

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

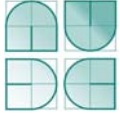


REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

Septiembre 2021

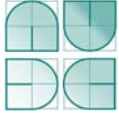


1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	4
1.1	ANTECEDENTES.....	4
2.	DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA .....	6
2.1	PLAN DE MEJORA VIGENTE .....	6
2.2	DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO.....	12
2.3	MODELO PROPUESTO.....	16
2.3.1	OBJETIVOS.....	16
2.3.2	PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO ...	20
2.3.3	PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS .....	22
2.4	ZONIFICACIÓN .....	26
2.4.1	JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO 26	
2.4.2	AFECCIONES.....	26
2.4.3	COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS .....	27
2.4.4	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.....	27
2.4.5	RESIDENCIAL .....	28
2.4.6	JUSTIFICACIÓN DEL INFORME SANITARIO .....	29
2.4.7	JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE.....	31
2.4.8	JUSTIFICACIÓN RESERVA APARCAMIENTOS .....	31
2.4.9	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCARIO .	33
2.4.10	COMPARATIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR VIGENTE Y PROPUESTO. FICHA URBANÍSTICA .....	33
	CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:.....	33
2.4.11	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	35
3.	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....	36
3.1	3.1 NORMAS URBANÍSTICAS .....	37
3.1.1	ÁMBITO.....	37
3.1.2	DOTACIONES Y VÍAS PECUARIAS .....	38
3.1.3	AFECCIONES.....	38
3.1.4	RED VIARIA.....	39
3.1.5	PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN .....	39
1.1.1	MEDIDAS DERIVADAS DEL INFORME LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA DE LA CONSELLERÍA DE SANIDAD UNIVERSAL Y SALUD PÚBLICA .....	43
1.1.2	PLANOS .....	47



Nota previa

Esta versión se adapta al REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO DE TRÁMITE Núm.  
Notificación 25/000300000/0001/000019085. Referencia 4552/2020.



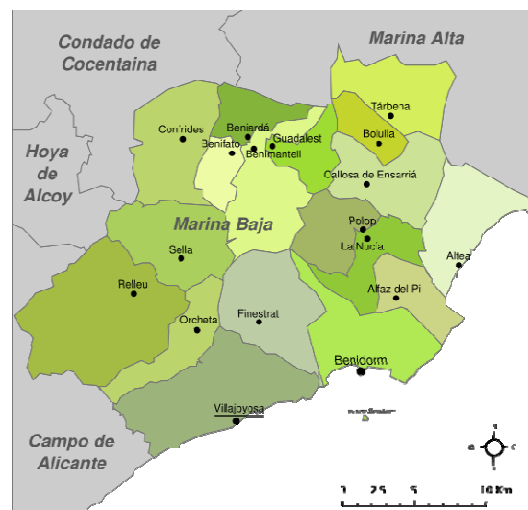
## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 ANTECEDENTES

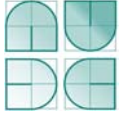
La ciudad de Villajoyosa está situada en la Comarca de La Marina Baja, siendo su capital. Villajoyosa se encuentra a 32 km de Alicante, limita con los términos municipales de Aguas de Bussot, Campello, Finestrat y Orcheta. Dispone de 15Km de costa.

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:

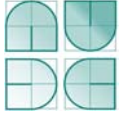
- Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa.

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT S.L., C.I.F. 98855349, presentó ante el Ayuntamiento de La Vila Joiosa la el Documento Inicial estratégico DIE del Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante), acompañado del Borrador de Plan BP de Reforma Interior de sector PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante).

El Ayuntamiento mediante Decreto nº 202003045 de fecha 02/10/2020, se emite la **RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE**.

Según este Informe se han efectuado las siguientes notificaciones según lo establecido en el art.51 de la LOTUP:

- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Consellería de Educación, Cultura y Deporte.
- Cosellería de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Dirección Territorial de Alicante de Urbanismo y Ordenación Territorial.
- Servicio Provincial de Costas de Alicante.
- Dirección general de Gestión del Medio Natural
- Dirección General del Paisaje.



Constando los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública de 8 de julio de 2.020 y RE N° 2020010856, en el que se indican una serie de disposiciones legales y medidas a tener en cuenta durante el desarrollo del Plan. Tratándose de un suelo de carácter urbano, en el que las obras de urbanización ya se encuentran terminadas desde hace tiempo, las medidas indicadas deberán ser aplicadas en la fase de ejecución de las obras de edificación. A estos efectos se propone incorporarlas en la parte con eficacia normativa del Plan de reforma Interior.
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con registro N° 2020015405 de 17 de septiembre de 2.020.
- Informe en materia de ordenación del territorio, respecto al Documento Inicial del Plan de Reforma Interior el Plan Parcial sector PP-16, de La Vila Joiosa, s/Ref:4552/2020, firmado el 15 de septiembre de 2020, en el que se afirma que no hay incidencia sobre el Territorio.

Las consideraciones de estos informes se justifican en la presente memoria y en las memorias de sostenibilidad y de viabilidad económica.

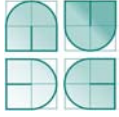
El presente documento, Plan de Reforma Interior de PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante) en tramitación **se encentra dentro de los supuestos del procedimiento simplificado según art. 46.3 de la LOTUP.**

## 2. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

### 2.1 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, "Mallaeta", es un suelo urbanizado parcialmente consolidado en el que rigen las determinaciones del **Plan Parcial de Mejora del sector de suelo**

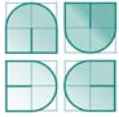


**urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"** del PGOU de La Vila Joiosa aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 3 de mayo de 2.006.

Se han tramitado posteriormente:

- **Plan de Reforma Interior "Manzana N°7"** Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa. 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.
- **Estudio de detalle para la "Manzana N°6"** del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 Mallaeta del P.G.O.U. de La Vila Joiosa. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 18 de octubre de 2018.

En fecha 21 de septiembre de 2012 se publica 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**, a su paso por el sector PP-16. Se publica en el DOGV N°6867.



## SECTOR PP-16 "MALLAETA"

Las normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión aplicables al sector PP-16 son las del vigente **PLAN PARCIAL DE MEJORA**, y las posteriores aprobaciones que se han tramitado en el sector (*Plan de Reforma Interior "Manzana N°7"* y *Estudio de Detalle para la "Manzana N°6"*, Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa).

### MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

	PP-16 MALLAETA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable Pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA :	108.539 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	41.523 m <sup>2</sup> (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	26.465 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)	150.062 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.45 m <sup>2</sup> c/M <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL:	67.528 m <sup>2</sup> c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,3825 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
DENSIDAD	48 VIV/HA

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

#### FUNCIÓN TERRITORIAL:

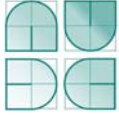
*El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.*

*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- 9.*

*Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso turístico de calidad (hotel u hotel-apartamentos de 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, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación.*

*Usos dotacionales en Edificación Abierta.*

**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

*RESIDENCIAL: 0.35 M2c / M2*

*TERCIARIO: 0.10 M2c / M2*

**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:**

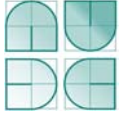
- *Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.*
- *Red viaria de generosas dimensiones.*
- *Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.*
- *Densidad media del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.*
- *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:**

- *el esquema viario deberá respetar un orden ortogonal con el Bulevar, complementado con el PP-25.*
- *Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque.*
- *La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 10, retranqueada, de altura máxima IV plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario, más otros cuerpos de dos plantas exclusivamente de uso terciario, para vitalizar la calle principal del Plan Parcial.*

*-Uso hotelero ( 4 / 5 estrellas ) exclusivamente en las manzanas 6 y 7, con estudios de detalle previos.*

*-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.*



**CRITERIOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:**

- 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, debe haber gestionado todos los suelos dotacionales.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:**

**RED VIARIA :**

Red estructural: Tipos III, IV.

Red Pormenorizada: Tipo III.

**DOTACIONES:**

Equipamiento primario parque litoral PQL-4= 41.523m<sup>2</sup>

Equipamiento secundario deportivo SRD = 13.513 m<sup>2</sup>

**PARAMETROS DE LA EDIFICACION:**

**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:** EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.

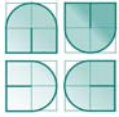
**USOS :**

Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso.

Nivel c Hotelero ( 4 / 5 estrellas), en manzanas 6 y 7 ( VE 10 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.



**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.

**CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº1, 2, 3, 4 y 5.**

MANZANA	BLOQUE	NÚM. DE PLANTAS MAX/MIN	NÚM. PLANTAS RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c	NÚM. PLANTAS TERCIARIO MAX/MIN	EDIFICABILIDAD TERCIARIA m2c	APROV. TOTAL
1	E1	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
1	E3				II/I	1.409	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c		2.723 m2c	10.811 m2c
2	E1	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
2	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
2	E3				II /I	1.973	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c		3.287 m2c	10.811 m2c
3	E1	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
3	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
3	E3				II / I	1.983	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c		3.297 m2c	10.811 m2c
4	E1	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
4	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
4	E3				II / I	1.983	1.983 m2c
TOTAL				8.088 m2c		3.297 m2c	11.385 m2c

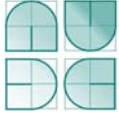
Tipo de ordenación EDIFICACIÓN ABIERTA

Parcela mínima 1.000 m2

El resto de parámetros según definición gráfica de la ordenación.

**CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº5**

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas Nºmax	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Total (m2c)
5 3.445 m2	EA-10	1.000	V	35%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	3.858	579	4.437



## CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzanas nº6 y nº7

Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16  
"Mallaeta"

Plan de Reforma Interior "Manzana Nº7"

Estudio de detalle para la "Manzana Nº6"

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela min (m2)	Alturas Nºmax	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Turist. (m2c).	Edif. Total (m2c)
<b>6</b> 5.032 m2	VE	1.000 m2	VII	25%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	0	0	6.481	6.481
<b>7</b> 14.477	VE 10 c	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 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.

*"En todo el desarrollo de la vía pecuaria dentro del sector se mantendrá una sección continua de 6,00 metros de anchura (coincidente con el ancho legal de la vía pecuaria Colada de la Costa en este ámbito), formado por:*

*- Parterres con plantación de arbolado autóctono de 1,00 m de anchura situados en los laterales, como elemento limitante y visualmente definitorio.*

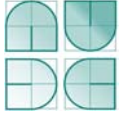
*- Carril para tránsito peatonal o ciclista, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial de hormigón impreso.*

*- Paseo peatonal o pecuario, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial en albero o sablón."*

## 2.2 DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

### ECONOMÍA

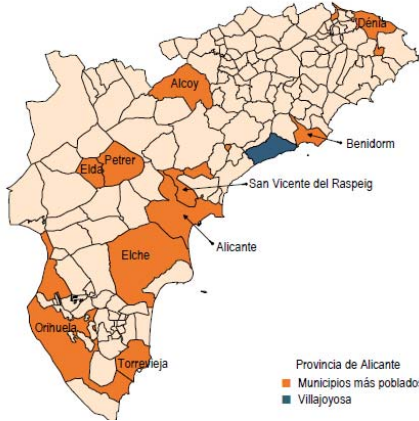
La economía local se basa en el sector servicios, debido a su situación estratégica como destino turístico de costa. Este es el motor de la economía local, muy lejos de otros sectores como la industria y la construcción.



**GENERALITAT VALENCIANA**  
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball

**Ficha municipal**  
**Edición 2020**

**Villajoyosa**

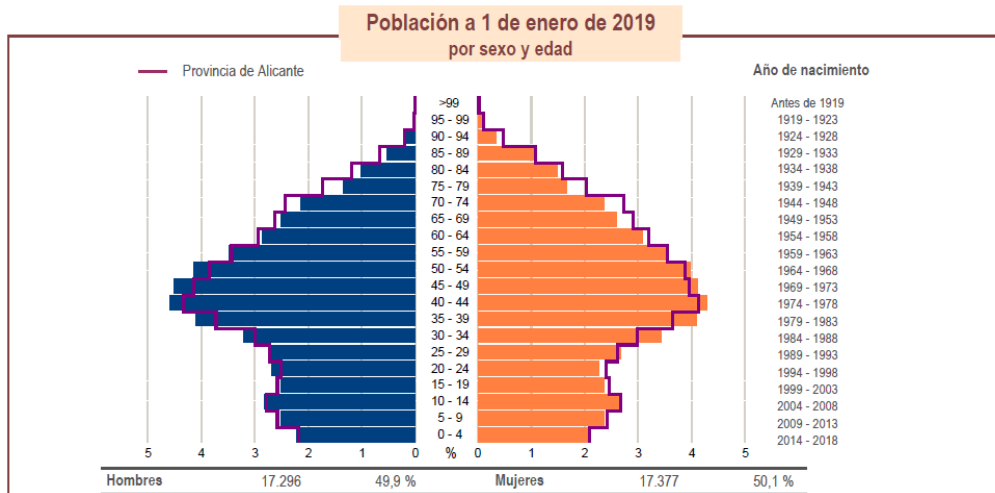
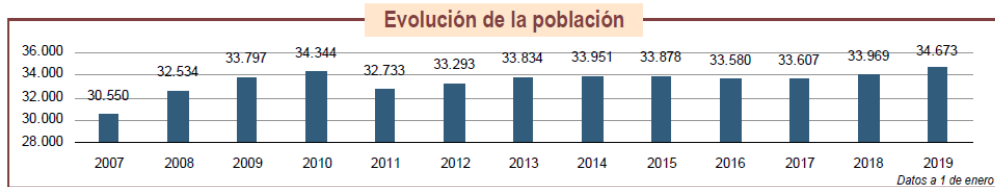


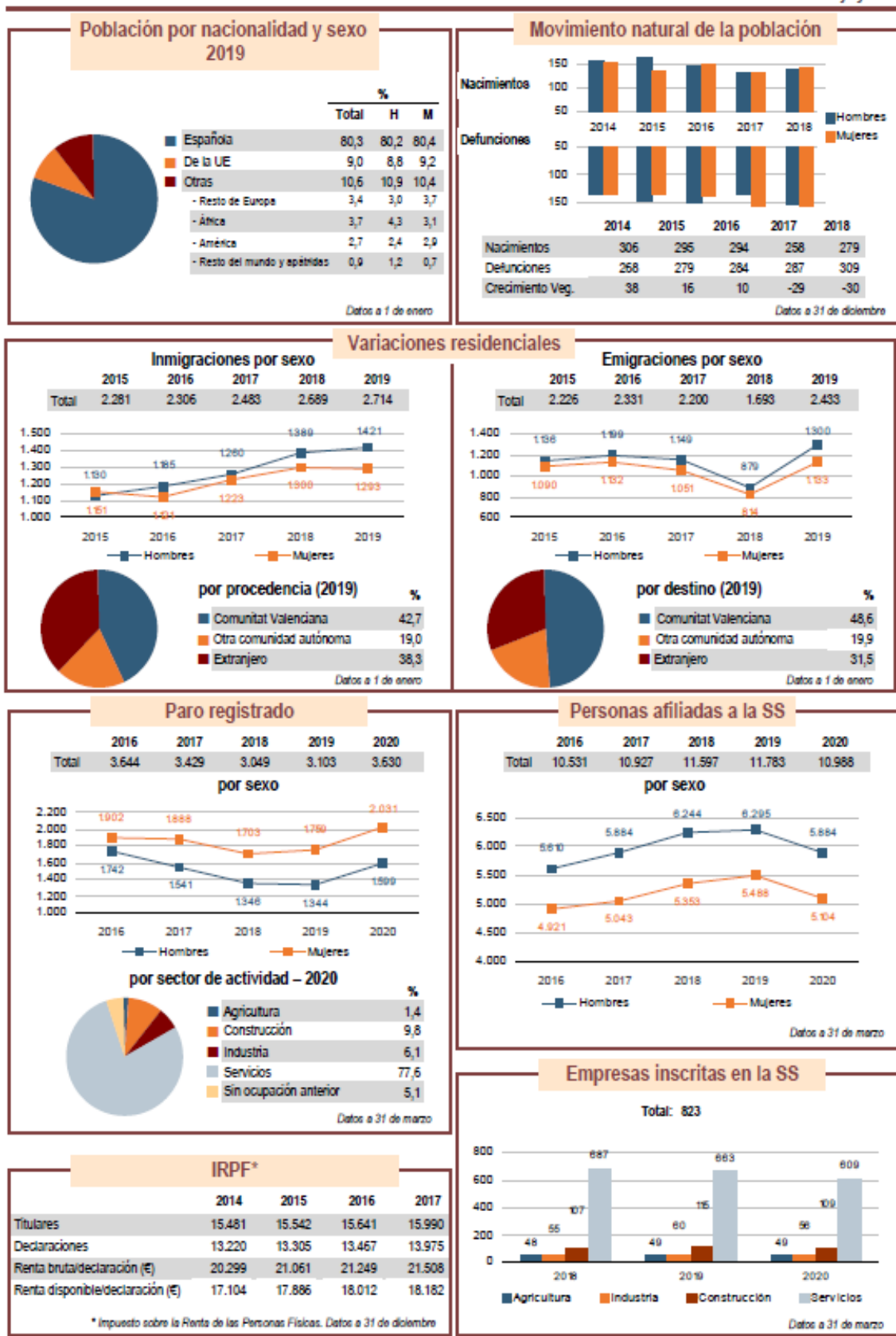
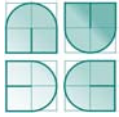
Código INE	03139	
Provincia	Alicante	
Comarca	La Marina Baixa	
Distancia a la capital de provincia (Km)	32,0	
Superficie (Km²)	59,25	
Densidad de población (hab/Km²) - 2019	585,22	
Altitud (m)	16	
Municipio costero	Sí	
Banderas azules playas - 2020	5	
Banderas azules puertos deportivos - 2020	1	
	Número	Habitantes
Población a 1 de enero 2019	-	34.673
Entidades singulares	4	-
Núcleos	16	24.824
Diseminados	3	9.849

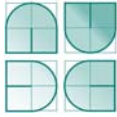
El número de personas afiliadas a la seguridad social es de 11.783 personas, según datos de ficha municipal de 2019 la Conselleria.

