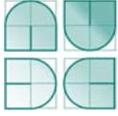


**BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**

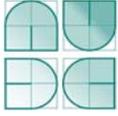


REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT S.L.

26 Mayo 2020



MEMORIA.....	3
1. MEMORIA INFORMATIVA .....	3
1.1 ANTECEDENTES .....	3
1.2 PLAN DE MEJORA VIGENTE .....	4
1.3 DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO.....	10
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	12
2.1 MODELO PROPUESTO .....	12
2.1.1 OBJETIVOS .....	12
2.1.2 PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO .....	14
2.1.3 PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS.....	15
2.2 ZONIFICACIÓN .....	16
2.2.1 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNTARES .....	16
2.2.2 JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO .....	17
2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	17
2.3.1 AFECCIONES .....	17
2.3.2 EQUIPAMIENTO COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS.....	18
2.3.3 ZONAS VERDES y EQUIPAMIENTOS.....	18
2.3.4 USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO.....	19
INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO	
PLANOS.....	33



## MEMORIA

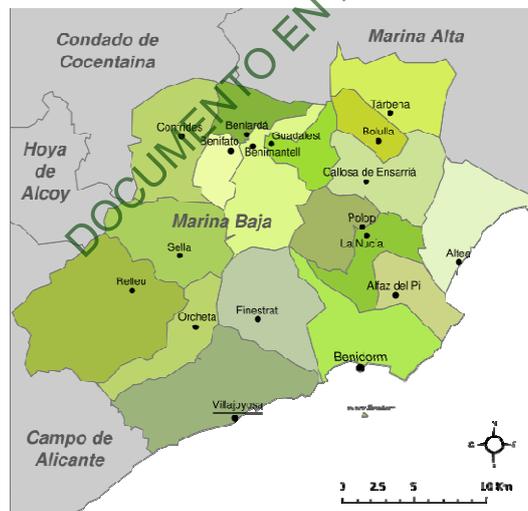
### 1. MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1 ANTECEDENTES

La ciudad de Villajoyosa está situada en la Comarca de La Marina Baja, siendo su capital. Villajoyosa se encuentra a 32 km de Alicante, limita con los términos municipales de Aguas de Bussot, Campello, Finestrat y Orcheta. Dispone de 15Km de costa.

El casco urbano de Villajoyosa está atravesado por el río Amadorio, que da nombre al Pantano del Amadorio.

Los accesos a la población se realizan desde la autopista AP-7, la Carretera Nacional N-332 y la N-332a, El TRAM Metropolitano que comunica desde Alicante a Denia realiza 5 paradas en Villajoyosa.



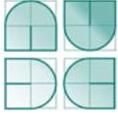
#### NORMATIVA DE APLICACIÓN:

##### Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

##### Normativa autonómica:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana



- Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.
- DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

Normativa Municipal:

- o Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

## 1.2 PLAN DE MEJORA VIGENTE

Villajoyosa dispone de un **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado por el pleno de la corporación el 11 de marzo de 1.999, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de julio de 1.999 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 10 de septiembre de 1.999.

El sector PP -16, dispone de un **Plan parcial de Mejora** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de Villajoyosa el 2 de agosto de 2001, y aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 3 de mayo de 2006.

**Plan de Reforma Interior "Manzana 7"** Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa. Promotor Aprobado por el Pleno del ayuntamiento el 17 de abril de 2008, publicada la aprobación definitiva en el B.O.P. núm. 97, de 22 de mayo de 2008.

ORDEN 17/2012, DE 13 de septiembre, de la Consellería de infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba la modificación parcial de trazado de la vía pecuaria **Colada de la Costa**, afectada por el Plan Parcial del sector PP-16 en el término municipal de Villajoyosa (2012/8727).

En tramitación **Estudio de Detalle** para la Manzana nº6 del sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado, PP-16 Mallaeta del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (agosto 2018). Promotor L'Illa de Minos Hotelera S.L.

Las normas urbanísticas y fichas de planeamiento y gestión aplicables al sector PP- 16, son las del vigente Plan parcial de Mejora y los documentos mencionados, son los siguientes:

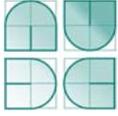
### **PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO PP-16 "MALLAETA" DE P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.**

*Aprobado en el Pleno en sesión celebrada el 2/08/2001*

*Aprobación definitiva del Consell de la Generalitat Valenciana Conselleria de Territorio y Vivienda el día 3 de mayo de 2006.*

*Plan de Reforma Interior "Manzana 7" Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa*

*En tramitación Estudio de Detalle para la Manzana nº6 del sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado.*



## 1.\_ MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO:	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA:	108.539 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	41.523 M2 (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	26.465 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	150.062 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.45 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL:	67.528 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.3825 M2c / M2
DENSIDAD:	48 VIV / HA (720 Uds.)

## 2.\_ DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

### DOTACIONES Y VIAS PECUARIAS:

Equipamiento primario parque litoral PQL-4 = 41.523 m2 (Sist. Est. Adscrito)

El Sector está atravesado por la vía pecuaria denominada "Colada de la Costa". La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.

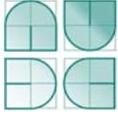
### RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos III, IV.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

### FUNCION TERRITORIAL:

- El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.
- Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).
- Se proyecta un nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente, en transición con respecto al Bulevar Comarcal, siendo su ordenación concordante con los nuevos desarrollos al sur del Río Amadorio como el PP- 8.



- Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).
- Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la LRAU y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con el PP-15.

**USOS GLOBALES:** Turístico y Residencial / Terciario.

**USOS INCOMPATIBLES:** Industrial en Grado 3/4/5

**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:** Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

RESIDENCIAL: 0.35 M2c / M2

TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

TURÍSTICO: 0.20 M2c / M2

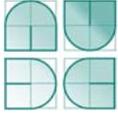
El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

**CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:**

- Agrupación en manzanas completas.
- Esponjamiento de la edificación residencial.
- Red peatonal integrada con las dotaciones.
- Agrupación con el parque litoral.

**OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:**

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.



#### **DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:**

- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más (VI).

#### **UNIDADES DE EJECUCIÓN:**

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar comarcal, en la rotonda de los colegios, así como la cesión del Parque Litoral.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del Plan, para su inserción con la N-332.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación la trama urbana de Poble Nou.

#### **CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:**

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas completas, en sentido Norte-Sur y Este-Oeste, englobando varios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

### **3.\_DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

#### **DOTACIONES:**

- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 13.513 m2

#### **RED VIARIA:**

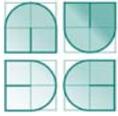
- Red pormenorizada: Tipo III.

El esquema viario deberá respetar un orden ortogonal con el Bulevar, complementado con el PP-25.

#### **DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:**

- Los bloques lineales deben evitar el efecto pantalla respecto a las vistas al mar, buscando las mejores vistas, asoleamiento y la obtención de espacios libres privados en las grandes manzanas.
- Cuerpos de una planta exclusivamente de uso terciario para vitalizar la calle principal del Plan Parcial.

#### **PARAMETROS DE LA EDIFICACION:**



- GRADO: Edificación abierta, EA grado 10. En manzanas hoteleras Volumetría Específica VE-10c en manzana 6 y VE-13c en manzana 7.
- PARCELA MINIMA: La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m<sup>2</sup>
- INDICE EDIF. NETO RES: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.76 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>
- INDICE EDIF. NETO TER: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.22 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m. Fondo edificable indicativo terciario PB 20 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria VI / II plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Retranqueos a viales. Espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS: Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas), en manzanas 6, (VE 10c), y 7 (VE13 c).

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.

**Cuadro resumen ordenación manzanas nº1, 2, 3 y 4.**

Manzana núm.	Bloques	Aprovechamiento RESIDENCIAL		Aprovechamiento TERCIARIO	
		Núm. plantas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Núm. plantas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)
1	E1	V	4.044	I	657
	E2	V	4.044	I	657
	E3			I	1.409
	Total		8.088 m <sup>2</sup> c		2.723 m <sup>2</sup> c
2	E1	V	4.044	I	657
	E2	V	4.044	I	657
	E3			II	1.973
	Total		8.088 m <sup>2</sup> c		3.287 m <sup>2</sup> c
3	E1	V	4.044	I	657
	E2	V	4.044	I	657
	E3			II	1.983
	Total		8.088 m <sup>2</sup> c		3.297 m <sup>2</sup> c
4	E1	V	4.044	I	657
	E2	V	4.044	I	657
	E3			II	1.983
	Total		8.088 m <sup>2</sup> c		3.297 m <sup>2</sup> c

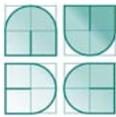
APROBADO

Tipo de ordenación en EDIFICACIÓN ABIERTA.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.

