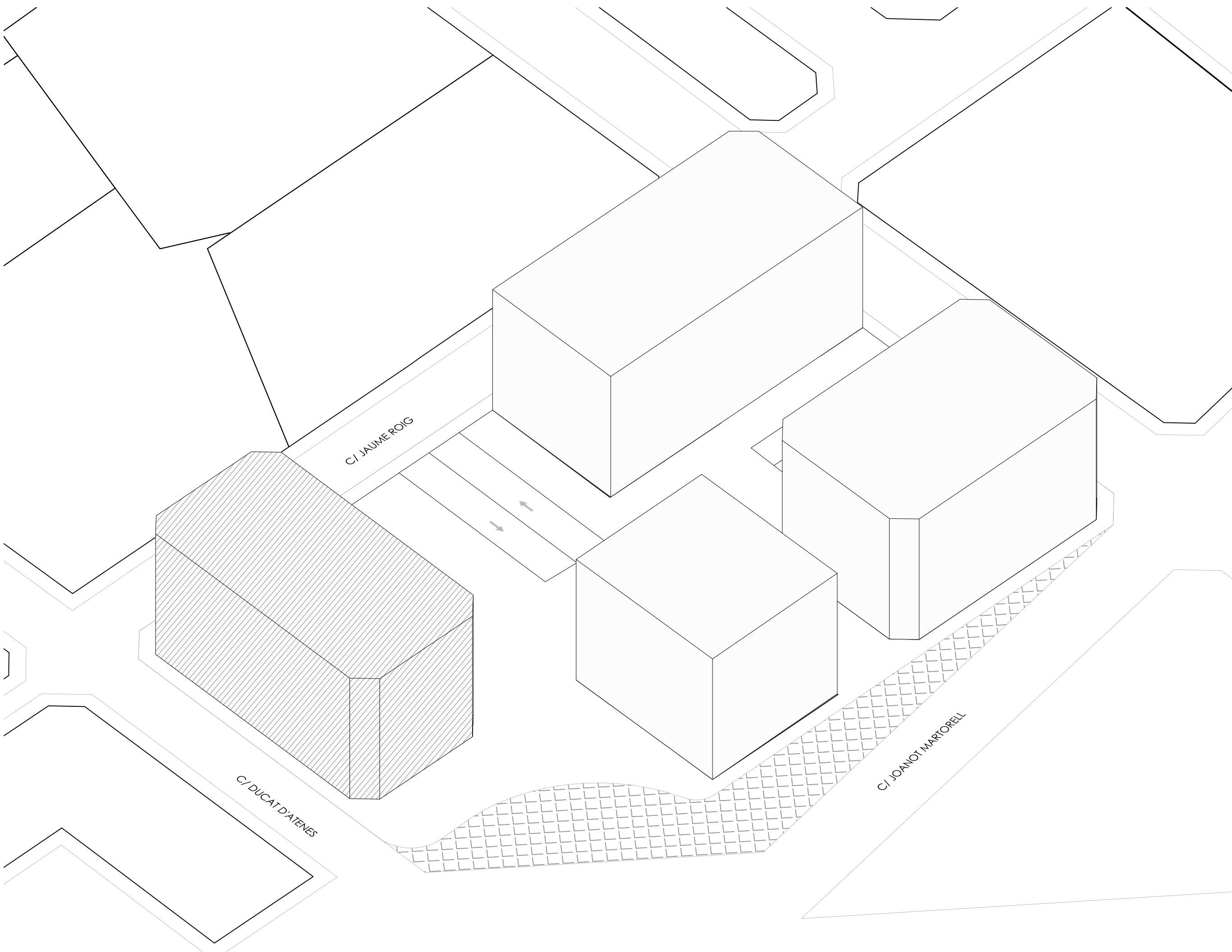
plano
ORDENACIÓN PROPUESTA

escala 1:500
código 25015 **03**

GESPROCON BARSAL S.L.P.
col. 90.533 COACV
Representante:
Almudena Arnau Segarra
col. 14.436 COACV +34 678 754 914
almudena@almudenarnauarq.com