DEMOGRAFÍA

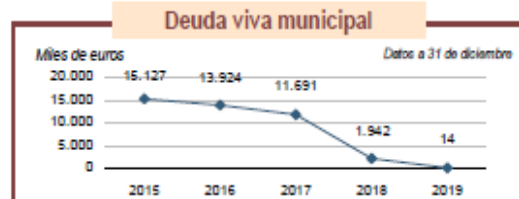
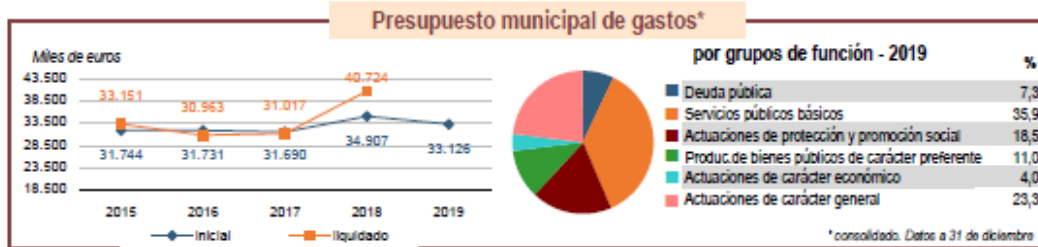
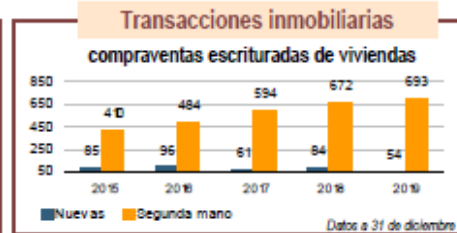
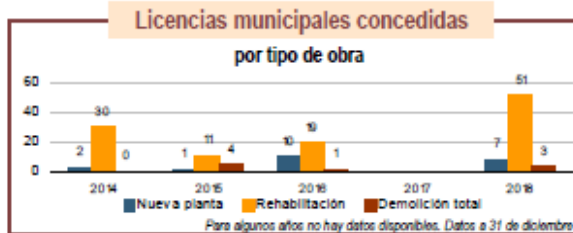
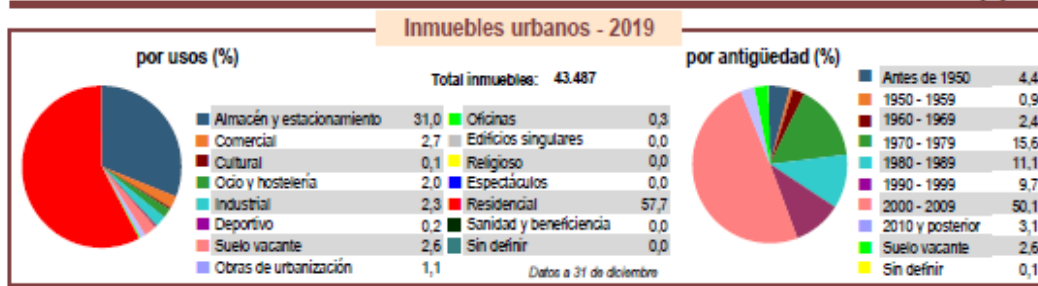
La población de Villajoyosa a fecha 2020 es de 34.673 personas.







Villajoyosa



### Oferta turística - 2019

	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Hoteles	4	682	Albergues	0
Hostales	2	102	Pensiones	1
Apartamentos	1.328	5.714	Restaurantes	94
Campings	3	1.114	Agencias de viaje	9
Casas rurales	0	0	Empres. de turismo activo	3

Datos a 31 de diciembre

### Vehículos por tipo y carburante - 2019

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	25.953	10.681	15.139	18	115
Turismos	16.261	8.054	8.176	7	24
Motocicletas	4.176	3	4.169	3	1
Furgonetas y camiones	2.699	2.418	277	3	1
Autobuses	16	16	0	0	0
Tractores industriales	18	18	0	0	0
Cidomotores	2.558	82	2.471	5	0
Otros	225	90	46	0	89

Datos a 31 de diciembre

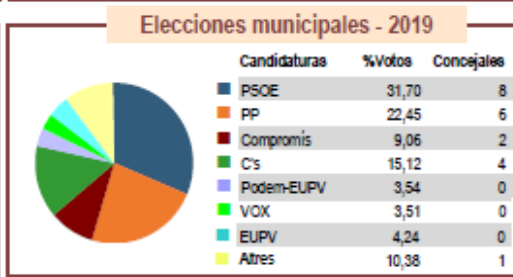
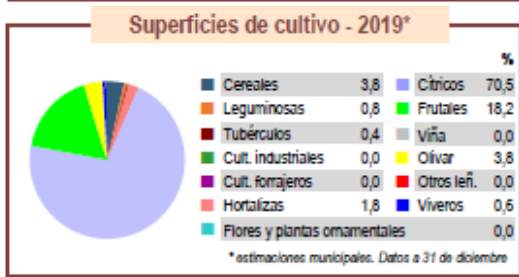
### Empresas activas - 2019\*

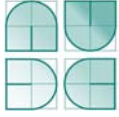
por sectores de actividad	Total
Industria	79
Construcción	320
Servicios	1.693
<b>Total</b>	<b>2.092</b>

**desglose sector servicios**

Comercio, transporte y hostelería	823
Información y comunicaciones	16
Actividades financieras y de seguros	53
Actividades inmobiliarias	181
Actividades profesionales y técnicas	292
Educación, sanidad y servicios sociales	137
Otros servicios personales	191

\*excepto sector primario. Datos del DIRCE a 1 de enero





ACCESOS:

Los accesos a la población son desde la 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.

## 2.3 MODELO PROPUESTO

### 2.3.1 OBJETIVOS

**El PRI del PP-16 afecta exclusivamente a la ordenación Pormenorizada.**

En relación a la parcela, cabe decir que según la ordenación en **vigor No está destinada a vivienda de Protección Pública.**

Los Bloques sobre los que se propone un cambio de uso son el **Bloque E1 y el Bloque E2** de la Manzana nº1.

Se corresponde con la Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, calle Cervantes nº71 y una porción del Bloque **E3** de la manzana 1 de la ordenación actual, Parcela nº3 del PP-16 situada en avenida Marina Baixa nº20 y referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI. Ambas se destinarán a formar un gran Local Terciario.

Se propone un cambio de uso de parte de la edificabilidad del Bloque E1 de la manzana 1, de uso residencial a uso terciario. Así como una reducción de la altura máxima edificable total de VI alturas, a II alturas, y un aumento de la ocupación en planta.

La edificabilidad residencial del Bloque 1 (4.044 m2) pasará a ser edificabilidad de uso terciario.

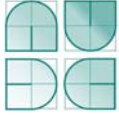
No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

1. GRADO

PP-16: Edificación abierta, EA grado 10.





En manzanas hoteleras Volumetría Específica en manzana 6 VE, y en manzana 7 VE-10c.

Propuesta:

- o *Se propone una nueva definición de la edificación que afecta a parte de la Manzana N°1, Bloque E1, incrementando la ocupación en planta, y reduciendo el número de alturas según definición gráfica.*

## 2. ALTURA EDIFICABLE

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

Propuesta:

- o *Se propone una reducción de la altura máxima edificable, en parte de la Manzana1, parcela E1:*

*-ALTURA MAXIMA II*

*-ALTURA MÍNIMA I.*

*Se mantendrá la altura edificable en una planta en la prolongación del terciario existente en la Avenida Marina Baixa, con el objetivo de mantener el esquema volumétrico, según definición gráfica en el plano de alturas.*

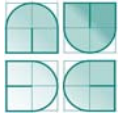
## 3. USOS

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.

Propuesta: Según la Resolución Informe Ambiental Territorial y Estratégico, en el que se tiene en cuenta la alegación presentada por Rapella S.L, se incorpora el nivel de compatibilidad de los usos d y c, en sustitución del nivel b en los Bloques E3 de las manzanas 2, 3 y 4.

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

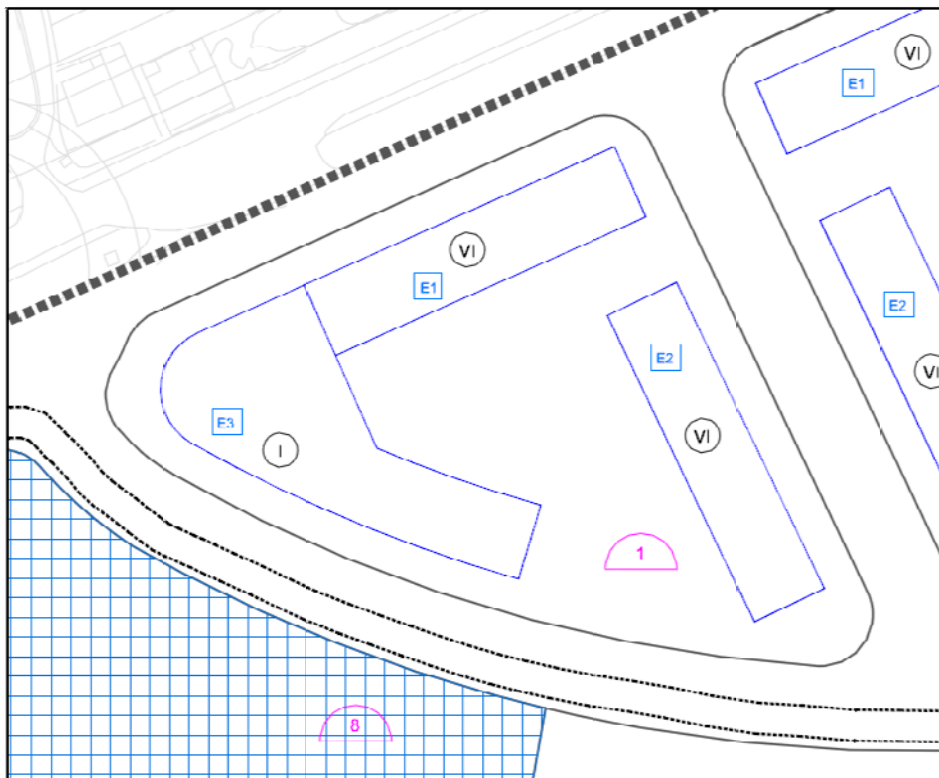
Propuesta en parcela E1:

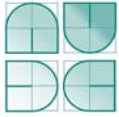
- o Retranqueo a vial de 7 metros.
- o Retranqueo a linderos (0 metros) a la medianera oeste con los locales comerciales existentes, según volumetría de PP-16 actual, dejándolo como está.
- o Retranqueo a linderos de 5 metros a Este con la parcela del edificio construido residencial.
- o Retranqueo de sótano a viales de 1m y 0 m en el resto de lindes.

En la Manzana N°1, en los lindes con retranqueo nulo, no se permite la apertura de huecos, ventanas, puertas, o la ubicación de instalaciones o salidas de aire de ningún tipo.

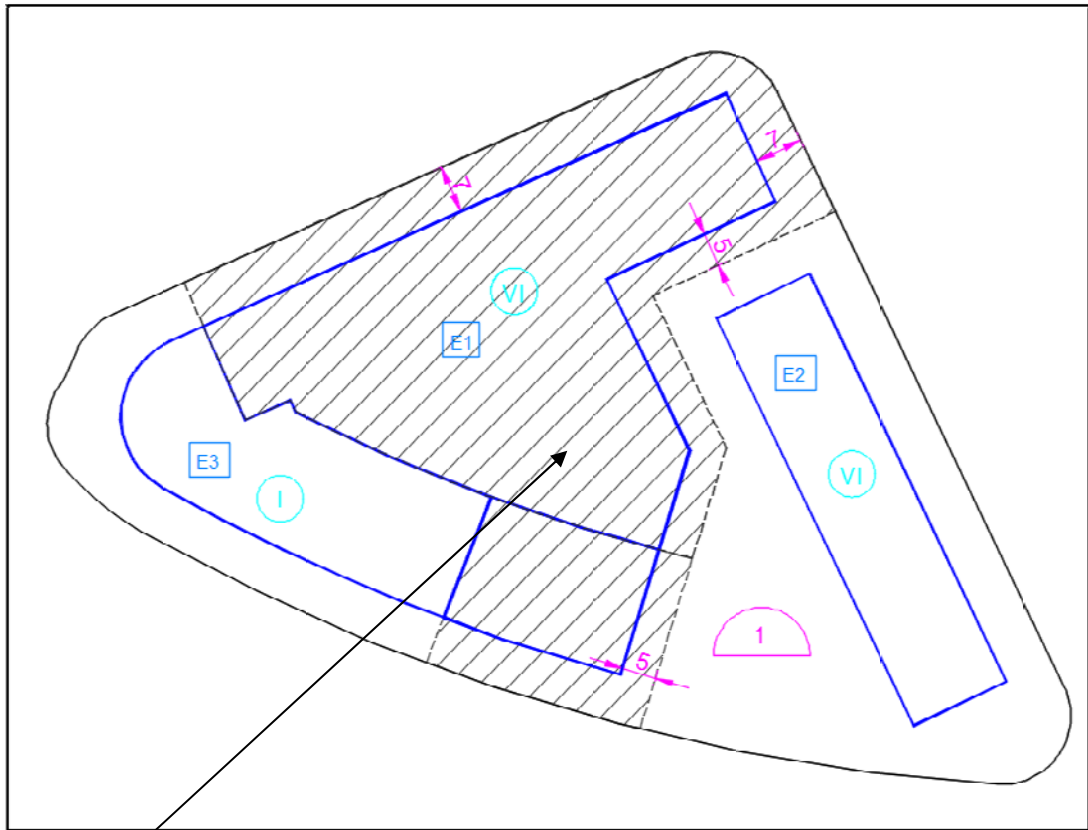
La definición gráfica es la siguiente:

*Ordenación Actual Manzana N°1:*





*Ordenación propuesta Manzana N°1*



Ocupación del local de uso terciario en la Nueva ordenación y retranqueos propuestos:

5. OCUPACIÓN EN PLANTA

OCUPACION PLANTA PISOS:

La propuesta por la reparcelación.

Fondo edificable indicativo 15 m.

OCUPACION PLANTA BAJA:

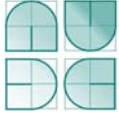
La propuesta por la reparcelación.

Fondo edificable indicativo 15 m.

Fondo edificable indicativo terciario PB 20 m

Propuesta:

- o La OCUPACION PLANTA BAJA:



La ocupación en planta baja será la como máximo la definida por los retranqueos.

Según el artículo 22 del P.G.O.U. se establece un retranqueo mínimo general en planta sótano de 1 metro a viales.

La ocupación en planta teniendo en cuenta los retranqueos de 7 metros a vial 5 metros a este y 0 metros al lindero con el bloque E3, es inferior al 70% del Total de la parcela.

## 6. EDIFICABILIDAD

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

1. Solar con Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, Finca resultante de la Reparcelación nº2 con una edificabilidad de 4.964 m<sup>2</sup>c. De estos 4.701 m<sup>2</sup>c, pertenecen al Bloque E1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta", y el resto pertenecen al Bloque E3 de la Manzana 1 que son 263 m<sup>2</sup>c.
2. Local comercial, Referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI, con una superficie de Suelo 821,00 m<sup>2</sup>, Edificabilidad Terciaria 379 m<sup>2</sup>c.

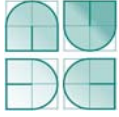
*TOATL EDIFICABILIDAD de la Parcela E1 del presente PRI será  $4.964+379$  m<sup>2</sup>c= 5.343 m<sup>2</sup>c de uso terciario.*

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

#### LEY DE COSTAS

La manzana nº1 está afectada por la zona de influencia, por lo que es de cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas.

La disposición y altura de las edificaciones se ha dispuesto integrándose de forma armónica con el entorno, tanto en la propia Manzana 1, donde las parcelas colindantes presentan al oeste menor o igual altura y 6 plantas al este en el edificio construido, así como con el resto de manzanas del PP-16 que forman fachada, de similares características.



La altura propuesta permite mejorar la perspectiva del borde litoral sin minar el borde visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, como se aprecia en la siguiente imagen (parcela E1 en color azul).

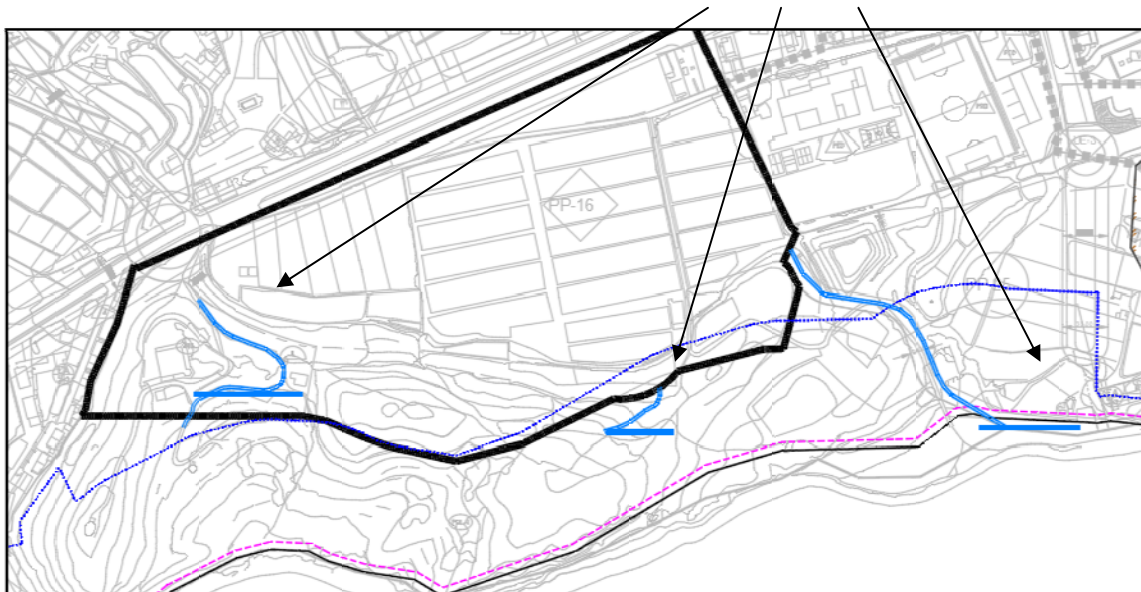


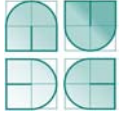
En cuanto a los accesos debido a la orografía gran parte del PP-16 se encuentra a una cota sobre el nivel del mar de más de 24 m, por lo que el acceso al mar en casi todo el PP-16 tiene una gran pendiente.