El resto de parámetros según definición gráfica de la ordenación

2/ps. 2001.



SECRETARIO  
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA  
secretaria

**Cuadro resumen ordenación manzanas núms. "5", "6" y "7"**

Manzana número	Tipo Edificac. y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas (núm. de plantas)	Ocupación en planta (%)	Retranq. (m.)	Edificab. RESID. (m2c)	Edificab. TERCJAR. (m2c)	Edificab. TURISTL. (m2c)	Edificab. TOTAL (m2c)
"5" 3.445 m2	BA-10	1.000 m2	V	35 %	Calle: 7 lindes: 0/7 Edif.: 0/14	3.858	579	---	4.437
"6" 5.032 m2	VE-10	1.000 m2	V	35 %	Calle: 7 lindes: 0/7 Edif.: 0/14	---	---	6.481	6.481
"7" 14.477 m2	VE-13	3.000 m2	II	50 %	10 m.	---	---	11.654	11.654

\* No podrán iniciarse las obras en tanto no se haya dictado por parte del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, la resolución aprobatoria de la autorización de cambio de trazado de la Colada de la Costa, tramitado de conformidad con su legislación aplicable.

Según el **Plan de Reforma Interior "Manzana 7"** Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 17 de abril de 2008, aprobación definitiva en el B.O.P. núm. 97, de 22 de mayo de 2008.

#### PARÁMETROS EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USO TURÍSTICO MANZANAS Nº 6 Y Nº 7

Los parámetros que a continuación se describen son los propuestos en este documento para las manzanas 6 y 7.

Manzana Nº	Tipología. Y Grado	Parcela Mínima (m2)	Alturas Nº máx	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Turíst. (m2c)	Edif. Total (m2c)
"6" 5.032 m2	VE-10	1.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes: 0/7 Edif.:0/14	0	0	6.481	6.481
"7" 14.477	VE-10	3.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes: 0/7 Edif.:0/14 Parque L: 10	0	0	11.654	11.654

En cuanto a la ORDEN 17/2012, DE 13 de septiembre, de la Consellería de infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba la **modificación parcial de trazado de la vía pecuaria Colada de la Costa**, afectada por el Plan Parcial del sector PP-16 en el término municipal de Villajoyosa.

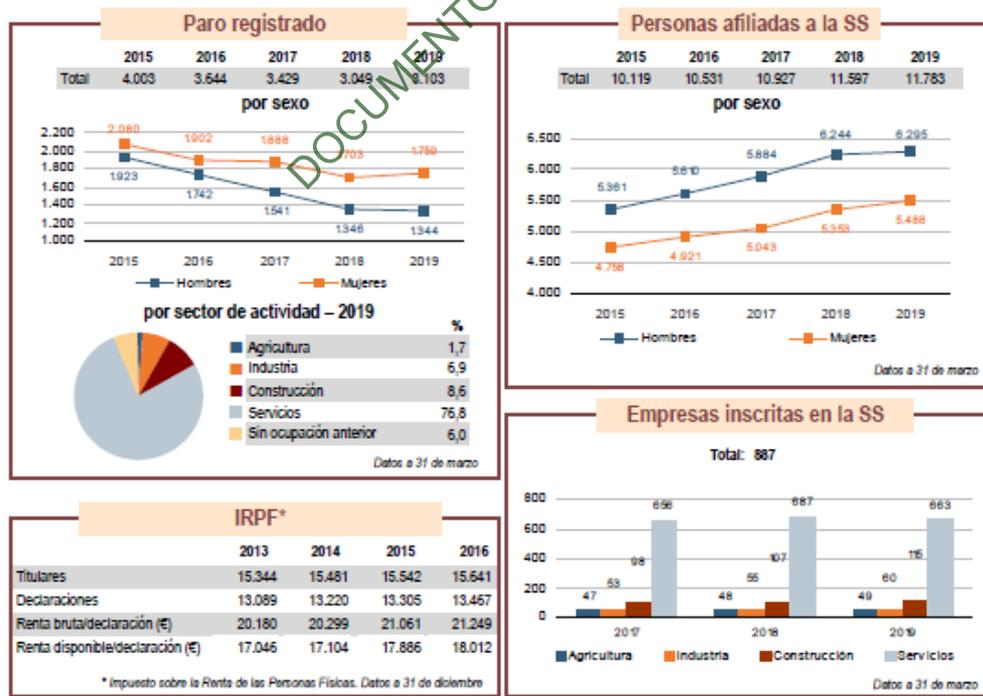
### 1.3 DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

#### ECONOMÍA

La economía local se basa en el sector servicios, debido a su situación estratégica como destino turístico de costa. Este es el motor de la economía local, muy lejos de otros sectores como la industria y la construcción.

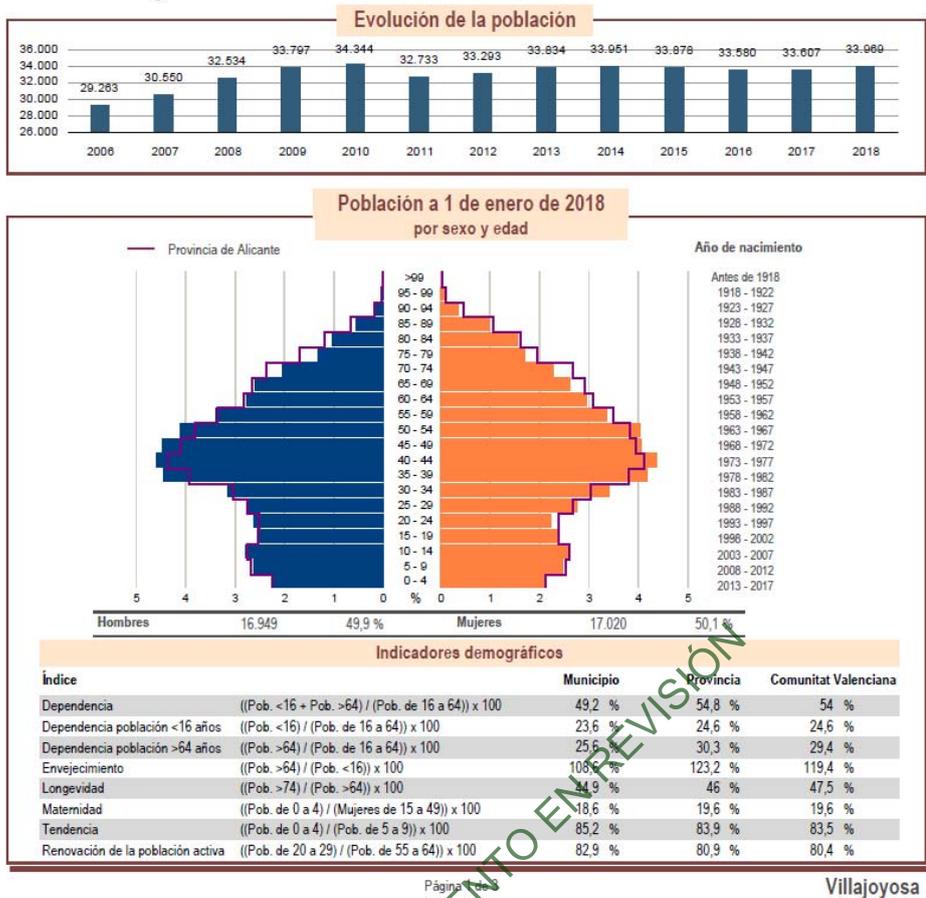


El número de personas afiliadas a la seguridad social es de 11.783 personas, según datos de ficha municipal de 2019 la Consellería.



#### DEMOGRAFÍA

La población de Villajoyosa a fecha 2018 es de 33.969 personas.



ACCESOS:

Los accesos a la población son desde la autopista AP-7, la Carretera Nacional N-332 y la N-332a, El TRAM Metropolitano que comunica desde Alicante hasta Denia, tiene 5 paradas en Villajoyosa.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 MODELO PROPUESTO

#### 2.1.1 OBJETIVOS

El objeto de la modificación es la alteración de algunos aspectos concretos de la ordenación pormenorizada que seguidamente se describen y justifican detalladamente. Se convierte la edificabilidad residencial de la parcela en edificabilidad de uso terciario, aumentando la ocupación en planta y disminuyendo el número de plantas.