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.
col. 90.434 COACV
v-om@v-om.com
+34 656 970 972
Representado por:
Andrés Martínez Lloret col. 13.782 COACV
Darid Vendrell Garulo col. 13.550 COACV
Carlos Ochando Seva col. 45.121 COACM

firma
documento protegido con firma electrónica mediante certificado digital



**almudena
arnau
arquitectura**

proyecto
Estudio de detalle para una promoción en Vila-real

situación
C/ Jaume Roig y C/ Ducat d'Atenes
12540 Vila-real

promotor
LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

fecha mayo 2025
nº revisión 00

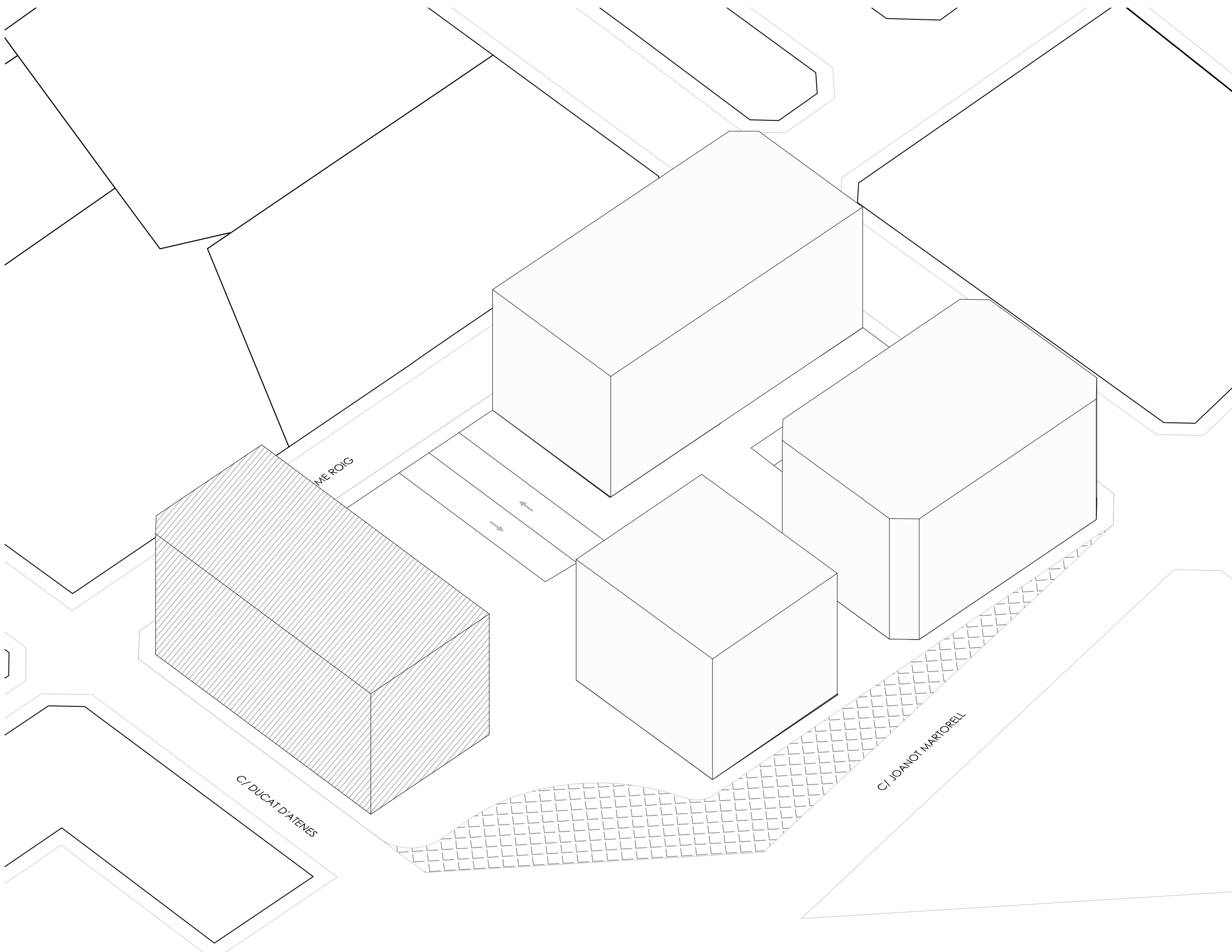
plano
VOLUMEN ORDENACIÓN ACTUAL

escala 1:400
código 25015 **04**

GESPROCON BARSAL S.L.P.
col. 90.533 COACV
Representante:
Almudena Arnau Segarra
col. 14.436 COACV +34 678 754 914
almudena@almudenarnauarq.com