Existe un acceso al este tangente al Sector por la calle La Nucía y continuando por calle Campello dónde hay un acceso peatonal al mar, a la Cala Puntas del Moro.

Otro acceso al mar se encuentra en el centro del sector que comunica con el parque litoral. Desde la Avenida Marina Baixa a través de la Manzana 8 Dotacional hay un acceso que lleva hasta el Mirador La Frontera Desierto.

Accesos:





## 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** con una modificación de trazado, DOCV nº 6.867 del 21.09.2012 Modificación de trazado de la "Colada de la Costa", afectada por el plan Parcial del Sector PP-16, promovido por la mercantil L'Illa de Minos SL.

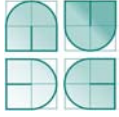


## 2.3.3 PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

- CONSERVACIÓN DE SUELOS
  - EROSIÓN ACTUAL

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





## Riesgo de erosión Actual

### - EROSIÓN POTENCIAL

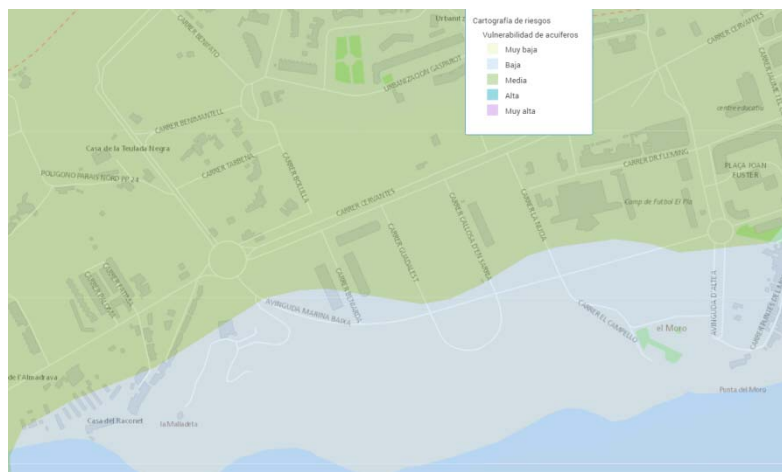
La erosión potencial es Alta (lila) y Muy Alta al oeste del sector (rosa).



Riesgo de erosión potencial

### - VULNERABILIDAD DE LOS ACUÍFEROS

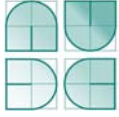
LA Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas en la Comunitat Valenciana, valorando la Permeabilidad, Espesor no saturado y Calidad del agua. El Riesgo es Bajo en la zona sur y Medio en la zona norte del Sector PP-16.



Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos

### ▪ RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

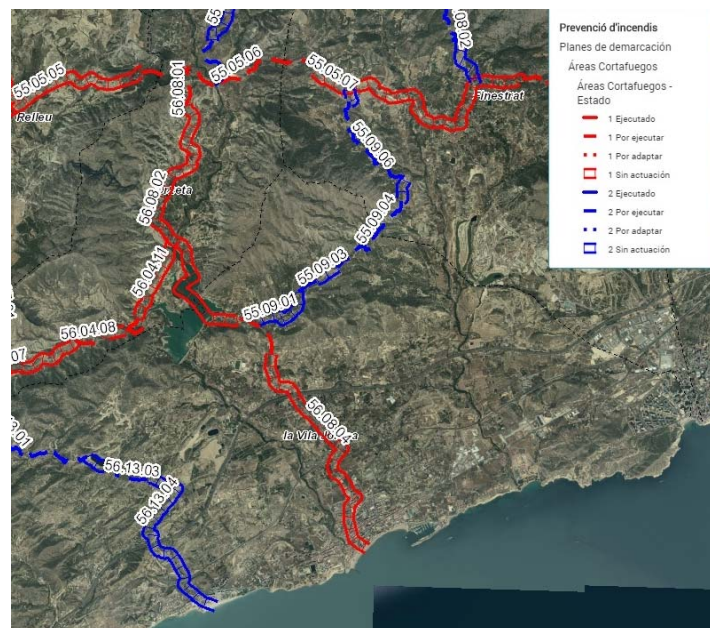
No existe Riesgo de incendio forestal Patfor en el PP-16, si al Sur del PP-16:



## PREVENCIÓN DE INCENDIOS

No se han producido incendios forestales desde 1993 hasta 2015.

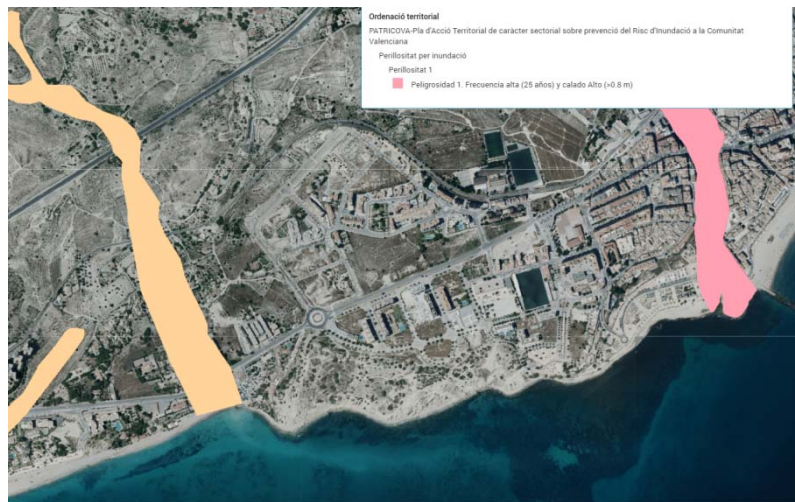
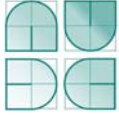
Áreas cortafuegos del estado en Villajoyosa:



- PATRICOVA, PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA C.V.

La peligrosidad por inundación se define como la probabilidad de ocurrencia de una inundación, hay 6 niveles de peligrosidad, nivelados del 1 al 6 de mayor a menor peligrosidad y un séptimo nivel de peligrosidad geomorfológica.





Como se aprecia el PP-16 no se encuentra en riesgo de inundación según Patricova

#### PATIVEL: SITUACIÓN RESPECTO AL P-16

1. Àmbit estricto grafiado en línea discontinua verde (500 metros)
2. Àmbit estricto grafiado en línea discontinua naranja (entre 500 -100 metros)
3. Suelos no urbanizables de protección litoral, no afectan al PP-16.

Se dispone un informe favorable del Plan de Mejora II de la Conselleria de Costas.





## 2.4 ZONIFICACIÓN

El ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR ES EL SECTOR "PP-16 MALLAETA", si bien el ámbito es el sector completo, viene a refundir los distintos instrumentos de planeamiento aprobados en el ámbito, el presente PRI **únicamente modifica volúmenes y usos de la Manzana N°1.**

No se modifican estándares de la red de dotaciones públicas.

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

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto que supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de una manzana de un 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.

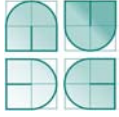
Magnitudes estadísticas:

	<b>PP-16 MALLAETA</b>
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO :</b>	Suelo Urbanizable Pormenorizado
<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO :</b>	Uso Turístico Intensivo
<b>SUPERFICIE BRUTA :</b>	108.539 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:</b>	41.523 m <sup>2</sup> (PQL-4)
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS</b>	26.465 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)</b>	150.062 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL:</b>	67.528 m <sup>2</sup> c.
<b>APROVECHAMIENTO TIPO :</b>	0,3825 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>DENSIDAD</b>	48 VIV/HA

### 2.4.2 AFECCIONES

- AFECCIONES DE DOMINIO PECUARIO

El PP-16 está afectado por La Colada de la Costa.



- o AFECCIONES DE CAUCES

No está afectado.

- o AFECCIONES PATRICOVA

No está afectado.

- o AFECCIONES PATIVEL

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

- o AFECCIÓN COSTAS.

La Manzana nº1 se encuentra está afectada íntegramente por la zona de influencia por encontrarse dentro de la franja de 500 metros desde el límite interior de la ribera de mar, según el art. 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas,

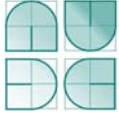
### 2.4.3 COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

El Plan de Reforma Interior del Sector PP-16, no tiene repercusión en las comunicaciones y aparcamientos, como se justifica en la presente memoria.

### 2.4.4 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO

El Plan de Reforma Interior del Sector PP-16, no tiene repercusión en el equipamiento y zonas verdes. Al disminuir la edificabilidad residencial la repercusión de equipamientos y zonas verdes por habitante se incrementa.

El equipamiento primario parque litoral (PQL-4), Zona Verde Parque **VP** con una superficie de 41.523 m<sup>2</sup>, (Sist.est.adscrito) La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares. El equipamiento secundario deportivo (SRD), **DOT-SQ** con una superficie de 13.513 m<sup>2</sup>, ocupa la manzana nº8.



## 2.4.5 RESIDENCIAL

El presente documento presenta un cambio de Suelo Residencial a Suelo Terciario, no produciendo un incremento del aprovechamiento, más bien un decremento. El cuadro de superficies del PP- 16 incluyendo las manzanas residenciales propuestas:

### CUADRO nº1 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

#### Manzana nº1, 2, 3 y 4

MANZ.	BLOQUE	NÚM. DE PLANTAS MAX/MIN	NÚM. PLANTAS RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c	NÚM. PLANTAS TERCIARIO MAX/MIN	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD TERCIARIA m2c	APROV. TOTAL
1	E1	II/I			II/I	Calle:7 Linde con E2 M1: 5 Linde con E3 M1: 0	5.343	5.343m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Linde con E1 M1: 7	657	4.701m2c
1	E3	I			I	Calle:7 Linde con E1 M1: 0	767	767 m2c
TOTAL				4.044 m2c			6.767 m2c	10.811 m2c
2	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
2	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
2	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.973	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.287 m2c	10.811 m2c
3	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
3	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
3	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.983	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.297 m2c	10.811 m2c
4	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
4	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
4	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.983	1.983 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.297 m2c	11.385 m2c

La ocupación máxima está definida en los planos de ordenación, según la definición gráfica de la ocupación en planta de cada uno de los edificios de la Manzanas N°1, N°2, N°3 y N°4.



Tipo de ordenación EDIFICACIÓN ABIERTA

Parcela mínima 1.000 m2

El resto de parámetros según definición gráfica de la ordenación.

#### CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº5

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas Nºmax	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Total (m2c)
5 3.445 m2	EA-10	1.000	V	35%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	3.859	579	4.437

#### CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzanas nº6 y nº7

Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"

Plan de Reforma Interior "Manzana Nº7"

Estudio de detalle para la "Manzana Nº6"

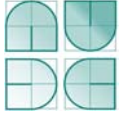
Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela min (m2)	Alturas Nºmax	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Turist. (m2c).	Edif. Total (m2c)
6 5.032 m2	VE	1.000 m2	VII	25%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	0	0	6.481	6.481
7 14.477	VE-10 c	3.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14 ParqueL:10	0	0	11.654	11.654
8 13.513 m2	DOT-SQ (SRD)								

## 2.4.6 JUSTIFICACIÓN DEL INFORME SANITARIO

Cumplimiento de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental y la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En el Informe de la Dirección General de Salud Pública de la Consellería de Sanidad Universal y Salud Pública de 8 de julio de 2.020 y RE Nº 2020010856, Se indican una serie de disposiciones legales y medidas a tener en cuenta durante el desarrollo del Plan.

Tratándose de un suelo de carácter urbano, en el **que las obras de urbanización ya se encuentran terminadas** las medidas indicadas deberá ser aplicada **en la fase de ejecución de las obras de edificación.**



#### Consideraciones en materia de Sanidad Ambiental:

*"La calidad del agua de consumo humano cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y con el Decreto 58/2006, del Consell, por el que desarrolla en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Real Decreto 140/2003. Cabe recordar que los nuevos desarrollos requerirán su conexión con la red general de abastecimiento de agua de consumo humano en unas condiciones óptimas, adoptando medidas que permitan un uso racional del agua y protegiendo la calidad de la misma.*

*Se deberá garantizar la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales así como contar con medidas y sistemas de tratamiento controlado de sus vertidos para evitar que se pueda producir cualquier afección que pueda incidir en la salud de la población.*

*Durante la fase de construcción, modificación o desmantelamiento de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo del plan, se evitará el movimiento de maquinaria por zonas próximas a las captaciones de agua de consumo humano que, de forma directa o indirecta, puedan afectar negativamente a la calidad de las aguas.*

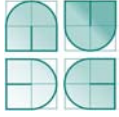
*El desarrollo de las obras podría conllevar una modificación temporal de la calidad del aire, debido principalmente al aumento de partículas en suspensión y del ruido producido por la maquinaria y el aumento del tráfico. Por lo que, con el fin de prevenir este tipo de riesgos de origen ambiental que pudieran tener efectos sobre la salud de la población, se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la normativa sectorial sobre protección contra la contaminación acústica, así como la de calidad del aire y protección de la atmósfera.*

*Con objeto de evitar la proliferación de mosquito tigre (*Aedes albopictus*), deberán ponerse en marcha durante la fase de obras las medidas necesarias para evitar pequeñas acumulaciones de agua que pudieran convertirse en focos de cría de la especie. Esto mismo deberá considerarse para el diseño de elementos públicos urbanos, evitando diseños que puedan dar lugar al acúmulo de pequeñas colecciones de agua como consecuencia de la lluvia o el riego. (Puede consultarse más información al respecto en el Manual de Buenas Prácticas frente a mosquito tigre y mosca negra para municipios de la Comunitat Valenciana <http://www.mosquitigre.san.gva.es/>).*

*El plan deberá contener información relativa a la población que pueda verse afectada por el desarrollo del plan, incluyendo medidas preventivas y correctoras durante la fases de las obras para evitar molestias derivadas del tránsito de maquinaria de obra, ruido, generación de polvo, generación de residuos y vibraciones, especialmente a la población en las inmediaciones de la zona."*

La parcela se encuentra urbanizada, con los servicios y acometidas e infraestructuras realizados. Todos los servicios se encuentran a pie de parcela.

Para la realización de dicha actividad se conectará la parcela con el suministro de alcantarillado del municipio y se pedirá a las compañías suministradoras de luz y agua un aumento de caudal y de potencia de acorde a la instalación prevista.



## 2.4.7 JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE

En relación al informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con registro N° 2020015405 de 17 de septiembre de 2.020.

### *"III. CONSIDERACIONES TERRITORIALES*

*PRIMERA.- Se pretende un cambio de uso en una parcela, pasando ésta de residencial a terciario. Se requiere al Ayuntamiento que certifique que la parcela objeto del cambio de uso no está destinada a vivienda de protección pública, en cuyo caso la modificación sería una determinación de ordenación estructural, por afectar a la política pública de suelo y vivienda, tal y como se indica en el artículo 21.1.k de la LOTUP, y debería comprobarse que tras el cambio se respeta la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según el contenido del artículo 33 de la LOTUP. Además, se requerirá informe previo de Conselleria competente en materia de vivienda, por afectar a sus competencias.*

*SEGUNDA.- En cumplimiento del artículo 77.3 de la LOTUP, deberá el Ayuntamiento estimar los valores de repercusión del suelo de los usos residencial y terciario, con el objeto de determinar si se produce un incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso, en cuyo caso, deberán calcularse las cesiones correspondientes".*

### JUSTIFICACIÓN

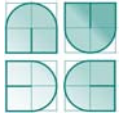
La consideración Territorial Primera, corresponde al Ayuntamiento certificar que no se trata de una parcela destinada a Vivienda Pública.

La consideración segunda se trata de justificar si hay un incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso, esto se desarrollará en la memoria de viabilidad y de sostenibilidad económica. Concluyendo que no produce incremento del aprovechamiento.

## 2.4.8 JUSTIFICACIÓN RESERVA APARCAMIENTOS

### ANEXO JUSTIFICATIVO DE NO INCREMENTO DE LA DOTACIÓN NECESARIA DE APARCAMIENTO

El cambio que se realiza no incrementa la necesidad de aparcamiento, ya que el Local destinado a uso Terciario dispondrá de aparcamientos en sótano para sus clientes, debiendo cumplir el artículo 34 de las normas urbanísticas de PGOU de La Vila Joiosa. La previsión será mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados.



*"Artículo 34.- Previsión de los aparcamientos en los edificios. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)"*

*"En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida."*

*"En parcelas de uso exclusivo industrial o terciario con tipología de edificación abierta o volumetría específica, se podrán disponer plazas de aparcamiento sobre el 30 % ajardinado de parcela estipulado en los artículos, 22 y 23."*

*"Este artículo se rige por el siguiente criterio interpretativo, acordado en el Pleno del Ayuntamiento el 3 de abril 2003:*

*UNO. La exigencia del número de plazas de aparcamiento para usos terciarios de más de 400 m<sup>2</sup> no será aplicable sobre edificios construidos conforme a planeamiento anterior al actual Plan General de 1999, ni a los construidos en base al vigente a los que se hubiese aplicado alguna exoneración en cuanto a previsión del número de plazas de aparcamiento en virtud de la propia normativa urbanística del Plan General, en sus artículos 33 (exoneración total de exigencia de aparcamientos en función de la superficie y geometría de la parcela) ó 34 (exoneración parcial del cumplimiento del número de plazas exigibles por usos al limitarse a una sola el número de plantas sótano exigibles en construcciones con tipología de edificación cerrada).*

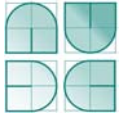
*DOS. En el caso de que el promotor se acoja a la excepción contemplada en el artículo 34 la planta sótano deberá destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible para este uso.*

*TRES. En edificios de nueva construcción a los que resulte aplicada alguna de las excepciones contempladas en los artículos 33 y 34 se limitará al momento de conceder la licencia la dimensión máxima de los locales, que no podrán exceder de 400 m<sup>2</sup> construidos.*

*Y de estimarse procedente por la Corporación, en analogía a lo que se dispone en el artículo 27 de la normativa urbanística del Plan General sobre compatibilidad de usos en las edificaciones, se complete dicho criterio con el siguiente punto:*

*CUATRO. Que se aconsejará en la correspondiente licencia al promotor, con carácter potestativo que, en edificios de nueva construcción que admitan locales de más de 400 m<sup>2</sup> en los que se construya el número de aparcamientos exigido para cada uso por el artículo 34, los previstos para el*





*uso terciario de la planta baja deberán contar con acceso propio y conectarse directamente con el local."*

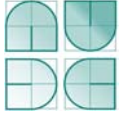
## 2.4.9 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCIARIO

Se estudiará en la Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica según indica el artículo 73.3 de las LOTUP y se determinará que **no** se incurre en un caso de incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso.