No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

##### 1\_GRADO

PP-16: Edificación abierta, EA grado 10. En manzanas hoteleras Volumetría Específica VE-10c en manzana 6 y VE-13c en manzana 7.

- o *Se propone una nueva definición de la edificación que afecta a parte de la Manzana 1 , incrementando la ocupación y reduciendo el número de alturas.*

##### 2\_NUMERO DE PLANTAS

PP-16: ALTURA MAXIMA/MINIMA Obligatoria VI / II plantas (incluida la baja).

- o *Se propone planta baja y 1 planta piso ambas de Uso Terciario.*

##### 3\_USOS

En el PP-16 Los USOS GLOBALES son Turístico y Residencial / Terciario en planta baja; y los USOS INCOMPATIBLES son Industrial en Grado 3/4/5.

- o La parte de la Manzana 1, se desea destinar para la construcción de un Local Comercial. Para ello se propone un uso en Planta Baja y Planta Primera Terciario.

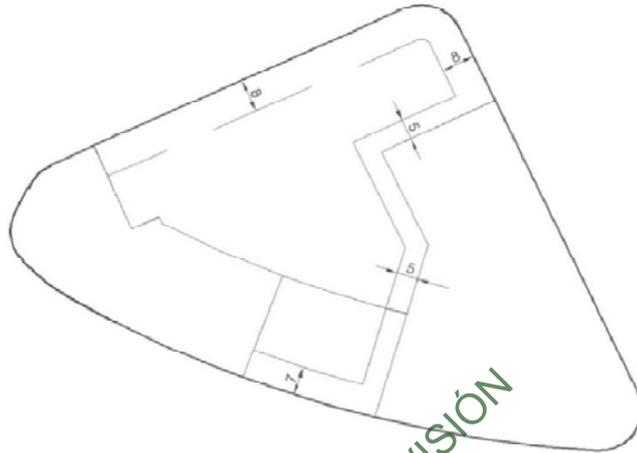
##### 4\_RETRANQUEOS

PP-16: Retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

- o mantener la misma alineación y el mismo retranqueo (0 metros) a la medianera oeste con los locales comerciales existentes, según volumetría de PP-16 actual, dejándolo como está.

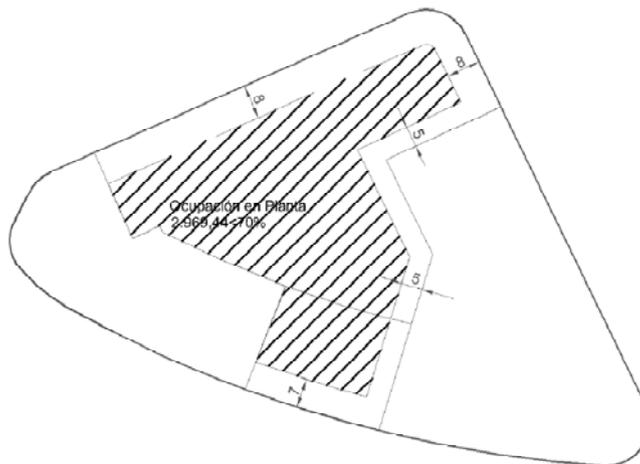
- o Retranqueo de 7 metros a Avenida Marina Baixa, manteniendo la alineación actual.
- o Retranqueo de 5 metros a Este con el edificio construido residencial.
- o Retranqueo de 8 metros a calle Cervantes y avenida Beniardá quedando alineada con las plantas bajas contiguas.

La definición gráfica sería la siguiente:



### 5\_OCUPACIÓN EN PLANTA

Según el artículo 22 se establece un retranqueo mínimo general en planta sótano de 1 metro. La ocupación en planta es de 2969,44 m<sup>2</sup>, inferior al 70% del Total de la parcela.



## 5\_EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la Parcela Actual, es la suma de las dos siguientes

- Solar, Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB

Superficie suelo: 3.672,96 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Residencial 4.044,00 m<sup>2</sup> y Terciaria 920,00 m<sup>2</sup> de techo.

- Local comercial, Referencia Catastral 0352103YH4605S

Superficie de Suelo 821,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Terciaria 379,62 m<sup>2</sup> de techo

Superficie Total Parcela actual: 4.493,96 m<sup>2</sup>

Total edificabilidad actual Residencial y terciaria **5.343,62 m<sup>2</sup>**.

- *PROPUESTA EDIFICABILIDAD: Para una superficie de suelo de 4493,96 m<sup>2</sup>, se propone una envolvente máxima de dos plantas en base a la definición gráfica propuesta. La edificabilidad máxima será la misma que dispone ahora la parcela que son 5.343,62 m<sup>2</sup> de uso Terciario.*

### 2.1.2 PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

#### VIAS PECUARIAS

El municipio se ve afectado por cinco vías pecuarias como son Sendera de L'Ermita, Assagador dels Alfondonets a l'Escorxador, Assagador de l'Almiserà, Assagador de la Cala y Colada de la Costa. De estas la única Vía Pecuaria que afecta al sector es la **Colada de la Costa**.

Le afecta la ORDEN 17/2012, DE 13 de septiembre, de la Conselleria de infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba la modificación parcial de trazado de la vía pecuaria **Colada de la Costa**, afectada por el Plan Parcial del sector PP-16 en el término municipal de Villajoyosa (2012/8727).



Vías Pecuarias



Colada de la Costa a su paso por el PP-16

### 2.1.3 PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

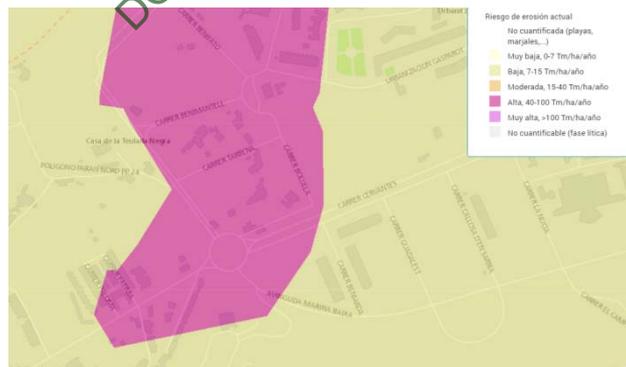
CONSERVACION DEL SUELOS:

La urbanización es un proceso de intervención sobre la cobertura del suelo, con este proceso se fija la cobertura limitando la erosión.

- CONSERVACION DEL SUELOS

EROSIÓN ACTUAL

La erosión actual es principalmente Baja (verde) y Alta al oeste del sector (rosa).



Riesgo de erosión Actual

EROSIÓN POTENCIAL

La erosión potencial es Alta (lila) y Muy Alta al oeste del sector (rosa).



Riesgo de erosión potencial

**RIESGO DE INCENDIO FORESTAL:**

No existe Riesgo de incendio forestal Patfor en el PP-16, si al Sur del PP-16:



DOCUMENTO EN VERDE

**2.2 ZONIFICACIÓN**

El ámbito es el del PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U.

**2.2.1 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNTARES**

El PRI define ciertos aspectos de la ordenación pormenorizada, en parte de la manzana 1, del Plan de Mejora del PP-16.

## 2.2.2 JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de un concreto sector de suelo, por lo que no representa ninguna alteración de parámetros que requieran su evaluación dentro de un nuevo contexto de modelo territorial.

Por tanto, y en principio, la demanda de infraestructuras y servicios no pueden ni deben verse alteradas con esta modificación puntual que, principalmente, tiene por objeto la alteración de unas concretas condiciones de volumen.

## 2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA

**MAGNITUDES ESTADÍSTICAS** no se modifican son las vigentes en el Plan de Mejora del PP-16 propuestas para la parcela:

CLASIFICACION DEL SUELO:	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO:	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA:	108.539 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	41.523 M2 (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS:	26.465 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS):	150.062 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.45 M2c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL:	67.528 M2c
APROVECHAMIENTO TIPO:	0.3825 M2c / M2
DENSIDAD:	48 VIV / HA (720 Uds.)