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.
col. 90.434 COACV
v-om@v-om.com
+34 656 970 972
Representado por:
Andrés Martínez Lloret col. 13.782 COACV
Darid Vendrell Garulo col. 13.550 COACV
Carlos Ochando Seva col. 45.121 COACM

firma
documento protegido con firma
electrónica mediante certificado digital



**almudena
arnau
arquitectura**

proyecto
Estudio de detalle para una promoción en Vila-real

situación
C/ Jaume Roig y C/ Ducat d'Atenes
12540 Vila-real

promotor
LAS TERRAZAS DE POSIDONIA HILLS SL

fecha
mayo
2025

nº revisión
00

plano
VOLUMEN ORDENACIÓN PROPUESTA

escala
1:400

código
25015

05

GESPROCON BARSAL S.L.P.
col. 90.533 COACV
Representante:
Almudena Arnau Segarra
col. 14.436 COACV +34 678 754 914
almudena@almudenarnauarq.com

VENDRELLOCHANDOMARTINEZ S.L.P.
col. 90.434 COACV
v-om@v-om.com
+34 656 970 972
Representado por:
Andrés Martínez Lloret col. 13.782 COACV
Darid Vendrell Garulo col. 13.550 COACV
Carlos Ochando Seva col. 45.121 COACM

firma
documento protegido con firma
electrónica mediante certificado digital

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

pág.20

ANEXOS

INFORME DE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El presente Anexo se incorpora al Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia, que en su Artículo 6 establece que:

"Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación".

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente informe de impacto en la infancia y la adolescencia se limita a la ordenación de volúmenes edificatorios en el interior de dos manzanas urbanas ubicadas en una manzana del P.G.M.O.U donde se ubica el bloque objeto de estudio, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra en Zona de Edificación Semieabierto (ESA) completamente urbanizado.

El Estudio de Detalle no modifica ni la edificabilidad ni el uso residencial permitido en las manzanas.

Todas las actuaciones que el Estudio de Detalle propone son plenamente respetuosas con los principios y derechos reconocidos y garantizados a las personas menores de edad, en el ordenamiento jurídico, sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, discapacidad o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social. Y no tienen impacto sobre las necesidades básicas y derechos de la infancia y la adolescencia desde el punto de vista de la protección de la vida y de la integridad física y psíquica, los derechos de ciudadanía, los derechos en el ámbito de las relaciones familiares, el derecho a la información, el derecho a la salud, el derecho a la educación, el derecho a la inclusión y a condiciones de vida dignas, el derecho a una vivienda digna, el derecho a la cultura, los derechos en materia laboral, los derechos como personas consumidoras y usuarias y el derecho a una alimentación adecuada.

Se considera que los nuevos parámetros urbanísticos definidos en el Estudio de Detalle no tienen impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia respecto a los derechos en relación con el medio ambiente, el entorno urbano y la movilidad.

En conclusión no existen aspectos concretos identificados en el Instrumento de Planeamiento como productores de algún tipo de impacto en la infancia, la adolescencia o la familia.

En Valencia, a 20 de noviembre de 2025.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Objeto del informe.

El objeto del presente Informe es analizar las posibles cuestiones de discriminación por razón de género que pudieran tener incidencia en el marco del Estudio de Detalle de edificio en una manzana del P.G.M.O.U donde se ubica el bloque objeto de estudio, en Vilareal.

Marco legal.

- 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. En su Artículo 13: Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, establece:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

- El Artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres. Introducido por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, con la siguiente redacción:

Artículo 4 bis. Informes de impacto de género.

Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Contexto de la evaluación.