## 2.4.10 COMPARATIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR VIGENTE Y PROPUESTO. FICHA URBANIÍSTICA

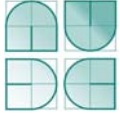
### CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m <sup>2</sup> .	La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m <sup>2</sup> .
<b>ÍNDICE DE EDIF. NETO RESIDENCIAL</b>	0,76 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	0,76 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>ÍNDICE DE EDIF.NETO TERCIARIO</b>	0,22 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	0,22 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN PLANTA PISOS</b>	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m.	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m.
<b>OCUPACIÓN PLANTA BAJA</b>	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m. Fondo edificable indicativo terciario 20 m.	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m. Fondo edificable indicativo terciario 20 m. Ocupación máxima en Parcela E1, la grafiada en los planos.
<b>ALTURA MAXIMA/MÍNIMA (incluida la baja)</b>	VI / I	La grafiada en los planos
<b>RETRANQUEOS</b>	EA 10 retranqueo mínimo 7m en alineaciones y linderos.  <u>MANZANA 1, 2, 3 Y 4:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 5:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 6:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 7:</u> Calle: 7, Edif.: 0/14, parque L: 10	<u>MANZANA 1:</u> PARCELA E1 Calle 7, Linde con E2: 5, Linde con E3: 0. PARCELA E2 Calle 7, Linde con E1: 7. PARCELA E3 Calle 7, Linde con E1: 0. <u>MANZANA 2, 3 Y 4:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 5:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 6:</u> Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14 <u>MANZANA 7:</u> Calle: 7, Edif.: 0/14, parque L: 10
<b>USOS</b>	-Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.	Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario. Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.



	<p>-Nivel c Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas <b>6 VE</b> y <b>7 VE 10c</b>.</p> <p>-Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de parcela.</p>	<p><u>MANZANA 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el volumen edificable con clave <b>E1</b> de la Manzana N°1, el uso es <b>d</b> (toda edificación se destinará a uso terciario).</li> <li>• En el volumen edificable con clave <b>E 2</b> de la Manzana N°1, compatibilidad con el uso Nivel <b>b</b> Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.</li> <li>• En el volumen edificable con clave <b>E3</b> de la Manzana N°1 compatibilidad con el uso <b>d</b> (toda edificación se destinará a uso turístico) y <b>c</b> (toda edificación se destinará a uso terciario).</li> </ul> <p><u>MANZANA 2, 3, y 4:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En los volúmenes edificables con clave <b>E1 Y E 2</b> de la Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso Nivel <b>b</b> Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.</li> <li>• En los volúmenes edificables con clave <b>E3</b> de las Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso <b>d</b> (toda edificación se destinará a uso turístico) y <b>c</b> (toda edificación se destinará a uso terciario).</li> </ul> <p><u>MANZANA 5</u> Nivel <b>b</b> Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.</p> <p><u>MANZANAS 6 Y 7:</u> Uso Hotelero, Nivel <b>c</b> Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas <b>6 (VE)</b> y <b>7 (VE 10c)</b>.</p> <p><u>SÓTANOS:</u> Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de parcela.</p>
--	--	--

*(1)Salvo que el proyecto se refiera a una parcela que abarque la totalidad de la manzana y se haya optado por ocupar obligatoriamente el 100% (no menos) y ubicando toda la planta sótano en totalmente enterrada en todo punto de su perímetro y destinándose a uso exclusivo de aparcamiento (admitiendo otros usos adicionales de la edificación que no superen el 15% de esta planta.*



## 2.4.11 PLANOS DE INFORMACIÓN

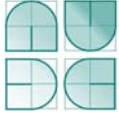
I-01 PLANO DE SITUACIÓN

I-02 PGOU VIGENTE

I-02 ANÁLISIS DE RIESGOS

I-04 AFECCIONES

I-05 INFRAESTRUCTURA VERDE



### 3. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

#### PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"

##### MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

	PP-16 MALLAETA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO :	Suelo Urbanizable Pomenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO :	Uso Turístico Intensivo
SUPERFICIE BRUTA :	108.539 m <sup>2</sup>
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	41.523 m <sup>2</sup> (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	26.465 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)	150.062 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL:	67.528 m <sup>2</sup> c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,3825 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
DENSIDAD	48 VIV/HA

##### **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**

###### **FUNCIÓN TERRITORIAL:**

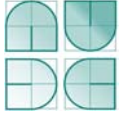
*El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.*

*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- 9.*

*Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso turístico de calidad (hotel u hotel-apartamentos de 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, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación.*

*Usos dotacionales en Edificación Abierta.*

**INDICES DE EDIFICABILIDAD:**

*RESIDENCIAL: 0.35 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>*

*TERCIARIO: 0.10 M<sup>2</sup>c / M<sup>2</sup>*

**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.*

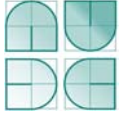
## **3.1 3.1 NORMAS URBANÍSTICAS**

### **3.1.1 ÁMBITO**

**Artículo 1.\_Ambito.**

**El ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR ES EL SECTOR "PP-16 MALLAETA",** si bien el ámbito es el sector completo, viene a refundir los distintos instrumentos de planeamiento aprobados en el ámbito, el presente PRI **únicamente modifica volúmenes y usos de la Manzana N°1.**

Será de aplicación la NN.UU del Plan General de Ordenación Urbana, salvo en aquellos aspectos regulados especificados en el presente capítulo.



### 3.1.2 DOTACIONES Y VÍAS PECUARIAS

#### Artículo 2.\_Dotaciones.

Equipamiento primario parque litoral (PQL-4), Zona Verde Parque **VP** con una superficie de 41.523 m<sup>2</sup>, (Sist.est.adscrito). La parte correspondiente de parque litoral PQL-4 computará como espacios libres para justificación de estándares.

Equipamiento secundario deportivo (SRD), **DOT-SQ** con una superficie de 13.513 m<sup>2</sup>, ocupa la manzana nº8.

#### Artículo 3.\_Vías Pecuarias.

Se cumplirá con la Orden de 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.

En todo el desarrollo de la vía pecuaria dentro del sector se mantendrá una sección continua de 6,00 metros de anchura (coincidente con el ancho legal de la vía pecuaria Colada de la Costa en este ámbito), formado por:

- Parterres con plantación de arbolado autóctono de 1,00 m de anchura situados en los laterales, como elemento limitante y visualmente definitorio.
- Carril para tránsito peatonal o ciclista, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial de hormigón impreso.
- Paseo peatonal o pecuario, de 2,00 m de anchura, de acabado superficial en albero o sablón.

### 3.1.3 AFECCIONES

#### Artículo 4.-\_PATRICOVA

El Sector PP-16 no se encuentra afectado por el PATRICOVA, según cartografía vigente.

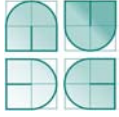
#### Artículo 5.\_ PATIVEL

El sector PP-16 se encuentra en el ámbito estricto del PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructuras Verde del Litoral), que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.

#### Artículo 6.\_ LEY DE COSTAS

La Manzana Nº1 del sector PP-16 se encuentra fuera de la DPMT y de sus servidumbres de tránsito y protección quedando íntegramente afectado por la zona de influencia, por lo que le es de aplicación la Ley de Costas, y de manera específica lo regulado en el artículo 30 para la zona de influencia:

-Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.



-Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

-Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

### **3.1.4 RED VIARIA**

#### **Artículo 6.\_ RED VIARIA**

La red estructural: Tipos III, IV.

La red viaria estructural es computable a efectos de justificación de estándares.

El esquema viario de la red pormenorizada Tipo III, deberá respetar un orden ortogonal con el Bulevar complementando el PP-25.

### **3.1.5 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 7.- Tipologías edificatorias**

Edificación Abierta EA. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

Grado 10, salvo en las manzanas con volumetría específica VE.

#### **Artículo 8.-Ocupación**

OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por los planos de ordenación.

OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por los planos de ordenación.

OCUPACIÓN PLANTA SÓTANO: Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento máximo de ocupación.

#### **Artículo 9.\_Altura de la edificación.**

La altura de la edificación MAX/MIN para cada manzana viene reflejada en el CUADRO Nº1 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

#### **Artículo 10.\_Retranqueos**

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

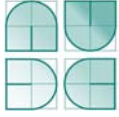
#### MANZANA 1:

PARCELA E1

Calle 7, Linde con E2: 5, Linde con E3: 0.

PARCELA E2

Calle 7, Linde con E1: 7.



### PARCELA E3

Calle 7, Linde con E1: 0.

#### MANZANA 2, 3 Y 4:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

#### MANZANA 5:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

#### MANZANA 6:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

#### MANZANA 7:

Calle: 7, Edif.: 0/14, parque L: 10

Retranqueo de sótano a viales de 1m y 0 m en el resto de lindes.

En la Manzana N°1, en los lindes con retranqueo nulo, no se permite la apertura de huecos, ventanas, puertas, o la ubicación de instalaciones o salidas de aire de ningún tipo.

### **Artículo 11.\_Parcela mínima**

La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m2.

### **Artículo 12.\_ Usos. Implantación de los usos en las edificaciones.**

Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.

Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.

Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.

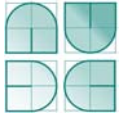
Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.

#### MANZANA 1:

- En el volumen edificable con clave **E1** de la Manzana N°1, el uso es **d** (toda edificación se destinará a uso terciario).
- En el volumen edificable con clave **E 2** de la Manzana N°1, compatibilidad con el uso Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.
- En el volumen edificable con clave **E3** de la Manzana N°1 compatibilidad con el uso **d** (toda edificación se destinará a uso turístico) y **c** (toda edificación se destinará a uso terciario).

#### MANZANA 2, 3, y 4:





- En los volúmenes edificables con clave **E1 Y E 2** de la Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.
- En los volúmenes edificables con clave **E3** de las Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso **d** (toda edificación se destinará a uso turístico) y **c** (toda edificación se destinará a uso terciario).

#### MANZANA 5

Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.

#### MANZANAS 6 Y 7:

Uso Hotelero, Nivel **c** Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas **6** (VE) y **7** (VE 10c).

#### SÓTANOS:

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de parcela.

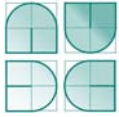
#### **Artículo 13.\_Edificabilidad**

La edificabilidad para cada manzana viene reflejada en los siguientes cuadros:

#### **CUADRO n°1 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN**

##### **Manzana n°1, 2, 3 y 4**

MANZ.	BLOQUE	NÚM. DE PLANTAS MAX/MIN	NÚM. PLANTAS RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c	NÚM. PLANTAS TERCIARIO MAX/MIN	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD TERCIARIA m2c	APROV. TOTAL
1	E1	II/I			II/I	Calle:7 Linde con E2 M1: 5 Linde con E3 M1: 0	5.343	5.343m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Linde con E1 M1: 7	657	4.701m2c
1	E3	I			I	Calle:7 Linde con E1 M1: 0	767	767 m2c
TOTAL				4.044 m2c			6.767 m2c	10.811 m2c
2	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
2	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
2	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.973	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.287 m2c	10.811 m2c
3	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c



3	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
3	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.983	1.409 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.297 m2c	10.811 m2c
4	E1	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
4	E2	VI / V	V	4.044	I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4.701m2c
4	E3				II / I	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1.983	1.983 m2c
TOTAL				8.088 m2c			3.297 m2c	11.385 m2c

La ocupación máxima está definida en los planos de ordenación, según la definición gráfica de la ocupación en planta de cada uno de los edificios de la Manzanas N°1, N°2, N°3 y N°4.

#### Manzana n°5

Manzana N°	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas N°max	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Total (m2c)
5 3.445 m2	EA-10	1.000	V	35%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	3.859	579	4.437

#### Manzanas n°6 y n°7

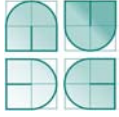
Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"

Plan de Reforma Interior "Manzana N°7"

Estudio de detalle para la "Manzana N°6"

Manzana N°	Tipología Y Grado	Parcela min (m2)	Alturas N°max	Ocupación %	Retranq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciar. (m2c)	Edif. Turist. (m2c)	Edif. Total (m2c)
6 5.032 m2	VE	1.000 m2	VII	25%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	0	0	6.481	6.481
7 14.477	VE-10 c	3.000 m2	V	35%	Calle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14 ParqueL:10	0	0	11.654	11.654
8 13.513 m2	DOT-SQ (SRD)								

#### Artículo 14.\_ Previsión de aparcamientos.



Se cumplirá con la previsión de aparcamientos del PGOU (Artículo 34) para uso Terciario.

#### **Artículo 15.\_Ajardinamiento de parcela no ocupada por la edificación.**

En relación con lo establecido en los artículos 22 y 23 del PGOU sobre el ajardinamiento de la parcela no ocupada por la edificación, y considerando que se ordenan parcelas edificables con una ocupación de hasta el 70 %, se establece la siguiente regulación específica para el sector PP-16:

"En el caso de parcelas cuyo porcentaje de ocupación sobre rasante iguale o supere el 50 % será obligatorio el ajardinamiento de al menos el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación sobre rasante. En usos terciario e industrial será de aplicación lo establecido en el art. 34 del PGOU sobre el cómputo de esta superficie. "

### **1.1.1 MEDIDAS DERIVADAS DEL INFORME LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA DE LA CONSELLERÍA DE SANIDAD UNIVERSAL Y SALUD PÚBLICA**

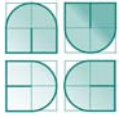
**Artículo 16.\_**Se cumplirá con las medidas del Informe de 8 de julio de 2020 y re nº2020010856 LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA DE LA CONSELLERÍA DE SANIDAD UNIVERSAL Y SALUD PÚBLICA.

La calidad del agua de consumo humano cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y con el Decreto 58/2006, del Consell, por el que desarrolla en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Real Decreto 140/2003. Cabe recordar que los nuevos desarrollos requerirán su conexión con la red general de abastecimiento de agua de consumo humano en unas condiciones óptimas, adoptando medidas que permitan un uso racional del agua y protegiendo la calidad de la misma.

Se deberá garantizar la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales así como contar con medidas y sistemas de tratamiento controlado de sus vertidos para evitar que se pueda producir cualquier afección que pueda incidir en la salud de la población.

Durante la fase de construcción, modificación o desmantelamiento de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo del plan, se evitará el movimiento de maquinaria por zonas próximas a las captaciones de agua de consumo humano que, de forma directa o indirecta, puedan afectar negativamente a la calidad de las aguas.

El desarrollo de las obras podría conllevar una modificación temporal de la calidad del aire, debido principalmente al aumento de partículas en suspensión y del ruido producido por la maquinaria y el aumento del tráfico. Por lo que, con el fin de prevenir este tipo de riesgos de origen ambiental que pudieran tener efectos sobre la salud de la población, se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la normativa sectorial sobre protección contra



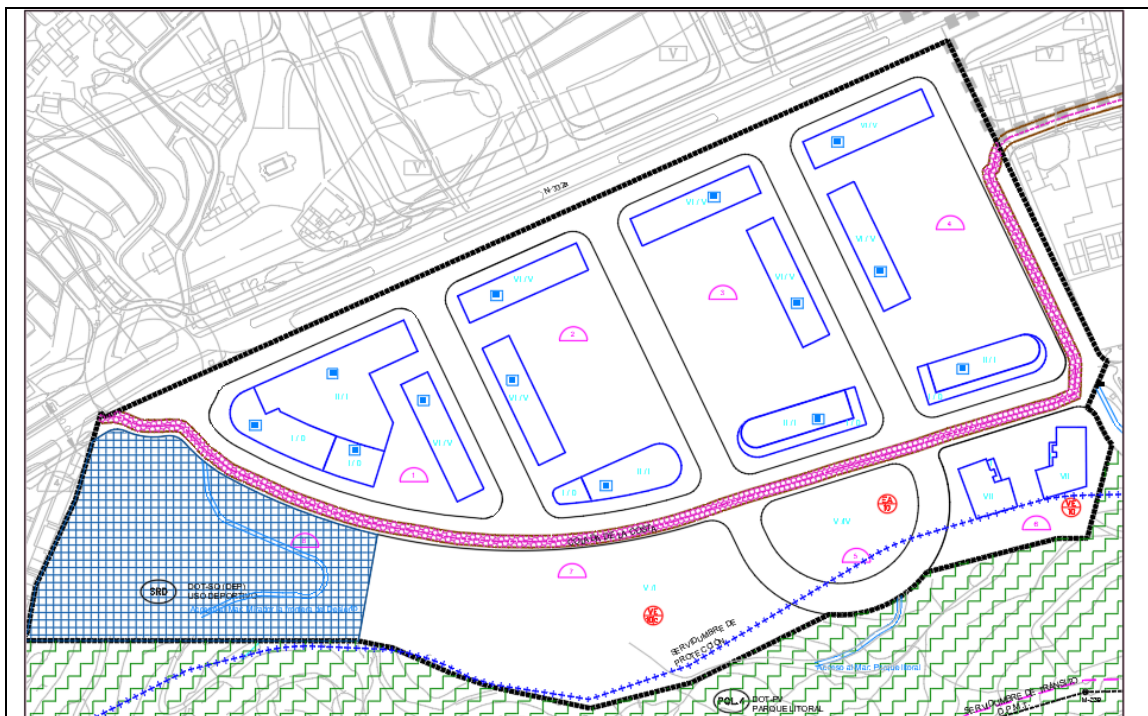
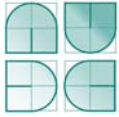
la contaminación acústica, así como la de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Con objeto de evitar la proliferación de mosquito tigre (*Aedes albopictus*), deberán ponerse en marcha durante la fase de obras las medidas necesarias para evitar pequeñas acumulaciones de agua que pudieran convertirse en focos de cría de la especie. Esto mismo deberá considerarse para el diseño de elementos públicos urbanos, evitando diseños que puedan dar lugar al acúmulo de pequeñas colecciones de agua como consecuencia de la lluvia o el riego. (Puede consultarse más información al respecto en el Manual de Buenas Prácticas frente a mosquito tigre y mosca negra para municipios de la Comunitat Valenciana <http://www.mosquitigre.san.gva.es/>).