### 2.3.1 AFECCIONES

#### AFECCIONES DE DOMINIO PECUARIO

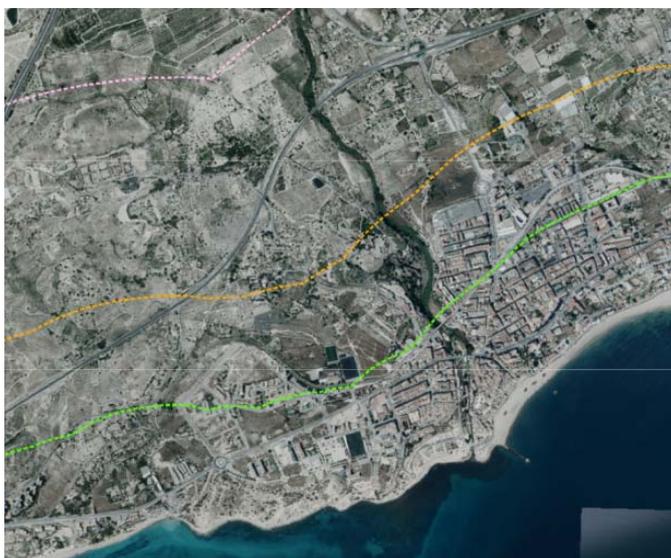
El PP-16 está afectado por La Colada de la Costa. Le afecta la ORDEN 17/2012, DE 13 de septiembre, de la Consellería de infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba la modificación parcial de trazado de la vía pecuaria **Colada de la Costa**, afectada por el Plan Parcial del sector PP-16 en el término municipal de Villajoyosa (2012/8727).

#### AFECCIONES PATRICOVA

Los riesgos de Inundación especificados en esta memoria.

## AFECCIONES PATIVEL

No presenta Suelos no urbanizables de protección litoral. El PP-16 se encuentra en el ámbito estricto de 500 metros.



Pativell

### 2.3.2 EQUIPAMIENTO COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

No se modifican las del Plan Parcial.

### 2.3.3 ZONAS VERDES y EQUIPAMIENTOS

No se modifican las del Plan Parcial.

#### CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Los estándares dotacionales mínimos vienen definidos en el anexo IV de la Ley de Ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje. Dado que es un sector Residencial, será de aplicación el apartado III.8 del anexo. La ordenación modificada ha de tener un estándar de dotaciones igual o superior al de la ordenación vigente. En la presente modificación no se incrementa la capacidad poblacional respecto al Plan de mejora vigente.

La Reserva de suelo dotacional de la red secundaria, en actuaciones de uso dominante residencial, será según el apartado 4 del capítulo III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del anexo IV de la LOTUP:

La zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

Un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas.

El resto se destinará a equipamientos públicos. En los jardines, se dispondrá un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

Dado que se modifican 4.044 m2 de techo Residencial a Terciario y las Dotaciones del Plan Parcial se mantienen inalterables, tendremos una mayor relación de superficie de suelo dotacional por habitante.

### 2.3.4 USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO

El cuadro de superficies del incluyendo las manzanas residenciales:

MANZANA	BLOQUE	NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
1	E1			II	5.343,62
1	E2	V	4.044	I	657
1	E3			I	766,38
<b>TOTAL</b>			<b>4.044 m2c</b>		<b>6.767 m2c</b>
2	E1	V	4.044	I	657
2	E2	V	4.044	I	657
2	E3			II	1.973
<b>TOTAL</b>			<b>8.088 m2c</b>		<b>3.287 m2c</b>
3	E1	V	4.044	I	657
3	E2	V	4.044	I	657
3	E3			II	1.983
<b>TOTAL</b>			<b>8.088 m2c</b>		<b>3.297 m2c</b>
4	E1	V	4.044	I	657
4	E2	V	4.044	I	657
4	E3			II	1.983
<b>TOTAL</b>			<b>8.088 m2c</b>		<b>3.297 m2c</b>
5	EA-10	V	2.858 m2c		579 m2c

PARÁMETROS EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USO TURÍSTICO MANZANAS Nº 6 Y Nº 7

Los parámetros que a continuación se describen son los propuestos en este documento para las manzanas 6 y 7.

Manzana Nº	Tipología. Y Grado	Parcela Mínima (m2)	Alturas Nº máx.	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Turist. (m2c)	Edif. Total (m2c)
"6" 5.032 m2	VE-10	1.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes: 0/7 Edif.:0/14	0	0	6.481	6.481
"7" 14.477	VE-10	3.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes: 0/7 Edif.:0/14 Parque L: 10	0	0	11.654	11.654

DOCUMENTO EN REVISIÓN

## FICHA DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PP-16 "MALLAETA"

En cumplimiento del anexo V de la LOTUP las fichas de las zonas urbanizadas y de las zonas de nuevo desarrollo incluirán la siguiente información:

Municipio	La Vila Joiosa	
Denominación	PLAN DE REFORMA INTERIOR	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Pormenorizado	
Nombre de la zona	Plan Parcial 16 Mallaeta	
Superficie del Sector PP-16	108.539 m <sup>2</sup>	
Uso dominante	Residencial	
Usos permitidos	Residencial Turístico Terciario	
Usos no permitidos	Industrial en grados 3/4/5	
Densidad	Densidad Media <60 viviendas por hectárea (48)	
Índice de edificabilidad (IE)	Edf. Bruta (IEB)	0,65 m2 techo/m2 suelo
	Edf. Residencial (IER)	0,35 m2 techo/m2 suelo
	Edf. Terciaria	0,10 m2 techo/m2 suelo
	Edf. Turística	0,20 m2 techo/ m2suelo
Plano de la zona		
Protecciones	--	
Afecciones	AF-DP colada de la Costa AF-CT Pativel	
Programas de intervención por otras administraciones.	No hay previstos	

USOS

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.  
Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas), en manzanas 6, (VE 10 c), y 7 (VE13 c).

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.

OCUPACIÓN EN SÓTANO

--

OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA

La propuesta por la reparcelación.  
Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.

OCUPACIÓN EN PLANTA PISOS

La propuesta por la reparcelación.  
Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.

ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA

Obligatoria VI / II plantas (incluida la baja).

RETRANQUEOS

Retranqueos a viales. Espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

DOCUMENTO EN REVISIÓN

En La Vila Joiosa a mayo de 2020

ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano.

**BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"  
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)  
ANEXO**

**Informe de perspectiva de Género**



**REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.**

26 Mayo 2020

## INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

### • OBJETO

El presente Informe de Perspectiva de Género del Plan de Reforma Interior PRI Sector PP-16 "Mallaeta" de la Vila Joiosa, (Alicante), tiene por objeto estudiar la influencia de este en la igualdad desde la perspectiva de Género, el Urbanismo es una herramienta facilitadora de la organización de los espacios públicos y privados, así como del transporte.

Las mujeres y los hombres tienen distintas aspiraciones, necesidades y oportunidades de acceder al espacio urbano, equipamientos y servicios, así como oportunidades de empleo.

Se ha tomado como guía el SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO, del Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana, Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, publicado en Marzo 2017, autoras: Doña Sira Azara Escrivá y Doña María Vicenta Gil Vila.

### • ANTECEDENTES

La **Ley 1/2019**, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante **LOTUP** en su artículo 1 dispone:

*"Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva."*

En el Artículo 7 hace mención a de la correcta integración y cohesión espaciales de los varios usos o actividades, con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

En el Artículo 13 dispone *"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."*

En el ANEXO IV. Título III, Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas. Punto 1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos:

*"1.1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones*

*Urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:*

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.*
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.*
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas".*

En el ANEXO X. Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, Apartado b, punto 10º, dispone *"La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."*

En el ANEXO XII, Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

En el apartado 1. Urbanismo para las personas, punto 1.1:

*"1.1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. En la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, hay que incluir un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa".*

*"Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o*

política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren.”

#### ANTECEDENTES NORMATIVOS:

**Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo**, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en su exposición de Motivos I:

*“La igualdad entre mujeres y hombres es un principio jurídico universal reconocido en diversos textos internacionales sobre derechos humanos, entre los que destaca la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas en diciembre de 1979 y ratificada por España en 1983. En este mismo ámbito procede evocar los avances introducidos por conferencias mundiales monográficas, como la de Nairobi de 1985 y Beijing de 1995.”*

*“La igualdad es, asimismo, un principio fundamental en la Unión Europea. Desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre mujeres y hombres y la eliminación de las desigualdades entre unas y otros son un objetivo que debe integrarse en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus miembros.”*

*“El logro de la igualdad real y efectiva en nuestra sociedad requiere no sólo del compromiso de los sujetos públicos, sino también de su promoción decidida en la órbita de las relaciones entre particulares. La regulación del acceso a bienes y servicios es objeto de atención por la Ley, conjugando los principios de libertad y autonomía contractual con el fomento de la igualdad entre mujeres y hombres. También se ha estimado conveniente establecer determinadas medidas de promoción de la igualdad efectiva en las empresas privadas, como las que se recogen en materia de contratación o de subvenciones públicas o en referencia a los consejos de administración”.*

Es de destacar el artículo 19 de esta Ley Orgánica, Informes de impacto de género.