El objeto del Instrumento de Planeamiento al que se incorpora el presente Informe de impacto por razón de género se limita a la ordenación de volúmenes edificatorios en el interior de la manzana urbana ubicadas en el PGOU de la Vilaeral completamente urbanizado. El Estudio de Detalle no modifica ni la edificabilidad ni el uso residencial permitido en las manzanas.

Evaluación del impacto en función del género.

La ordenación de volúmenes que el Estudio de Detalle propone no supone ninguna incidencia en las desigualdades entre mujeres y hombres relacionadas con la planificación urbana, analizando diferentes aspectos como:

La accesibilidad al medio físico urbano, con la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas. La movilidad, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. La seguridad en los espacios públicos, favoreciendo la relación entre las personas. La interrelación, proximidad y combinación de los usos asignados a las manzanas.

El Estudio de Detalle no modifica ni afecta a los espacios públicos colindantes con las manzanas.

El desarrollo inmobiliario de las manzanas generará un incremento de la seguridad en el entorno, evitando espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes.

En conclusión no existen aspectos concretos identificados en el Instrumento de Planeamiento como productores de algún tipo de impacto en función del género.

En Valencia, a 20 de noviembre de 2025.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, define en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, en el que se establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, debiendo propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

El concepto de desarrollo sostenible se puede definir como aquél que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras. Este concepto, además de tener las vertientes medioambiental, paisajística y social, debe analizarse también desde la perspectiva económica.

En este sentido, el Artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" del referido texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el punto 4 la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en la documentación de los instrumentos de ordenación:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística **deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*

Según lo dispuesto en el Artículo 3 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental, del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

"en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Asimismo se establece en el Anexo XIII 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:

"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos."

El objeto del Estudio de Detalle de la CALLE JAUME ROIG, DUCAT D'ATENES, JOANOT MARTORELL Y PINTOR GUMBAU del PGOU de la Vilareal se limita a establecer los parámetros urbanísticos que ordenan los volúmenes edificatorios en el interior de las manzanas de propiedad privada, sin suponer una inversión económica para la Administración Pública Municipal ya que no se contempla la ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, la ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales y la edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

El Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad total asignada, la tipología edificatoria establecida ni el uso residencial vigente, por lo que no supone una variación en el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras, ya que no se modifica la superficie de suelo público de la ordenación, y la prestación de los servicios resultantes dependientes del número de habitantes. Y tampoco genera una reducción de los Ingresos Corrientes actuales y futuros de la Hacienda Pública Municipal, dependientes de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

En conclusión el Estudio de Detalle no contempla una actuación urbanizadora que suponga una inversión económica de la Administración Pública, ni genera impacto en la Hacienda Pública Local.

En Valencia, a 20 de noviembre de 2025.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, también establece en el punto 5 del anteriormente referido Artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", la necesidad de incorporar en la ordenación de actuaciones sobre el medio urbano una memoria que asegure la viabilidad económica:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"

El objeto del Estudio de Detalle de la CALLE JAUME ROIG, DUCAT D'ATENES, JOANOT MARTORELL Y PINTOR GUMBAU del PGOU de la Vilareal se limita a establecer los parámetros urbanísticos que ordenan los volúmenes edificatorios en el interior de las manzanas ya consolidadas, sin modificar la edificabilidad previamente asignada por el Planeamiento Vigente, la tipología edificatoria ni el uso residencial establecido. Además, no se genera la necesidad de ejecutar nuevas obras de urbanización en el entorno ya urbanizado.

La definición en el Estudio de Detalle de los parámetros urbanísticos que ordenan las futuras edificaciones a implantar en las manzanas, favorece el esponjamiento de la edificación, reduciendo la longitud de los bloques paralelos al mar y mejorando los ejes visuales, lo que supone un atractivo y un valor añadido de cara a la viabilidad económica de las futuras promociones.

En este sentido, **el Estudio de Detalle no modifica ningún parámetro que intervenga sustancialmente en el análisis comparado entre los costes e ingresos futuros de la actuación urbanística que asegure la viabilidad económica de ésta para los propietarios de las parcelas afectadas.**

En Valencia, a 20 de noviembre de 2025.

ESTUDIO DE DETALLE

estudio de detalle
para promoción en
Villareal

I MEMORIA