El plan deberá contener información relativa a la población que pueda verse afectada por el desarrollo del plan, incluyendo medidas preventivas y correctoras durante las fases de las obras para evitar molestias derivadas del tránsito de maquinaria de obra, ruido, generación de polvo, generación de residuos y vibraciones, especialmente a la población en las inmediaciones de la zona.

#### **FICHA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"**

Municipio	La Vila Joiosa	
Denominación	PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano	
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
Plano de la zona		



Protecciones	--
Afecciones	AF-DP colada de la Costa AF-CT Pativel AF-CT Costas
Programas de intervención por otras administraciones.	No hay previstos

**IMPLANTACIÓN DE LOS USOS EN LAS EDIFICACIONES**  
 Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.  
 Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.

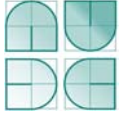
**MANZANA 1:**

- En el volumen edificable con clave **E1** de la Manzana N°1, el uso es **d** (toda edificación se destinará a uso terciario).
- En el volumen edificable con clave **E 2** de la Manzana N°1, compatibilidad con el uso Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.
- En el volumen edificable con clave **E3** de la Manzana N°1 compatibilidad con el uso **d** (toda edificación se destinará a uso turístico) y **c** (toda edificación se destinará a uso terciario).

**MANZANA 2, 3, y 4:**

- En los volúmenes edificables con clave **E1 Y E 2** de la Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.
- En los volúmenes edificables con clave **E3** de las Manzanas N°2, N°3 y N°4 compatibilidad con el uso **d** (toda edificación se destinará a uso turístico) y **c** (toda edificación se destinará a uso terciario).

**MANZANA 5**  
 Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.



MANZANAS 6 Y 7:

Uso Hotelero, Nivel **c** Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas **6** (VE) y **7** (VE 10c).

SÓTANOS:

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de parcela.

OCUPACIÓN EN SÓTANO

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento máximo de ocupación.

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

La asignada por la información gráfica.

RETRANQUEOS

MANZANA 1:

PARCELA E1

Calle 7, Linde con E2: 5, Linde con E3: 0.

PARCELA E2

Calle 7, Linde con E1: 7.

PARCELA E3

Calle 7, Linde con E1: 0.

MANZANA 2, 3 Y 4:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

MANZANA 5:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

MANZANA 6:

Calle: 7, Lindes: 0/7 Edif.: 0/14

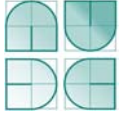
MANZANA 7:

Calle: 7, Edif.: 0/14, parque L: 10

ARQUIBACOR S.L.P.U.

El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano

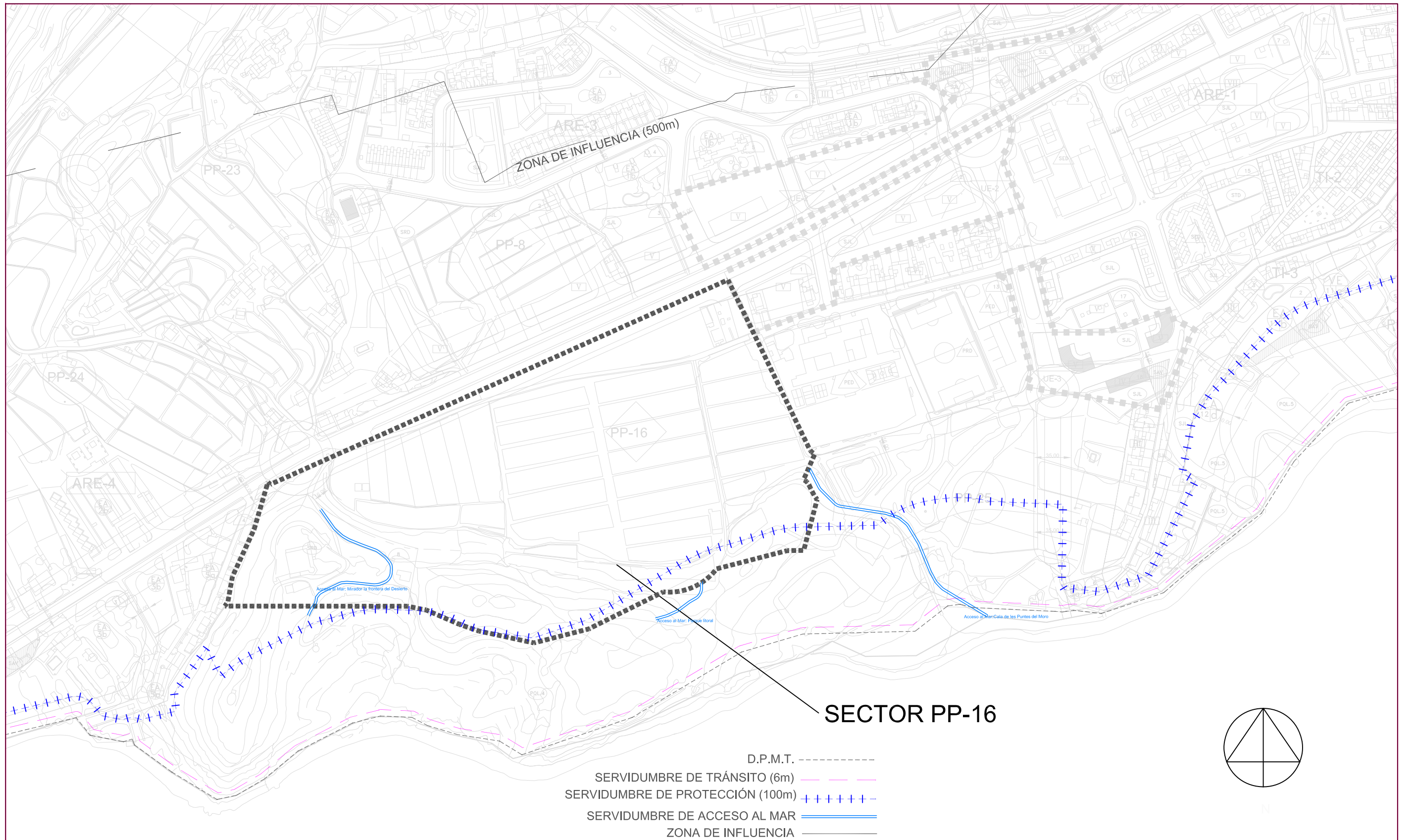
En la Vila Joiosa a septiembre 2021



## 1.1.2 PLANOS

01 PLANO DE SITUACIÓN

02 PLANO DE ORDENACIÓN



**SECTOR PP-16**

- D.P.M.T. -----
- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m) - - - - -
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100m) + + + + +
- SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR 35.00
- ZONA DE INFLUENCIA - - - - -

Cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

**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  
SITUACIÓN**

05/2020  
SEP-2021  
PLANO  
I-01  
ESCALA  
1/3500



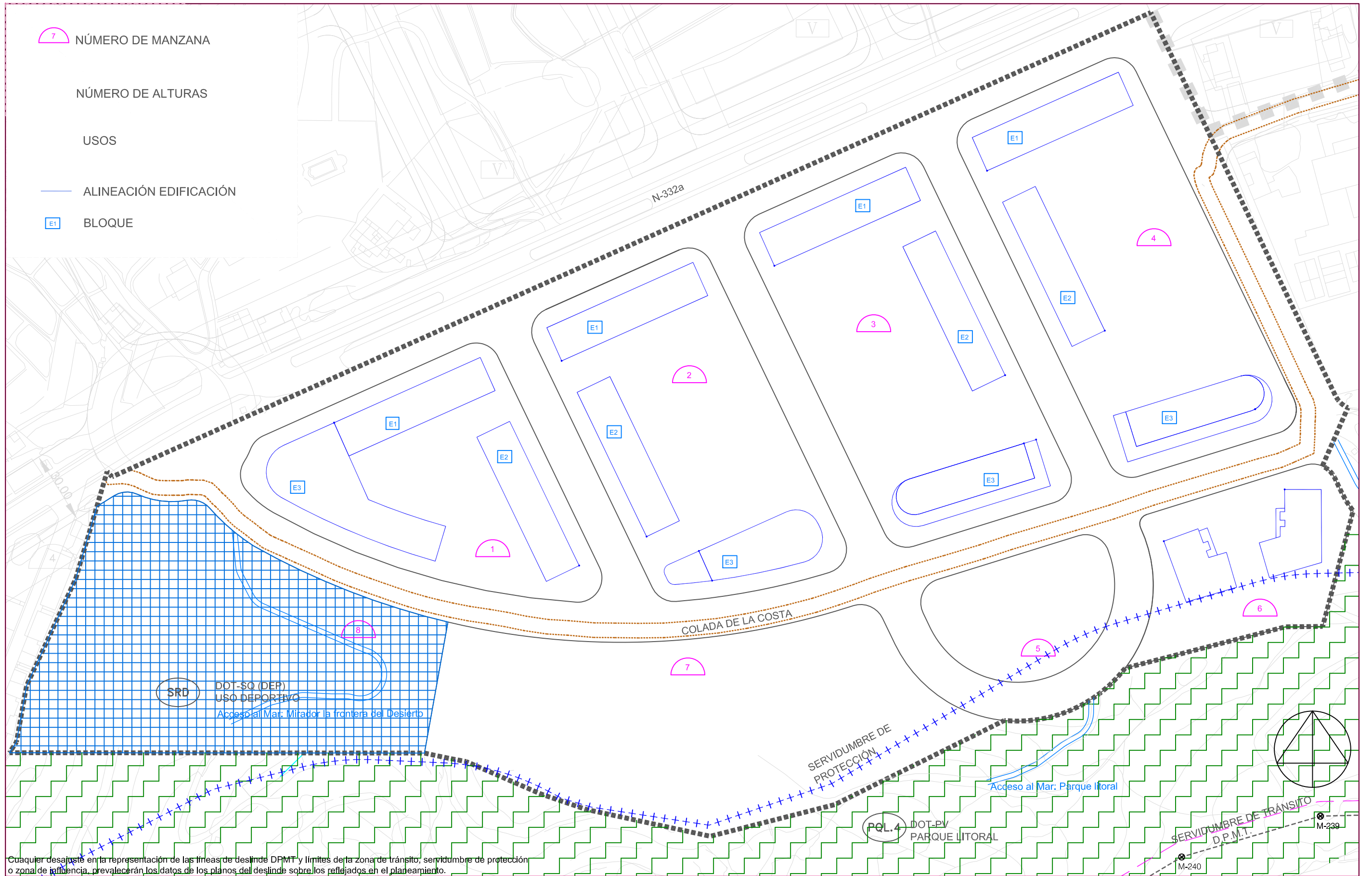
7 NÚMERO DE MANZANA

NÚMERO DE ALTURAS

USOS

— ALINEACIÓN EDIFICACIÓN

E1 BLOQUE



Cuando existiere un desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

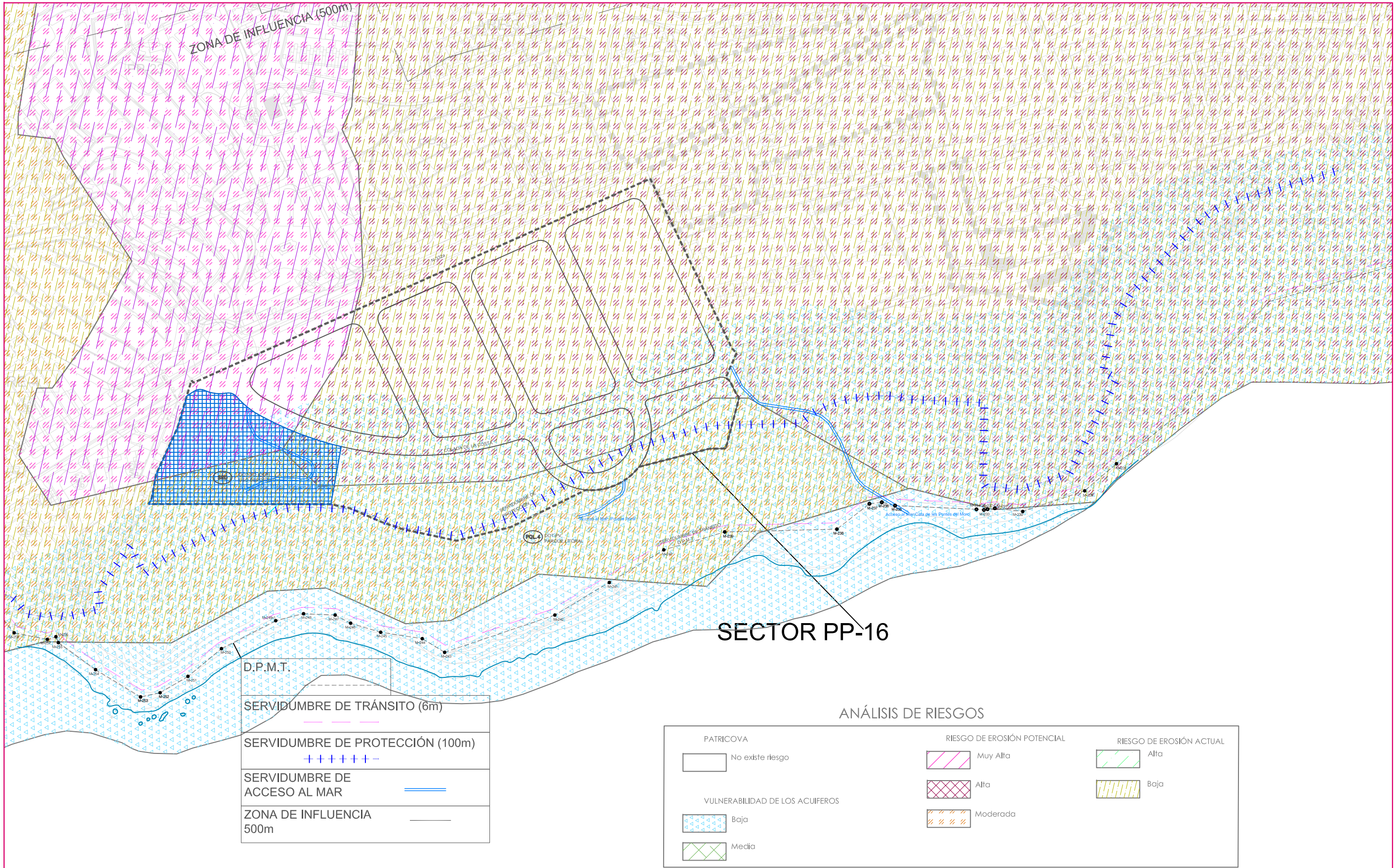
**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

**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@corresarquitectos.com  
Telf.: 96 685 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN  
ORDENACIÓN ACTUAL**

05/2020  
SEP-2021  
PLANO  
I-02  
ESCALA  
1/1500



**SECTOR PP-16**

**ANÁLISIS DE RIESGOS**

D.P.M.T.
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m)
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100m)
SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR
ZONA DE INFLUENCIA 500m

PATRICOVA		RIESGO DE EROSIÓN POTENCIAL		RIESGO DE EROSIÓN ACTUAL	
[Empty Box]	No existe riesgo	[Pink Hatched Box]	Muy Alta	[Green Hatched Box]	Alta
[Blue Hatched Box]	Baja	[Red Hatched Box]	Alta	[Yellow Hatched Box]	Baja
[Green Hatched Box]	Media	[Orange Hatched Box]	Moderada		

Cuquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

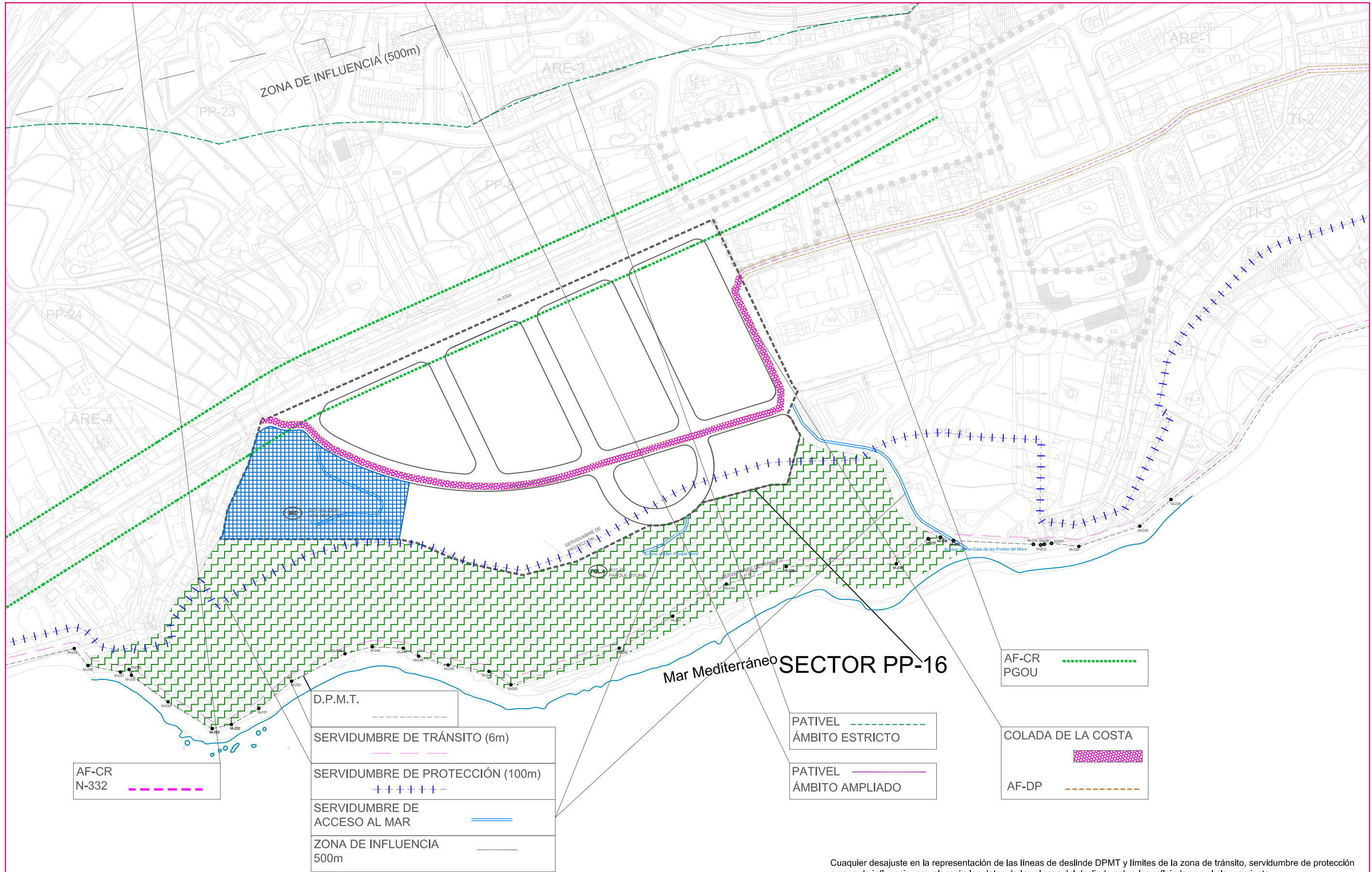
**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