*“Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

### • URBANISMO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

El presente Informe de Perspectiva de Género **del Plan de Reforma Interior PRI Sector PP-16 “Mallaeta”** de la Vila Joiosa *le es de aplicación la redacción del Informe de Perspectiva de Género en cumplimiento de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.*

*“El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma*

de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos”.

“Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todos sus fases de planificación, ejecución y evaluación”. (1)

Se trata de una herramienta para trabajar en la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al disponer de una mayor información, se facilita el trabajo de los poderes públicos a favor de la igualdad. El Urbanismo con perspectiva de género trata de tener en cuenta todas las necesidades (como indica el Anexo XII de la LOTUP), **Urbanismo para las personas**.

(1) Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de “Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género”, celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco.

- **ANÁLISIS**

## **MODELO DE CIUDAD**

El modelo de ciudad existente en Villajoyosa es el dispuesto por el **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado por el pleno de la corporación el 11 de marzo de 1.999, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de julio de 1.999 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 10 de septiembre de 1.999.

El sector PP -16, dispone de un **Plan parcial de Mejora** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de Villajoyosa el 2 de agosto de 2001, y aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda en fecha 3 de mayo de 2006.

**Plan de Reforma Interior “Manzana 7”** Sector PP-16 “Mallaeta” T.M. de La Vila Joiosa. Promotor Aprobado por el Pleno del ayuntamiento el 17 de abril de 2008, publicada la aprobación definitiva en el B.O.P. núm. 97, de 22 de mayo de 2008.

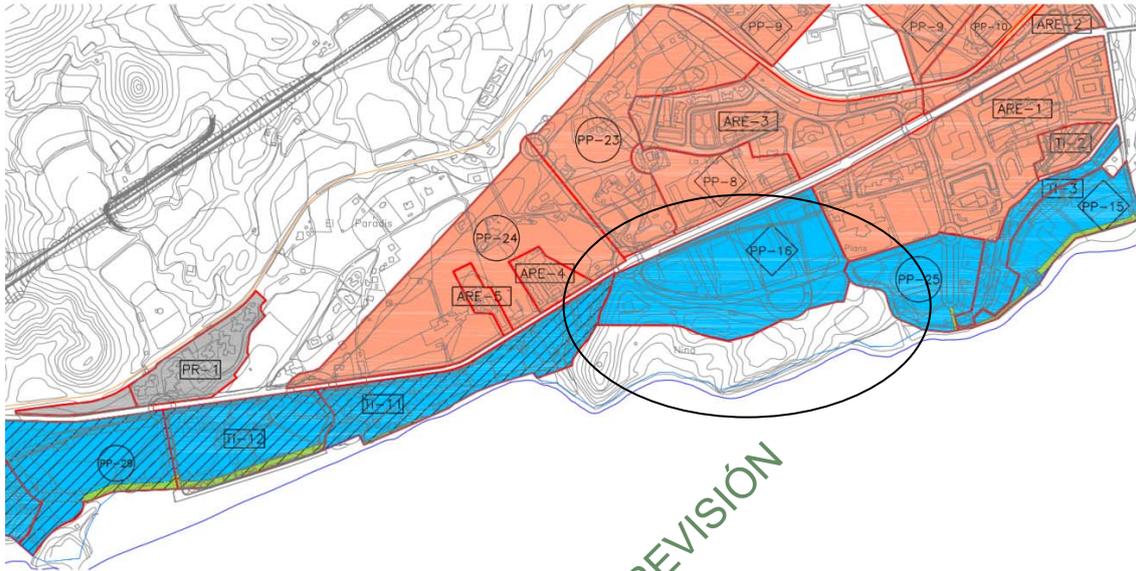
ORDEN 17/2012, DE 13 de septiembre, de la Consellería de infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba la modificación parcial de trazado de la vía pecuaria **Colada de la Costa**, afectada por el Plan Parcial del sector PP-16 en el término municipal de Villajoyosa (2012/8727).

En tramitación **Estudio de Detalle** para la Manzana nº6 del sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado, PP-16 Mallaeta del P.G.O.U: de La Vila Joiosa (agosto 2018). Promotor L’Illa de Minos Hotelera S.L.

**El objeto de la modificación** de algunos aspectos concretos de la ordenación pormenorizada, de parte de la Manzana 1. Se convierte la edificabilidad residencial de la parcela en edificabilidad de uso terciario, aumentando la ocupación en planta y disminuyendo el número de plantas.

No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

El Plan general de Villajoyosa tenía entre sus objetivos, equilibrar los desarrollos urbanísticos entre el Norte y el Sur del Término Municipal, crear las infraestructuras necesarias para consolidar el modelo lineal de crecimiento, presentando un modelo lineal, jerárquico y mallado. La morfológica y su fachada al mar conducen a un modelo lineal de ciudad, teniendo como protagonista su fachada costera. Establece las vías de comunicación de carácter local un esquema mallado.



El presente Plan de Reforma Interior se redacta para modificar la pormenorización de parte de la **Manzana 1**, una parcela sin edificar con referencia catastral 0352102YH4605S0001MB y fachada a calle Cervantes, y parte de la Finca 0352103YH4605S, local comercial con fachada a Avenida Marina Baixa, que se derribará para unirlo al solar principal para un Local Comercial. Se creará un gran local destinado a Supermercado que generará puestos de trabajo tanto directos como indirectos.



El local comercial ocupa parte de la Manzana 1 como se aprecia en la siguiente imagen, con fachada a Calle Cervantes y avenida Marina Baixa.



Parcela futuro local comercial

Los accesos a la población son desde la autopista AP-7, la Carretera Nacional N-332 y la N-332a, El TRAM Metropolitano que comunica desde Alicante hasta Denia, tiene 5 paradas en Villajoyosa.



Paradas Tram

El Plan parcial 16 está comunicado con el resto el municipio a través de la carretera nacional, N-332 a.

En este Plan Parcial es de destacar la Vía Pecuaría Colada de la Costa, que enriquece el territorio, sirviendo de elemento de continuidad en el municipio.



Colada de la Costa.

## PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD

El diseño de la ciudad y en concreto de los itinerarios y sus espacios públicos tiene una gran influencia sobre la percepción de seguridad.

La percepción de seguridad es subjetiva, por lo tanto debe valorarse desde la experiencia cotidiana. Esta percepción impide la apropiación del espacio público y por tanto el acceso a los espacios urbanos y transporte público.

Par aumentar la seguridad se deben diseñar los espacios para todas las personas han de ser accesibles y pensados para el uso tanto de mujeres como hombres.

La iluminación se deberá tener en cuenta tanto en las vías de circulación como en los espacios públicos, asegurando una buena visibilidad, evitando rincones. Así como la señalización visible y precisa.

Esta modificación no afecta a la percepción de seguridad del Plan Parcial de Mejora Sector 16, Mallaeta" aprobado, cabe decir que presenta un trazado urbanístico ortogonal, que permite un control visual del espacio.

El flujo de personas que utilizan el espacio será variado debido a la mezcla de actividades por la variedad de usos no concentrándose en el uso residencial, ya que existen parcelas para uso terciario y turístico.

La existencia de elementos opacos de una altura mayor de 1,60 m. que reduzcan la visibilidad se considera adecuada en los cerramientos de la parcela, según Artículo 22.- Tipología de edificación abierta. De P.G.O.U. de Villajoyosa " *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*".

## ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD

La dotación de espacios públicos y equipamientos se debe diseñar con un esquema ortogonal claro y fácilmente interpretable para todas las personas independientemente de su edad, sexo o características físicas, con esto se evitan recorridos tortuosos y se mejora su accesibilidad. También es clara la organización entre los diferentes cruces de flujos circulatorios.

La referencia del Mar y del Puig campana, constituyen hitos que contribuyen a la orientación de las personas.

La Colada de la Costa tratado como recorrido peatonal, resultará un elemento de calidad aportado al espacio urbano.

Es de vital importancia la accesibilidad en espacios urbanos, más allá del cumplimiento normativo, para facilitar la conciliación las tareas de cuidado, que "estadísticamente" recaen en mujeres. En especial importancia cambios de nivel, nivelación de alcorques, rampas, pasos de peatones bien señalizados, diseño del carril bici.

Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido, no debe suponer un obstáculo para la deambulación, pensando en todas las personas con independencia de sus diferentes capacidades y especialmente para personas mayores y niños.

## MOVILIDAD

La cercana conexión con la Carretera Nacional 332 a, facilita los desplazamientos a lugares de trabajo.

La existencia de un carril bici como se aprecia en la imagen y la dimensión de las aceras existente, facilita los desplazamientos seguros tanto en Bici como peatonales.



Vista de la acera y carril bici.



Vista del solar sin construir entre una bandeja de locales a la derecha y el edificio de viviendas a la izquierda.

## VIVIENDA

El presente PRI del Sector PP-16 "Mallaeta", no afecta al diseño de viviendas.

## REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA

No es objeto del presente PRI del Sector PP-16 "Mallaeta" abordar los aspectos municipales que tratan la señalización, la señalización urbana en los espacios públicos.

## PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan de Reforma Interior del Plan de Mejora PP-16 tal como establece la legislación vigente seguirá la tramitación del expediente a la ciudadanía para que pueda aportar tanto estime conveniente.

ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano  
En la Vila Joiosa a Mayo de 2019

## PLANOS

I-01 PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN.

I-02 PLANO DE INFORMACIÓN. ORDENACIÓN ACTUAL P.G.O.U.

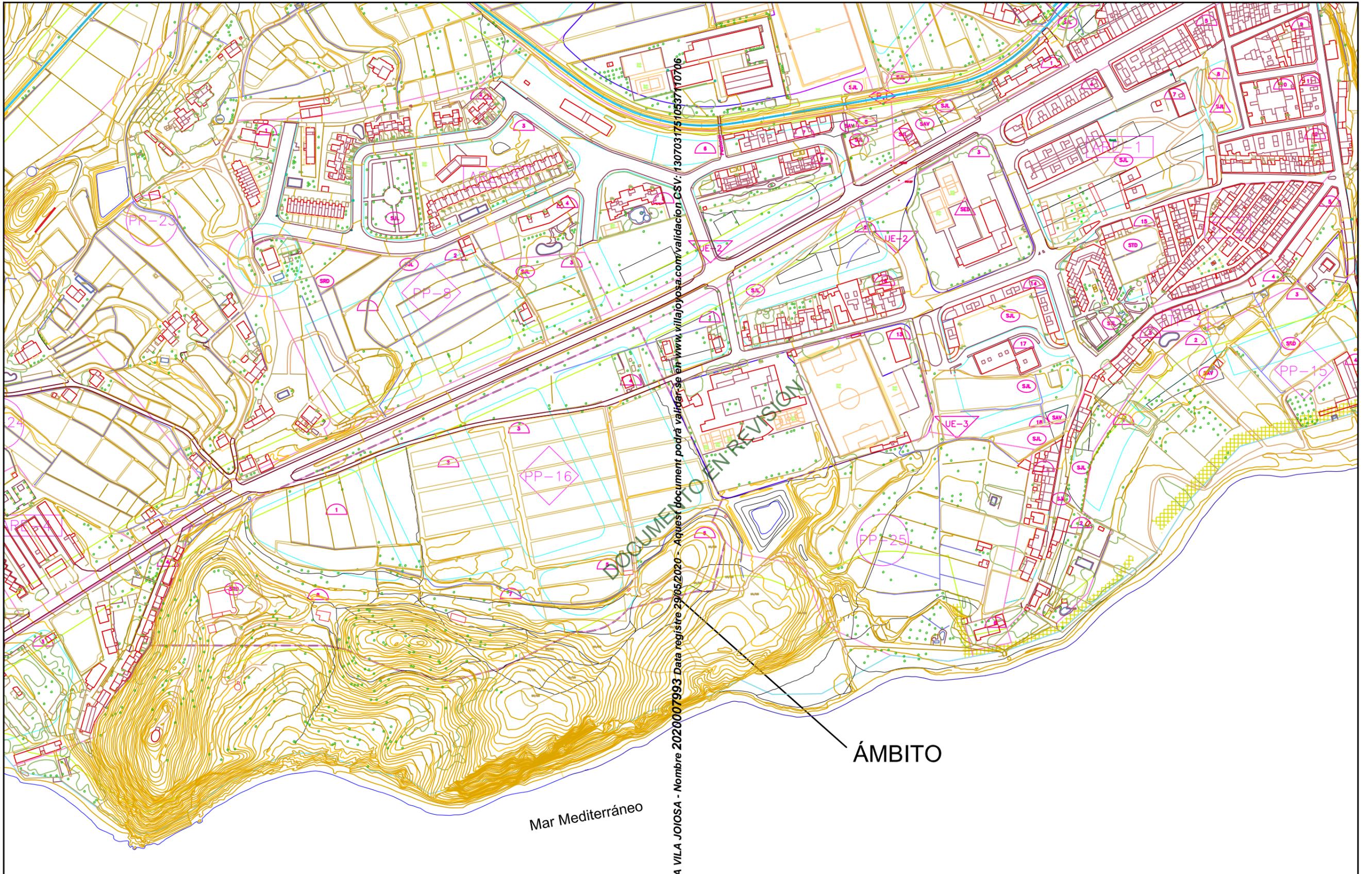
I-03 PLANO DE INFORMACIÓN. PLANO TOPOGRÁFICO.

BP-01 ORDENACIÓN PROPUESTA

BP-02 ORDENACIÓN PROPUESTA 3D

BP-03 ORDENACIÓN PROPUESTA 3D

DOCUMENTO EN REVISIÓN



El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

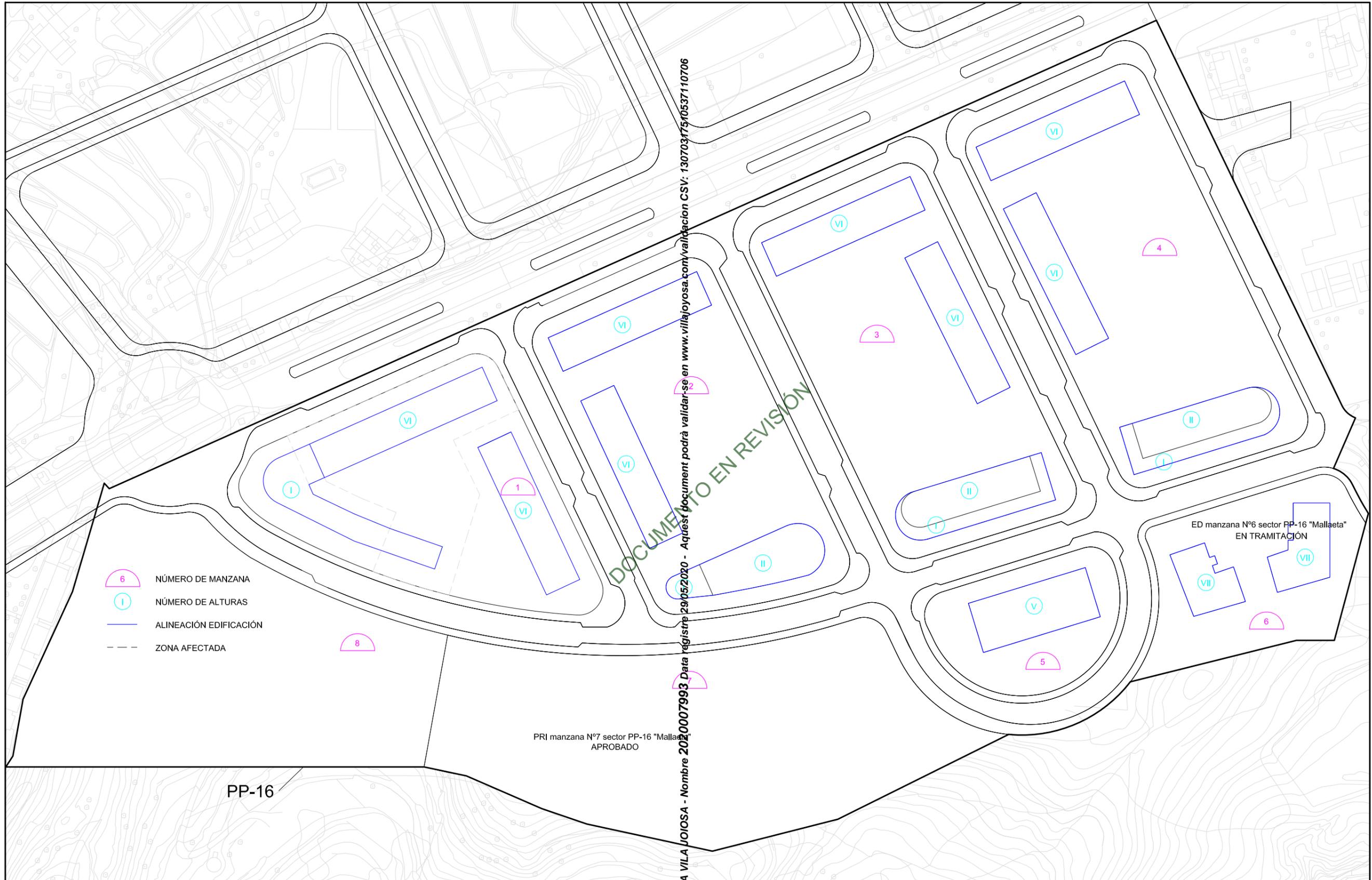
**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16  
"MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**