**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 ANÁLISIS DE RIESGOS**

05/2020  
SEP-2021  
PLANO I-03  
ESCALA 1/3500



Cuquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

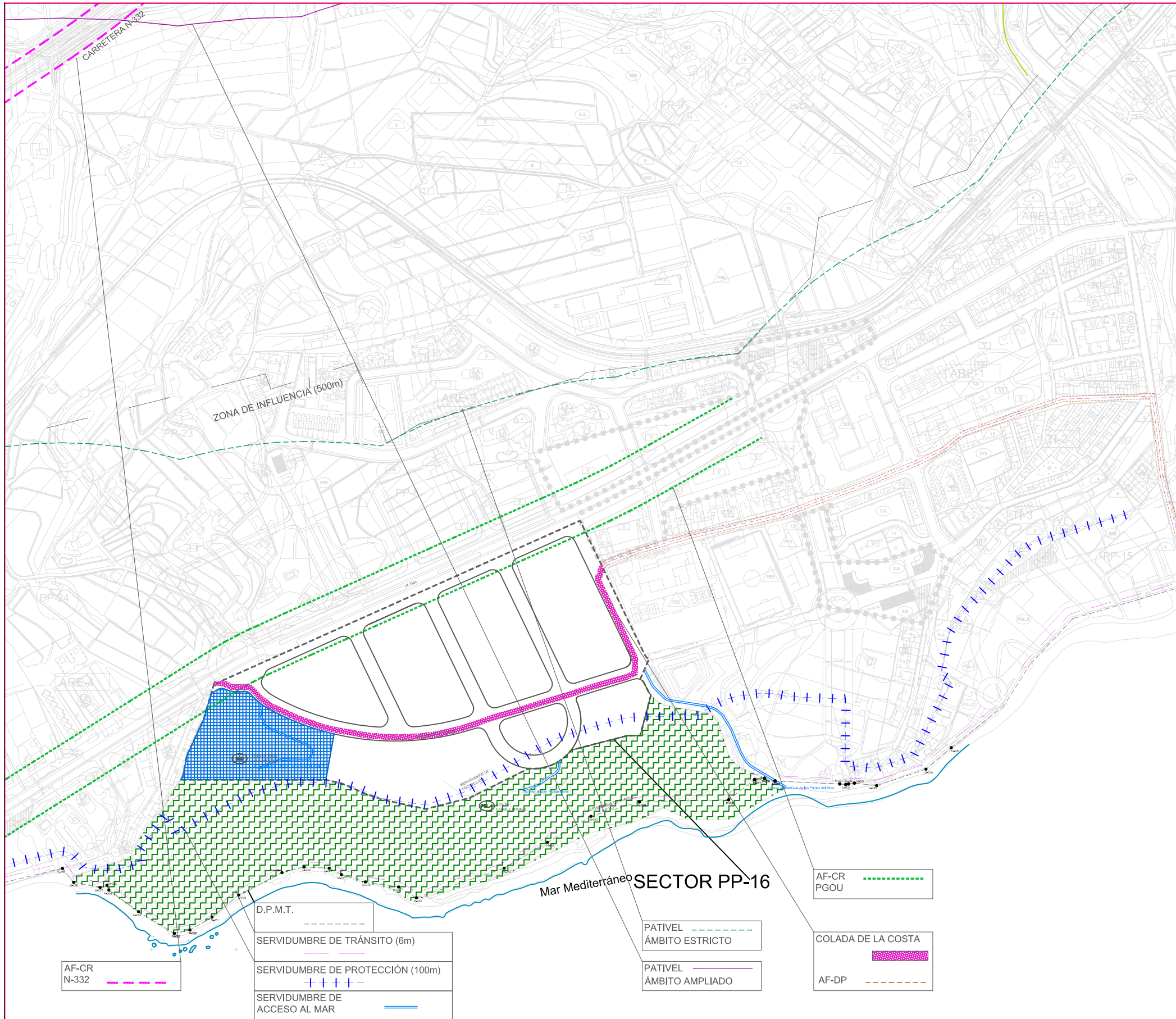
**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

**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 AFECIONES**

05/2020  
SEP-2021  
PLANO I-04  
ESCALA 1/3500



**AFECCIONES:**

	AF-DP VÍA PECUARIA 6 M
	LÍNEA DE AFECCIÓN CARRETERA
	D.P.M.T.
	PATIVEL ÁMBITO ESTRICTO (500m)
	PATIVEL ÁMBITO AMPLIADO (1000m)
	LÍNEA DE AFECCIÓN PGOU
	AF-CR N332
	D.P.M.T.
	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m)
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100m)
	SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR
	ZONA DE INFLUENCIA (500m)

AF-CR N-332

D.P.M.T.  
 SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (6m)  
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (100m)  
 SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR

PATIVEL ÁMBITO ESTRICTO  
 PATIVEL ÁMBITO AMPLIADO

AF-CR PGOU  
 COLADA DE LA COSTA  
 AF-DP

Cuaquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

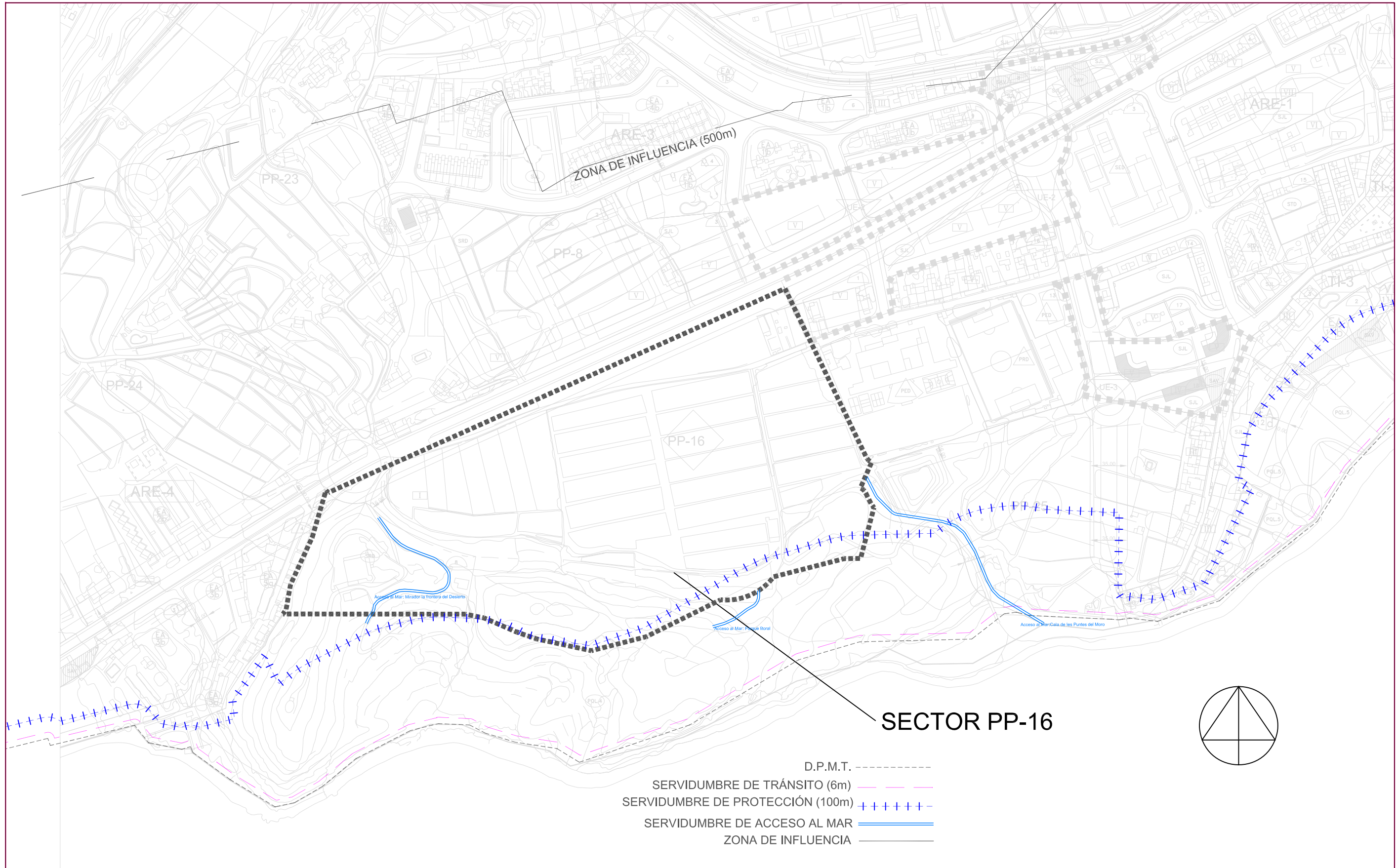
**PROPONENTE:**  
 MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

**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@corresarquitectos.com  
 Telf.: 96 683 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN**

05/2020  
 SEP-2021  
 PLANO I-05  
 ESCALA 1/5000



Cuquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

**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.: 96 683 08 02

**PLANO SITUACIÓN**

05/2020  
SEP-2021  
PLANO  
01  
ESCALA  
1/3500

PARA METROS DE LA EDIFICACIÓN MANZANA 1, 2, 3 Y 4

MANZ.	BLOQUE	NÚM. DE PLANTAS MAX/MIN	NÚM. PLANTAS RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c	NÚM. PLANTAS TERCIARIO MAX/MIN	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD TERCIARIA m2c	APROV. TOTAL
1	E1	II/I			II/I	Colle:7 Linde con E2 M1: 5 Linde con E3 M1: 0	5,343	5,343m2c
1	E2	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Linde con E1 M1: 7	657	4,701m2c
1	E3	I			I	Colle:7 Linde con E1 M1: 0	767	767 m2c
TOTAL				4,044 m2c			6,767 m2c	10,811 m2c
2	E1	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
2	E2	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
2	E3				II/I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1,973	1,409 m2c
TOTAL				8,088 m2c			3,287 m2c	10,811 m2c
3	E1	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
3	E2	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
3	E3				II/I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1,983	1,409 m2c
TOTAL				8,088 m2c			3,297 m2c	10,811 m2c
4	E1	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
4	E2	VI/V	V	4,044	I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	657	4,701m2c
4	E3				II/I	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	1,983	1,983 m2c
TOTAL				8,088 m2c			3,297 m2c	11,365 m2c

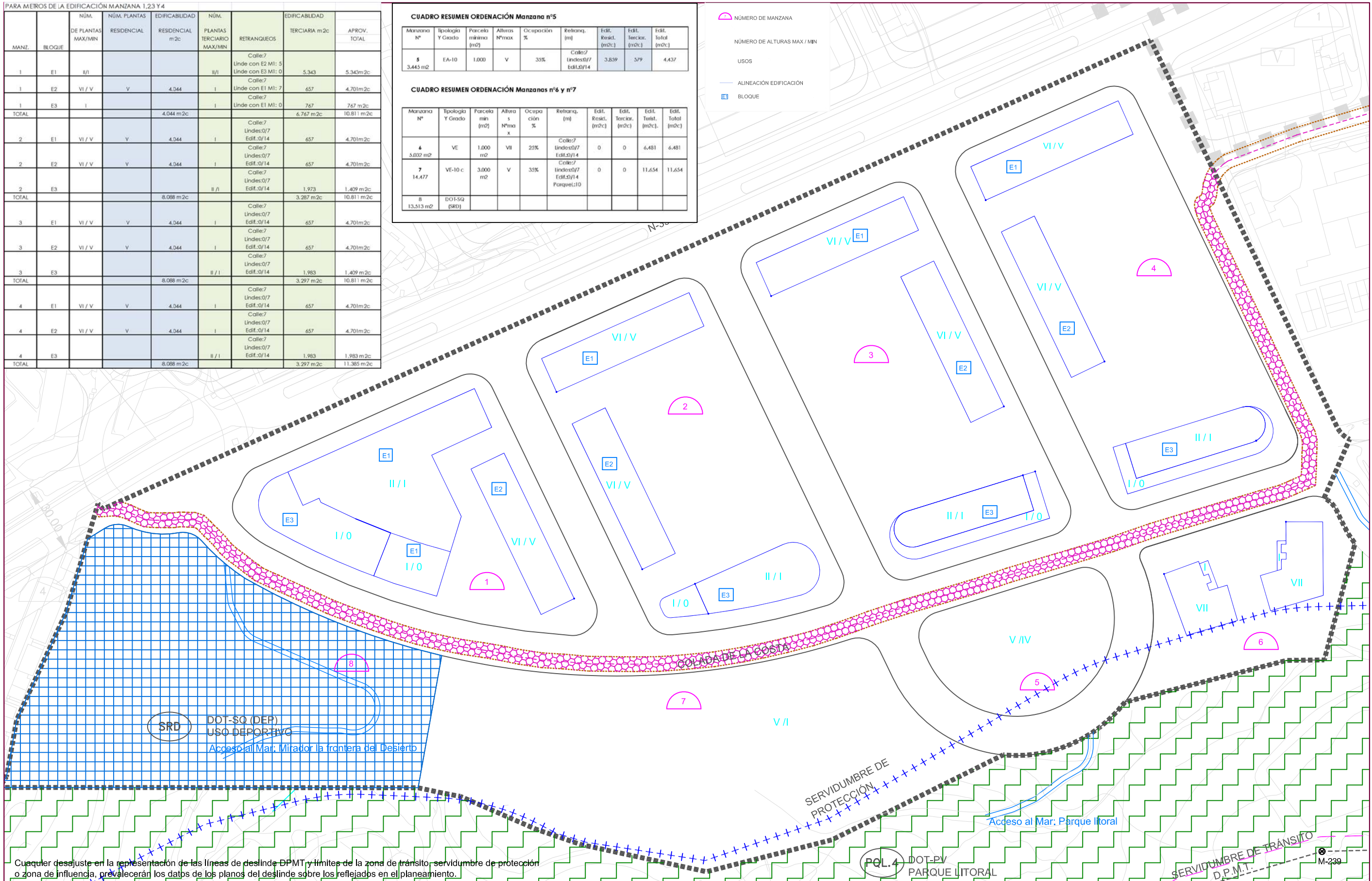
**CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº5**

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas N°max	Ocupación %	Rebanq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciario (m2c)	Edif. Total (m2c)
5	EA-10	1,000	V	35%	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	3,859	579	4,437

**CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzanas nº6 y nº7**

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Alturas N°max	Ocupación %	Rebanq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciario (m2c)	Edif. Total (m2c)
6	VE	1,000 m2	VII	25%	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14	0	0	6,481
7	VE-10 c	3,000 m2	V	35%	Colle:7 Lindes:0/7 Edif.:0/14 Parque:1:10	0	0	11,654
8	DOT-SQ (SRD)							

- NÚMERO DE MANZANA
- NÚMERO DE ALTURAS MAX / MIN
- USOS
- ALINEACIÓN EDIFICACIÓN
- BLOQUE



Cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde DPMT y límites de la zona de tránsito, servidumbre de protección o zona de influencia, prevalecerán los datos de los planos del deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

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.

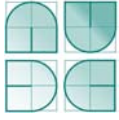
**PROPONENTE:**  
MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

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

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

**ORDENACIÓN  
PARAMETROS  
URBANISTICOS**

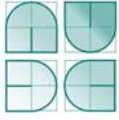
05/2020  
SEP-2021  
PLANO  
02  
ESCALA  
1/1500



**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: INVERSORA TYRIS HOLDING, S.L.  
Septiembre 2021



## INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

### 1. 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.

### 2. 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:

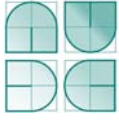
*"Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva."*

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.*

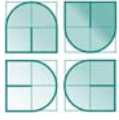
*c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas".*

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".*

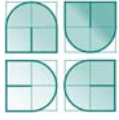
Es de destacar el artículo 19 de esta Ley Orgánica, Informes de impacto de género.

*"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."*

### 3. 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.

## 4. ANÁLISIS

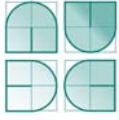
### 4.1 MODELO DE CIUDAD

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).

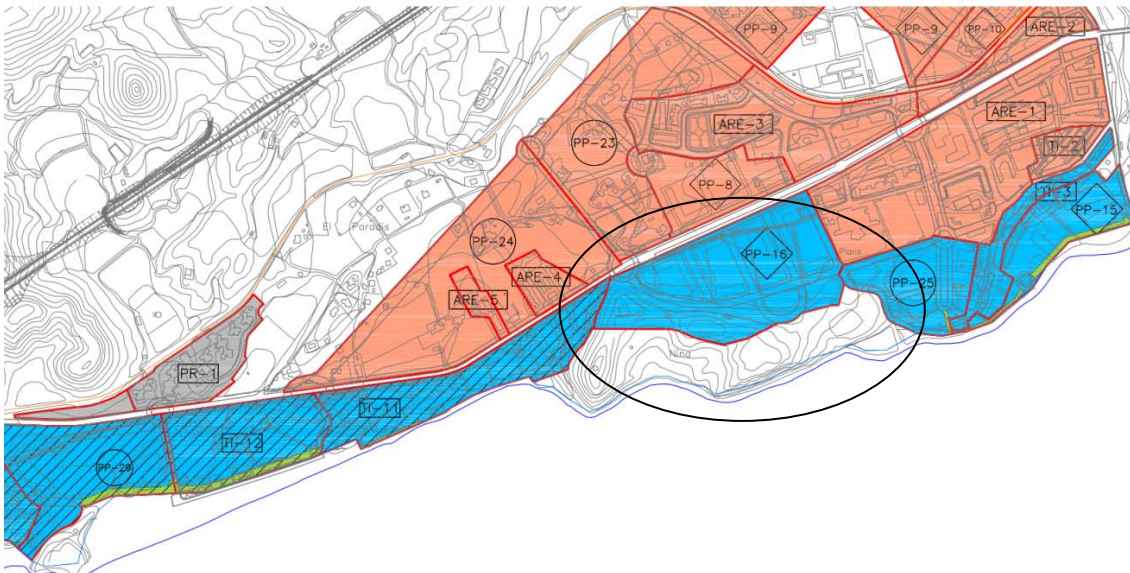


En tramitación **Estudio de Detalle** para la Manzana nº6 del sector de Suelo Urbanizable Pormenorizado, PP-16 Mallaeta del P.G.O.U: de La Vila Joiosa (agosto 2018). Promotor L'Il·la de Minos Hotelera S.L.

**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.

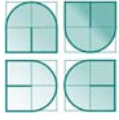
No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

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.



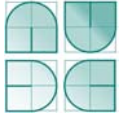
Parcela futuro local comercial

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 del 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.

## 4.2 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.

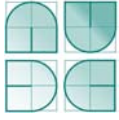
Par aumentar la seguridad se deben diseñar los espacios para todas las personas han de ser accesibles y pensados para el uso tanto de mujeres como hombres.

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".*

## 1.1 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.

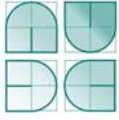
Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido, no debe suponer un obstáculo para la deambulación, pensando en todas las personas con independencia de sus diferentes capacidades y especialmente para personas mayores y niños.

## 1.2 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.

### **1.3 VIVIENDA**

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

### **1.4 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA**

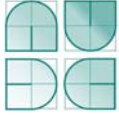
No es objeto del presente PRI del Sector PP-16 "Mallaeta" abordar los aspectos municipales que tratan la señalización, la señalización urbana en los espacios públicos.

### **1.5 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 canto estime conveniente.

ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano  
En la Vila Joiosa a septiembre de 2021





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

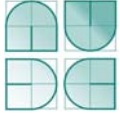


REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

Septiembre 2021

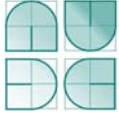


1.	MEMORIA .....	4
1.1	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	4
2.	OBJETIVOS Y ÁMBITO DEL PRI DEL PP-16.....	6
2.1	ÁMBITO .....	6
2.2	PLAN DE MEJORA VIGENTE .....	7
2.3	OBJETIVO .....	7
3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	8
3.1	ACTUACIÓN. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
3.2	ACTUACIÓN. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	11
3.3	ANÁLISIS: OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	11
4.	CONCLUSIONES .....	12



Nota previa

El presente documento es una versión subsanada REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO  
DE TRÁMITE Núm. Notificación 25/000300000/0001/000019085. Referencia 4552/2020



## 1. MEMORIA

### 1.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. En su Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental:

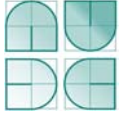
*"1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación 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.*

*Específicamente y 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."*

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su 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 indica:

*"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"*

*Por su parte el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, TROLUP, en su Artículo 4. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*



"3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural."

Se solicita en el Informe recibido de la Dirección Territorial de Urbanismo de Alicante como anejo, el Estudio de viabilidad económica donde se acredite en base a lo establecido en el art. 77.3 de la LOTUP, si se producen o no plusvalías debido al cambio de uso de los 4.044 m<sup>2</sup> de techo residencial. Artículo 77.3 de la LOTUP, ahora corresponde con ella TROLUP:

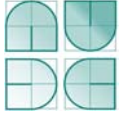
*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

*1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:*

*a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.*

*b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

*Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada*



*de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.*

*c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.*

*2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:*

*a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.*

*b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.*

*c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.*

*d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.*

*Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.*

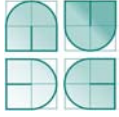
*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.*

*La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.*

## **2. OBJETIVOS Y ÁMBITO DEL PRI DEL PP-16**

### **2.1 ÁMBITO**

El ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR ES EL SECTOR "PP-16 MALLAETA", cuya delimitación se recoge en los planos de ordenación.



## 2.2 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, "Mallaeta", es un suelo urbanizado parcialmente consolidado en el que rigen las determinaciones del **Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"** del PGOU de La Vila Joiosa aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 3 de mayo de 2.006.

Se han tramitado posteriormente:

- **Plan de Reforma Interior "Manzana N°7"** Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa. 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.
- **Estudio de detalle para la "Manzana N°6"** del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 Mallaeta del P.G.O.U. de La Vila Joiosa. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 18 de octubre de 2018.

En fecha 21 de septiembre de 2012 se publica 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**, a su paso por el sector PP-16. Se publica en el DOGV N°6867.

## 2.3 OBJETIVO

*El objetivo del presente PRI es la alteración de algunos aspectos concretos de la ordenación pormenorizada.*

*En relación a la parcela, cabe decir que según la ordenación en vigor No está destinada a vivienda de Protección Pública.*

*Los Bloques sobre los que se propone un cambio de uso son el Bloque E1 y el Bloque E2 de la Manzana n°1.*

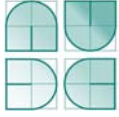
*Se propone un cambio de uso de parte de la edificabilidad del Bloque E1 de la manzana 1, de uso residencial a uso terciario. Así como una reducción de la altura máxima edificable total de VI alturas, a II alturas, y un aumento de la ocupación en planta.*

**La edificabilidad residencial del Bloque 1 (4.044 m2) parará a ser de uso terciario.**

*No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.*

El Ayuntamiento mediante Decreto n° 202003045 de fecha 02/10/2020, se emite la RESOLUCIÓN **INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE.**

Según este Informe se han efectuado las siguientes notificaciones según lo establecido en el art.51 de la LOTUP:



- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Consellería de Educación, Cultura y Deporte.
- Cosellería de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Dirección Territorial de Alicante de Urbanismo y Ordenación Territorial.
- Servicio Provincial de Costas de Alicante.
- Dirección general de Gestión del Medio Natural
- Dirección General del Paisaje.

### 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El objetivo del presente documento es el cumplimiento del requisito legal de justificar la procedencia y alcance de una Memoria de Sostenibilidad Económica al objeto de justificar los efectos sobre la Sostenibilidad económica del PRI pp-16 “Mallaeta” del P.G.O.U. de Villajoyosa.

Se determinará mediante la metodología de clásica de coste y beneficio, con el fin de comprobar si la actuación genera un Impacto Fiscal sobre la Hacienda Local.

Se comprobará que NO TIENE CONSECUENCIAS NEGATIVAS SOBRE LAS ARCAS PUBLICAS.

Según el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Publicado en BOE núm. 59 de 09 de Marzo de 2004 con Revisión vigente desde 11 de Julio de 2021, en su Artículo 162 define los presupuestos como:

*“Los presupuestos generales de las entidades locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad, y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente.”*

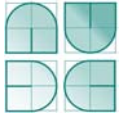
Los datos que necesitamos para este estudio son el presupuesto municipal liquidado 2019 y el número de personas censadas en ese año.

El presupuesto municipal, se obtiene del avance de liquidación obtenido de la web municipal, en el ejercicio 2019. En este cuadro se reflejan tanto los ingresos como los gastos por capítulos.

Con el último presupuesto municipal liquidado demostraremos que no existe impacto fiscal para el Ayuntamiento de Villajoyosa.

Esta valoración responde al criterio de estudiar los ingresos y los gastos reconocidos, estos importes recogen las actuaciones generadas durante el periodo analizado 2019.





CAPITULO	INGRESOS	GASTOS
CAPITULO 1	19.789.139,70 €	13.545.442,37 €
CAPITULO 2	725.112,07 €	10.468.220,05 €
CAPITULO 3	5.206.422,19 €	446.022,60 €
CAPITULO 4	8.709.606,19 €	1.327.798,03 €
CAPITULO 5	518.157,07 €	
<b>TOTAL</b>	<b>34.948.437,22 €</b>	<b>25.787.483,05 €</b>

Según el Censo de población obtenido de la Diputación de Alicante en 2019 la población era de **34.673 habitantes**.

### 3.1 ACTUACIÓN. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

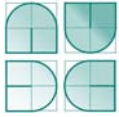
Para este cálculo obtenemos los valores:

- El ratio por habitante de GASTOS en al año 2019 es de **743,73 €**.

CAPITULO	INGRESOS
CAPITULO 1	19.789.139,70 €
CAPITULO 2	725.112,07 €
CAPITULO 3	5.206.422,19 €
CAPITULO 4	8.709.606,19 €
CAPITULO 5	518.157,07 €
<b>TOTAL</b>	<b>34.948.437,22 €</b>

- El ratio por habitante de INGRESOS en al año 2019 es de **1.007,94 €**.

CAPITULO	GASTOS
CAPITULO 1	13.545.442,37 €
CAPITULO 2	10.468.220,05 €
CAPITULO 3	446.022,60 €
CAPITULO 4	1.327.798,03 €
CAPITULO 5	



<b>TOTAL</b>	<b>25.787.483,05 €</b>
--------------	------------------------

1. Debido a que la actuación NO SUPONE UN AUMENTO POBLACIONAL, es decir, la edificabilidad prevista de la manzana 1 Bloque E1 (4.044 m<sup>2</sup>) pasa de ser residencial a ser terciaria, no se aumenta el suelo residencial.
2. El Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 Mallaeta" de La Vila Joiosa (Alicante) tiene un impacto nulo en las arcas municipales.
3. La Actuación se financia por los titulares de los derechos urbanísticos, por tanto no se prevé gasto público.
4. El Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 Mallaeta" de La Vila Joiosa (Alicante) contiene las mismas magnitudes que el vigente PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PP-16, no se aumenta la densidad de viviendas.

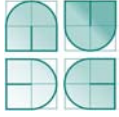
#### **MAGNITUDES ESTADÍSTICAS**

	<i>PP-16 MALLAETA</i>
<i>CLASIFICACIÓN DEL SUELO :</i>	<i>Suelo Urbanizable Pormenorizado</i>
<i>CALIFICACIÓN DEL SUELO :</i>	<i>Uso Turístico Intensivo</i>
<i>SUPERFICIE BRUTA :</i>	<i>108.539 m<sup>2</sup></i>
<i>SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:</i>	<i>41.523 m<sup>2</sup> (PQL-4)</i>
<i>SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS</i>	<i>26.465 m<sup>2</sup></i>
<i>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)</i>	<i>150.062 m<sup>2</sup></i>
<i>INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):</i>	<i>0.45 m<sup>2</sup>c/M<sup>2</sup></i>
<i>APROVECHAMIENTO TOTAL:</i>	<i>67.528 m<sup>2</sup>c.</i>
<i>APROVECHAMIENTO TIPO :</i>	<i>0,3825 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</i>
<i>DENSIDAD</i>	<i>48 VIV/HA</i>

En cuanto a la valoración que ocasionaría esta actuación en el PP-16, se deben de determinar los gastos corrientes que previsiblemente ocasionan el mantenimiento y conservación de este espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos (en el caso de que se aumentara el número de residentes). Teniendo en cuenta que el incremento de habitantes es cero, los ingresos previstos serían de 0,00€.

Lo mismo ocurre con los ingresos basados en el ratio por habitante, por lo tanto el resultado es que no afecta a la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

**El impacto es nulo.**



### 3.2 ACTUACIÓN. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el análisis dinámico se contrastan los gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital.

Asumimos los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

En el presente PRI, al no existir modificación de las magnitudes que determinarían un posible impacto en las arcas públicas, como se ha comentado en el apartado anterior, respecto del PLAN PARCIAL PP-16 vigente, **se considera que no resulta necesario realizar un análisis dinámico de la sostenibilidad económica de la Modificación propuesta**

### 3.3 ANÁLISIS: OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

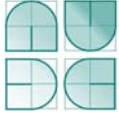
ANEXO XIII de la TROLUP. Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario, punto 2:

*"2. Informe de sostenibilidad económica,*

*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 sector PP-16, "Mallaeta", es un suelo urbanizado parcialmente consolidado en el que rigen las determinaciones del **Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"** del PGOU de La Vila Joiosa aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 3 de mayo de 2.006.

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto que supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de una manzana de un 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 y de uso.

La aprobación del PRI afectará de forma positiva a todo el municipio, y en particular a las zonas más próximas.

Viabilizará la posibilidad de un gran Local Comercial, que dará servicio de proximidad a las viviendas cercanas y a gran parte del municipio.

Desde la perspectiva de género son las mujeres, las que por estadística, realizan más desplazamientos a los locales comerciales, especialmente a Supermercados, la situación estratégica de este local, visualización, aceras amplias y zona de aparcamiento en sótano del mismo local facilitará las compras.

Ayudará a consolidar la manzana, creando una trama homogénea y ordenada.

Desaparecerá un gran solar vacío que crea inseguridad en el barrio, en el que ya existen muchas viviendas ocupadas, y será beneficioso en cuanto a seguridad general y perspectiva de género, ya que evitará recodos y espacios abandonados.

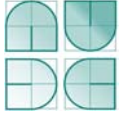
En cuanto a la OFERTA DE SUELO PRODUCTIVO, este gran comercial creará puestos de trabajo durante su construcción, unos 150 puestos y unos 40 proveedores; y a largo plazo será un motor económico para el municipio, y para el entorno ya que generará un número importante de trabajo directo que superará los 80 puestos de trabajo directo.

#### 4. CONCLUSIONES

- Debido a que la actuación NO SUPONE UN AUMENTO POBLACIONAL, es decir, la edificabilidad prevista de la manzana 1 Bloque E1 (4.044 m<sup>2</sup>) pasa de ser edificabilidad residencial a ser edificabilidad terciaria.
- Por tanto el Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 Mallaeta" de La Vila Joiosa (Alicante) tiene un impacto nulo en las arcas municipales.
- La Actuación se financia por los titulares de los derechos urbanísticos, por tanto no se prevé gasto público.
- El Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 Mallaeta" de La Vila Joiosa (Alicante) contiene las mismas magnitudes que el vigente PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PP-16, no se aumenta la densidad de viviendas.
- En cuanto a la OFERTA DE SUELO PRODUCTIVO, este gran comercial será un importante motor económico para el municipio.

Por lo expuesto el Presente PRI DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE), es sostenible para el Municipio de La Vila Joiosa.

En La Vila Joiosa a Septiembre de 2021  
ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano.

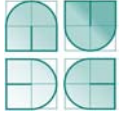


**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
**DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"**  
**DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**  
**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

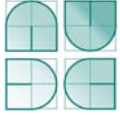


REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: MEDCAP VALUE ADD  
DEVELOPMENT, S.L.

Septiembre 2021

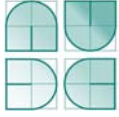


1.	INTRODUCCIÓN .....	4
1.1	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	5
2.	JUSTIFICACIÓN .....	6
2.1	DESCRIPCIÓN DEL PRI PP-16.....	6
2.2	EFFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	11



Nota previa

El presente documento es una versión subsanada REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO DE TRÁMITE Núm. Notificación 25/000300000/0001/000019085. Referencia 4552/2020



## 1. INTRODUCCIÓN

*El texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, TROLUP, indica en su Artículo 4. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

*"3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

*a) Documentos sin eficacia normativa:*

*1.º Memoria informativa y justificativa.*

*2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.*

*3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.*

*4.º Inventario de edificaciones existentes.*

*5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural."*

En cuanto al contenido de la memoria de viabilidad económica según el ANEXO XIII Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario,

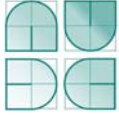
*"1. Memoria de viabilidad económica*

*La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:*

*a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

*b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*





*c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo."*

## 1.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

Se solicita en el Informe recibido de la Dirección Territorial de Urbanismo de Alicante como anejo, el Estudio de viabilidad económica donde se acredite en base a lo establecido en el art. 77.3 de la LOTUP, si se producen o no plusvalías debido al cambio de uso de los 4.044 m<sup>2</sup> de techo residencial. Artículo 77.3 de la LOTUP, ahora corresponde con ella TROLUP:

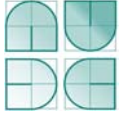
*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

*1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:*

*a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.*

*b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

*Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada*



*de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.*

*c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.*

*2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:*

*a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.*

*b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.*

*c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.*

*d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.*

*Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.*

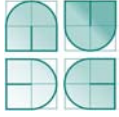
*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.*

*La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.*

El presente documento tiene por objeto cumplir con el requisito legal de justificar los efectos de la Viabilidad económica del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

## **2. JUSTIFICACIÓN**

### **2.1 DESCRIPCIÓN DEL PRI PP-16**



En el presenta PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE), se trata de una modificación de un Plan Parcial en vigor, por tanto suelo urbano Suelo Urbano parcialmente consolidado.

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

El objetivo es la alteración de algunos aspectos concretos de la ordenación pormenorizada que seguidamente se describen y justifican detalladamente.

En relación a la parcela, cabe decir que según la ordenación en vigor No está destinada a vivienda de Protección Pública.