**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
manuel cortés soriano  
Arquitecto superior  
col. nº 90.164 COACV  
mcortes@cortesarquitectos.com  
Telf.: 96 685 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN I-01  
SITUACIÓN**

MAY-2020  
PLANO I-01  
ESCALA 1/3500

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020007993 Data registre 29/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.villajoiosa.com/validacion.CSV: 13070317510537170706



AJUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA - Nombre 20210007993 Data registre 29/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.villajoyosa.com/validacion](http://www.villajoyosa.com/validacion) CSV: 13070317510537110706

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

**PROPONENTE:**  
 MEDCAP VALUE ADD  
 DEVELOPMENT, S.L.

**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16  
 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**

**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
 manuel cortés soriano  
 Arquitecto superior  
 col. n° 90.164 COACV  
 mcortes@corresarquitectos.com  
 Telf.: 96 685 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN I-02  
 ORDENACIÓN ACTUAL**

05/2020  
 MAY-2020  
 PLANO  
 I-02  
 ESCALA  
 1/1500



AJUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020007993 Data registre 09/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.villajoyosa.com/validacion CSV: 13070317510533110706

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

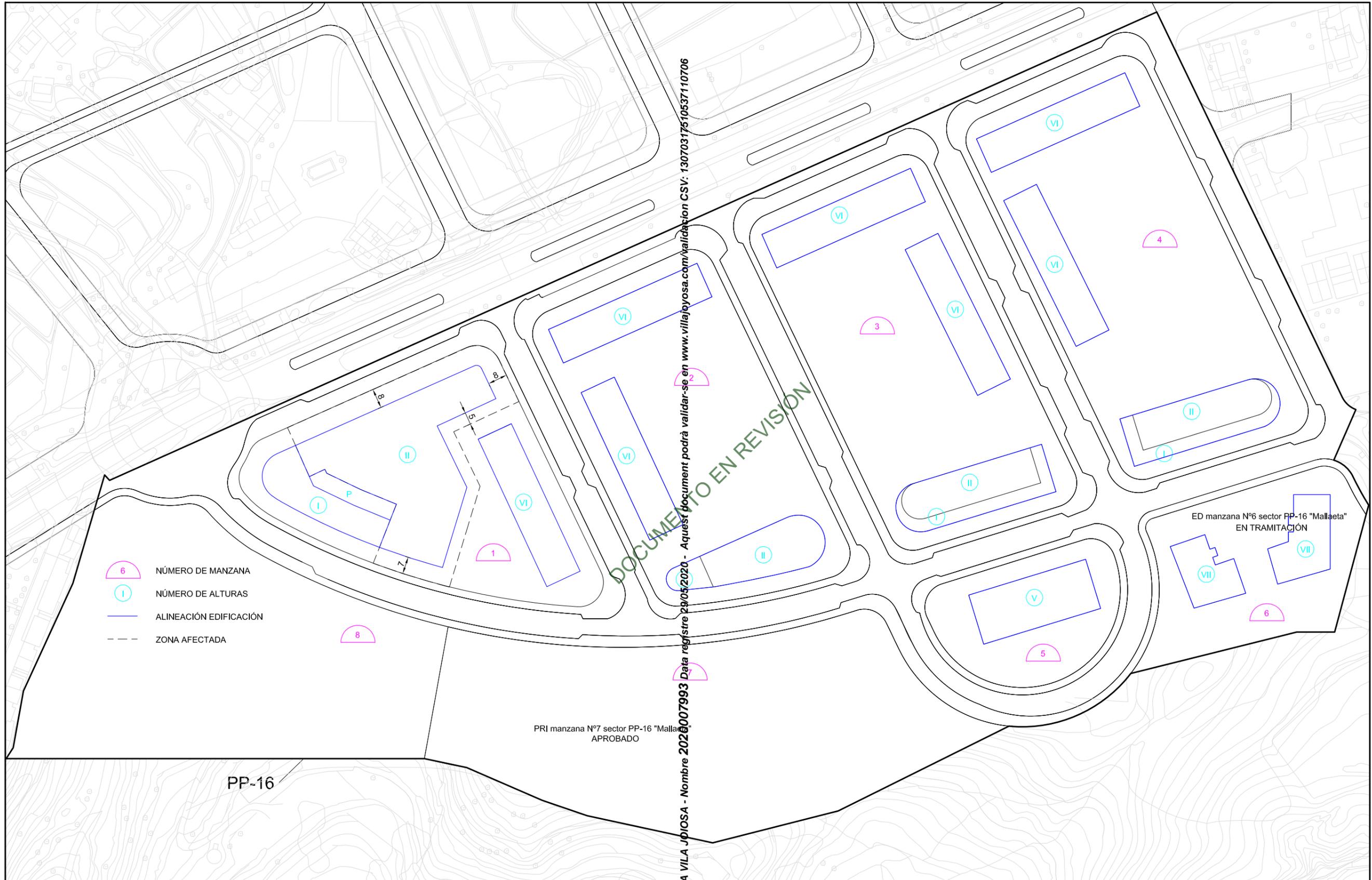
**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR P.D.P.-16**  
"MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
manuel cortés soriano  
Arquitecto superior  
col. nº 90.164 COACV  
mcortes@cortesarquitectos.com  
Telf.: 96 683 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN I-03**  
**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y**  
**RETRANQUEOS**

05/2020  
MAY-2020  
PLANO  
I-03  
ESCALA  
1/750



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020007993 Data registre 29/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.villajoyosa.com/validacion](http://www.villajoyosa.com/validacion) CSV: 13070317510537110706

DOCUMENTO EN REVISIÓN

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

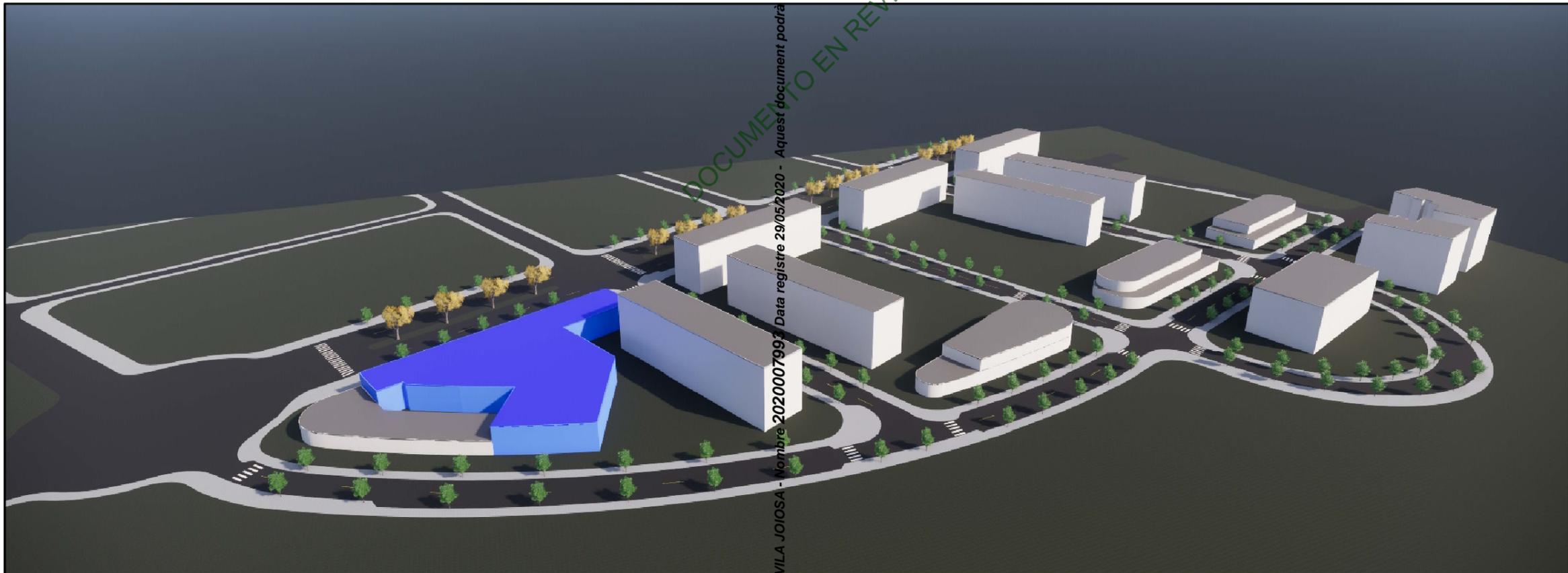
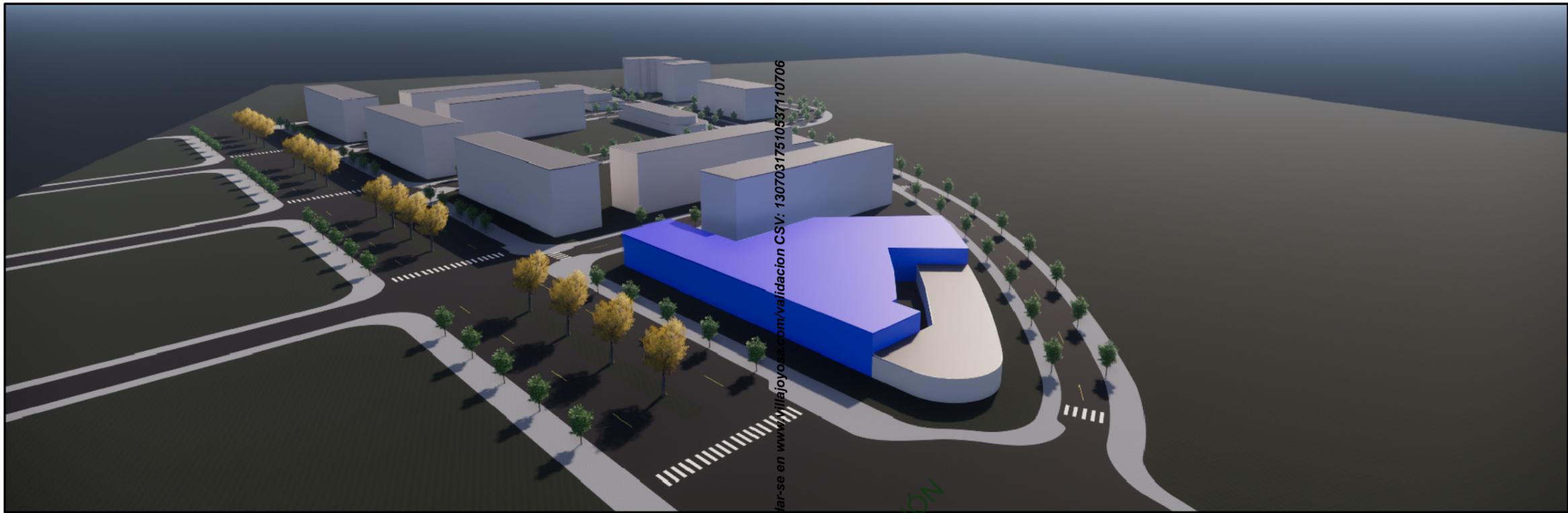
**PROPONENTE:**  
 MEDCAP VALUE ADD  
 DEVELOPMENT, S.L.

**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16  
 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**

**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
 manuel cortés soriano  
 Arquitecto superior  
 col. n° 90.164 COACV  
 mcortes@cortesarquitectos.com  
 Telf.: 96 685 08 02

**BP-01  
 PLANO DE ORDENACIÓN  
 PROPUESTA**

05/2020  
 MAY-2020  
 PLANO  
 BP-01  
 ESCALA  
 1/1500



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 2020007997 - Data registre 29/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en www.vilajoiosa.com/validacion CSV: 13070317510537110706

DOCUMENTO EN REVISIÓN

El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.

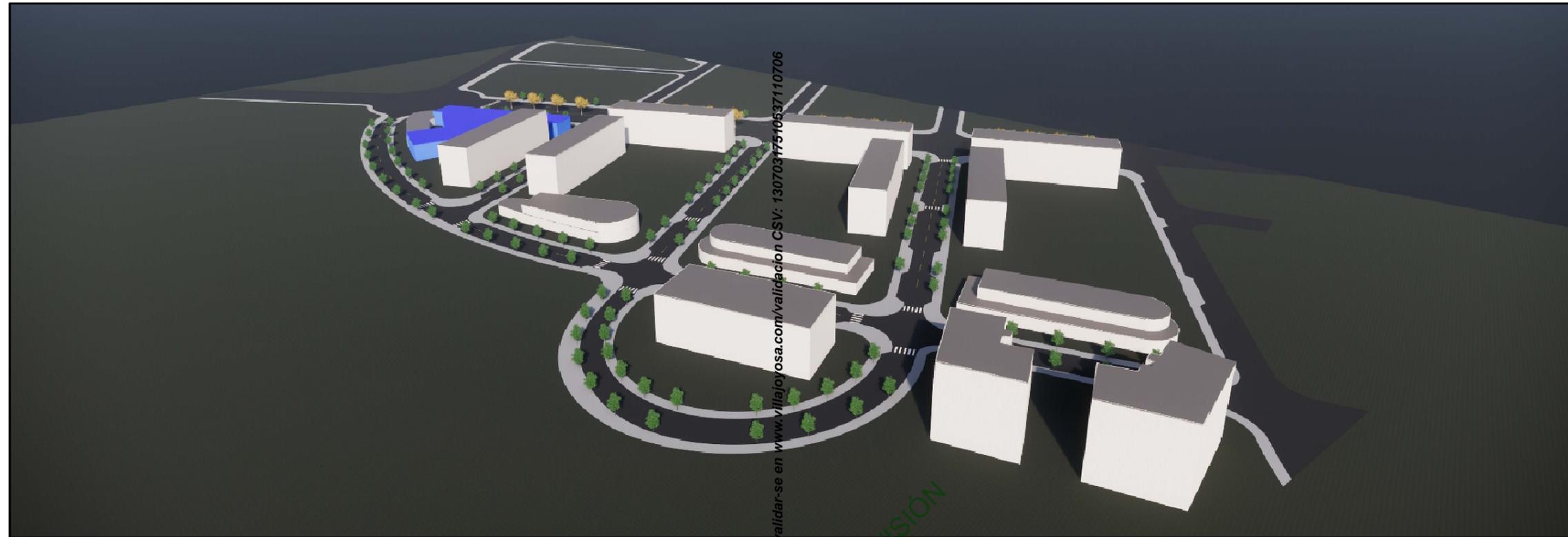
**PROPONENTE:**  
 MEDCAP VALUE ADD  
 DEVELOPMENT, S.L.

**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR P-16**  
**"MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**


**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
 manuel cortés soriano  
 Arquitecto superior  
 col. nº 90.164 COACV  
 mcortes@corresarquitectos.com  
 Telf.: 96 683 08 02

**BP-02**  
**PLANO DE ORDENACIÓN**  
**PLAN REFORMA INTERIOR**

05/2020  
 MAY-2020  
 PLANO  
 BP-02  
 ESCALA  
 S/E



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA - Nombre 20200007993 Data registre 29/05/2020 - Aquest document podrà validar-se en [www.vilajoyosa.com/validacion](http://www.vilajoyosa.com/validacion) CSV: 13070377510537110706

DOCUMENTO EN REVISIÓN

*El presente documento es copia de su original del que es autor "ARQUIBACOR, S.L.P.U.". Su utilización total o parcial, así como cualquier producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o distribución unilateral del mismo.*

**PROPONENTE:**  
 MEDCAP VALUE ADD  
 DEVELOPMENT, S.L.

**BORRADOR DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR P-16  
 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**



**ARQUIbacor S.L.P.U.**  
 manuel cortés soriano  
 Arquitecto superior  
 col. nº 90.164 COACV  
 mcortes@corresarquitectos.com  
 Telf.: 96 683 08 02

**BP-03  
 PLANO DE ORDENACIÓN  
 PLAN REFORMA INTERIOR**

05/2020  
 MAY-2020  
 PLANO  
 BP-03  
 ESCALA  
 S/E