Los Bloques sobre los que se propone un cambio de uso son el **Bloque E1 y el Bloque E2** de la Manzana nº1.

Se corresponde con la Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, calle Cervantes nº71 y una porción del Bloque **E3** de la manzana 1 de la ordenación actual, Parcela nº3 del PP-16 situada en avenida Marina Baixa nº20 y referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI. Ambas se destinarán a formar un gran Local Terciario.

Se propone un cambio de uso de parte de la edificabilidad del Bloque E1 de la manzana 1, de uso residencial a uso terciario. Así como una reducción de la altura máxima edificable total de VI alturas, a II alturas, y un aumento de la ocupación en planta.

**La edificabilidad residencial del Bloque 1 (4.044 m2) parará a ser de uso terciario.**

No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

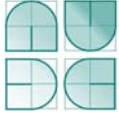
1. GRADO

PP-16: Edificación abierta, EA grado 10.

En manzanas hoteleras Volumetría Específica en manzana 6 VE, y en manzana 7 VE-10c.

Propuesta:

- o *Se propone una nueva definición de la edificación que afecta a parte de la Manzana Nº1, Bloque E1, incrementando la ocupación en planta, y reduciendo el número de alturas según definición gráfica.*



## 2. ALTURA EDIFICABLE

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

Propuesta:

- o *Se propone una reducción de la altura máxima edificable, en la parte grafiada de la Manzana1, parcela E1.1:*

-ALTURA MAXIMA II

-ALTURA MÍNIMA I.

Se mantendrá la altura edificable en una planta en la prolongación del terciario existente en la Avenida Marina Baixa, con el objetivo de mantener el esquema volumétrico, *según definición gráfica* en el plano de alturas.

## 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.

Propuesta: Según la Resolución Informe Ambiental Territorial y Estratégico, en el que se tiene en cuenta la alegación presentada por Rapella S.L, se incorpora el nivel de compatibilidad de los usos d y c, en sustitución del nivel b en los Bloques E3 de las manzanas 2, 3 y 4.

- o USO Terciario.

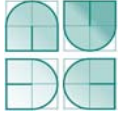
## 4. RETRANQUEOS

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

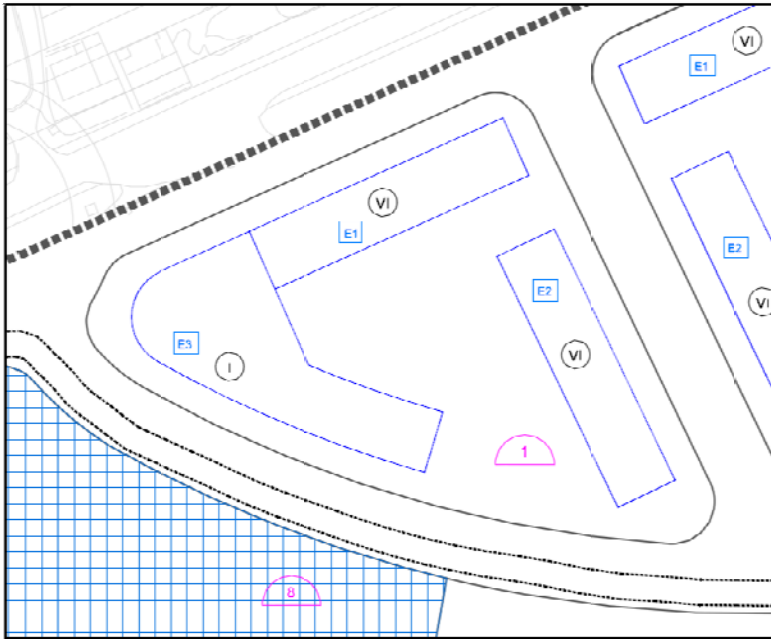
Propuesta en parcela E1:

- o Retranqueo a vial de 7 metros.
- o Retranqueo a linderos (0 metros) a la medianera oeste con los locales comerciales existentes, según volumetría de PP-16 actual, dejándolo como está.
- o Retranqueo a linderos de 5 metros a Este con la parcela del edificio construido residencial.
- o Retranqueo de sótano a viales de 1m y 0 m en el resto de lindes.

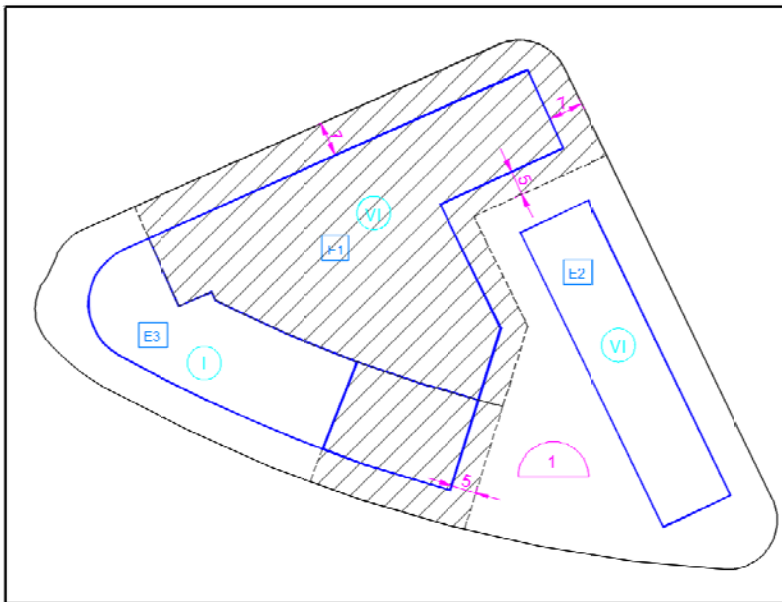
La definición gráfica es la siguiente:



Ordenación Actual Manzana 1:



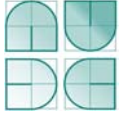
Solar que ocupará el local de uso terciario en la Nueva ordenación y retranqueos propuestos:



## 5. OCUPACIÓN EN PLANTA

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

Propuesta:

- o La OCUPACION PLANTA BAJA:

La ocupación en planta baja será la como máximo la definida por los retranqueos.

Según el artículo 22 del P.G.O.U. se establece un retranqueo mínimo general en planta sótano de 1 metro a viales.

La ocupación en planta teniendo en cuenta los retranqueos de 7 metros a vial 5 metros a este y 0 metros al lindero con el bloque E3, es inferior al 70% del Total de la parcela.

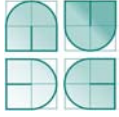
## 6. EDIFICABILIDAD

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

1. Solar con Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, Finca resultante de la Reparcelación nº2 con una edificabilidad de 4.964 m<sup>2</sup>c. De estos 4.701 m<sup>2</sup>c, pertenecen al Bloque E1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta", y el resto pertenecen al Bloque E3 de la Manzana 1 que son 263 m<sup>2</sup>c.
2. Local comercial, Referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI, con una superficie de Suelo 821,00 m<sup>2</sup>, Edificabilidad Terciaria 379 m<sup>2</sup>c.

*TOTAL EDIFICABILIDAD de la Parcela E1 del presente PRI será 4.964+379 m<sup>2</sup>c= 5.343 m<sup>2</sup>c de uso terciario.*

El estudio se centrará en los cambios que conllevan el aprovechamiento urbanístico y los efectos sobre la programación existente.



## 2.2 EFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente documento presenta un cambio de Suelo Residencial a Suelo Terciario, no produciendo un incremento del valor del aprovechamiento, más bien un decremento. Como se justificará en la siguiente valoración.

Según el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en su artículo 22,

*“Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

*Siendo: VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

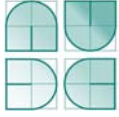
*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Siendo: VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de*



*mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

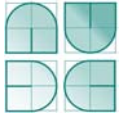
*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona. b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."*

En el presente documento, se produce un cambio de uso pero no de edificabilidad, ya que como se ha indicado esta se mantiene, en cumplimiento del artículo 82 de la TROLUP (antes art.77) se valorará si se produce un incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso.





	Valor del suelo
Uso Residencial	$VS_{res} = E \cdot VRS_{res}$
Uso Terciario	$VSt_{er} = E \cdot VRSt_{er}$

**Calculo de VRS Valor de Repercusión del Suelo:**

- o **Valor de la construcción**, calculada según precios de IVE y aplicando beneficio industrial y gastos generales.

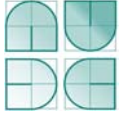
	Módulo construcción IVE	13% gastos generales  6% beneficio industrial	
Edificio Residencial Viviendas	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 546,63 €/m <sup>2</sup>	71,06 €/m <sup>2</sup> 32,80 €/m <sup>2</sup>	650,49 €/m <sup>2</sup>
Edificio Terciario Supermercado	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 890,50 €/m <sup>2</sup>	115,77 €/m <sup>2</sup> 53,43 €/m <sup>2</sup>	1.059,70 €/m <sup>2</sup>

- o **Valor de coeficiente K**, se aplica en general 1,2 0 el mismo en ambos casos.
- o **Cálculo del Valor de venta Vv:**

Se realiza un estudio en un entorno próximo a la manzana objeto del estudio para obtener un valor de venta representativo.

<b>Residencial</b>			
SITUACIÓN	M <sup>2</sup>	PVP	PRECIO/M <sup>2</sup>
Poble Nou	135	169.000.00	1.251.85
Carrer Marinada	106	147.000.00	1.386.79
las Azaleas	176	118.500.00	673.30
cala el Torres	116	302.500.00	2.607.76
Rosa dels vents	128	199.000.00	1.554.69
Partida Paraiso	70	190.000.00	2.714.29
		PROMEDIO	<b>1.698,11 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Terciario</b>			
SITUACIÓN	M <sup>2</sup>	PVP	PRECIO/M <sup>2</sup>
Centro	111	120.000	1.081,08
Tramuntana	468	885.924.00	1.893.00
Bulevar puerta Mítica	564	287.000.00	508.87
Avenida Mestral	98	180.000.00	1.836.73



Avenida Xaloc	3.264	2.261.952.00	693.00
Poble Nou	123	92.496.00	752.00
		<b>PROMEDIO</b>	<b>1.127,45 €/m2</b>

La superficie de suelo de la finca 0352102YH4605S0001MB, es de 3.737,50 m2.

El valor por m2 de venta de suelo residencial es de **1.698,11 €/m2**.

El valor por m2 de venta de suelo terciario es de **1.127,45 €/m2**.

#### Aplicación de la fórmula de Valor de Repercusión del Suelo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS \text{ res} = \frac{1.698,11}{1,2} - 650,49 = 764,60$$

$$VRS \text{ ter} = \frac{1.127,45}{1,2} - 1059,70 = 120,16$$

#### Valor del Suelo

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$Vs \text{ residencial: } 1.044 \times 764,60 = 798.242,40 \text{ €}$$

$$Vs \text{ terciario: } 1044 \times 120,40 = 125.697,60 \text{ €}$$

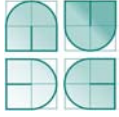
#### **Vs residencial > Vs terciario**

En este caso aunque la aplicación matemática es impecable, al obtener los datos, estos se ven alterados por la oferta y la demanda, los valores de venta están muy bajos de las opciones de suelo disponibles en este momento para el cálculo.

Lo que si se obtiene es el resultado esperado, y es que el aprovechamiento residencial es mayor que el aprovechamiento terciario, por lo que se produce un decremento del valor en la actuación.

Por lo expuesto el Presente PRI DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE), **es viable para el Municipio de La Vila Joiosa no se produce un incremento de aprovechamiento derivado de un cambio de uso.**

En La Vila Joiosa a Septiembre de 2021  
ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano.

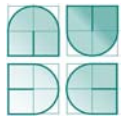


**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
**DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"**  
**DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**  
**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**



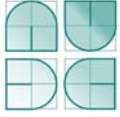
REDACTOR: ARQUIBACOR S.L.  
PROPONENTE: INVERSORA TYRIS HOLDING, S.L.

SEPTIEMBRE DE 2021

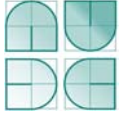


## Índice

MEMORIA .....	4
1. INTRODUCCIÓN .....	4
2. DESCRIPCIÓN Y DEFEINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN .....	6
2.1 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS .....	6
2.2 IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO .....	12
2.3 ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS .....	13
3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....	13
3.1 ALTERNATIVA 0 .....	13
3.2 ALTERNATIVA1 .....	14
3.3 ALTERNATIVA 2 .....	15
4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	16
4.1 ÁMBITO DE ESTUDIO .....	17
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	19
FACTORES AMBIENTALES .....	22
AGUAS: PLAYAS .....	22
BIODIVERSIDAD .....	23
CALIDAD AMBIENTAL: .....	24
CAZA Y PESCA .....	25
ESPACIOS PROTEGIDOS .....	26
FORESTAL .....	27
ANÁLISIS DE RIESGOS .....	29
INFRAESTRUCTURAS .....	32
INFRAESTRUCTURAVERDE .....	35
ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA .....	36
AFFECCIONES LEGALES .....	37
4.2 UNIDADES DE PAISAJE .....	38
4.3 RECURSOS PAISAJÍSTICOS .....	41
4.4 VALORACIÓN DEL PAISAJE .....	42
4.4.1 VALOR PAISAJÍSTICO .....	42
5. FRAGILIDAD DEL PAISAJE .....	45
6. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, ETCV .....	48
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL .....	52
8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA NECESARIAS PARA EVITAR REDUCIR O CORREJIR LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS. ....	54
9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES .....	54
10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN .....	55



11.	ANEXO PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....	56
12.	PLANOS: .....	57



## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se presenta como anexo al PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE).

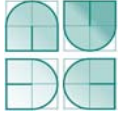
Villajoyosa dispone de un **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado por el pleno de la corporación el 11 de marzo de 1.999, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1.999 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de julio de 1.999 y en el Diario Oficial de la Generalitat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

El sector PP-16, "Mallaeta", es un suelo urbanizado parcialmente consolidado en el que rigen las determinaciones del **Plan Parcial de Mejora del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta"** del PGOU de La Vila Joiosa aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 3 de mayo de 2.006.

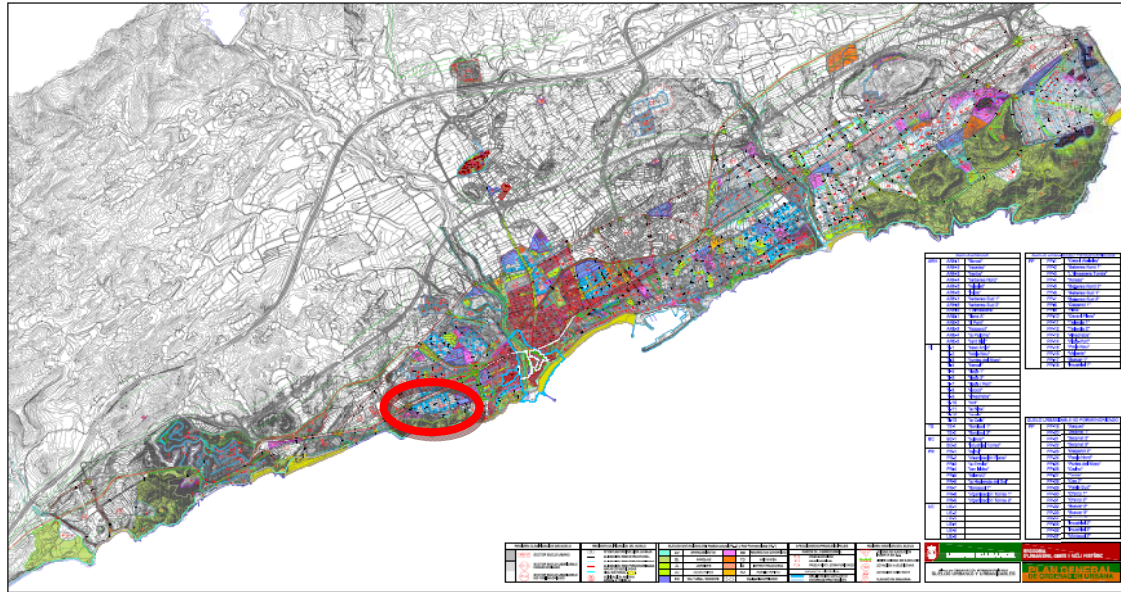
Se han tramitado posteriormente:

- **Plan de Reforma Interior "Manzana N°7"** Sector PP-16 "Mallaeta" T.M. de La Vila Joiosa. 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.
- **Estudio de detalle para la "Manzana N°6"** del sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 Mallaeta del P.G.O.U. de La Vila Joiosa. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 18 de octubre de 2018.

En fecha 21 de septiembre de 2012 se publica 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**, a su paso por el sector PP-16. Se publica en el DOGV N°6867.



Plano de ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Villajoyosa:



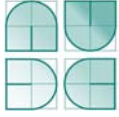
La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva. Según el Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos

*"Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos."*

Son paisajes de relevancia regional aquellos que por su escala, singularidad, aprecio social y valores son representativos de la diversidad territorial de la Comunitat Valenciana. Estos paisajes se identifican en la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

Como Instrumento de Paisaje en el artículo 6.4.b) se describe el Estudio de Integración Paisajística:

*"b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y*



*territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje."*

Los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario o el simplificado se recogen en el Anexo VIII – L.O.T.U.P, considerándose que en este caso está plenamente justificada la aplicación del procedimiento simplificado por las razones que se exponen a continuación:

- a) El marco establecido por el vigente P.G.O.U para el desarrollo de proyectos y otras actividades, no se ve alterado con la presente Modificación que solo se refiere a la ordenación pormenorizada, manteniendo los mismos usos, edificabilidad y ordenanzas urbanísticas de carácter estructural preestablecidas en aquel, sin variar la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento y sin incidencia en la asignación de recursos o menoscabo de las condiciones ambientales.
- b) La Modificación no influye en otros planes o programas, dado que el alcance de su objeto y ámbito es exclusivamente el PP-16 del P.G.O.U. de La Vila Joiosa.
- c) Con la aplicación de la Modificación planteada, no se introducen consideraciones ni exigencias adicionales ambientales no generando ni viniendo a resolver ningún problema ambiental significativo, quedando integrada en las ya establecidas en el P.G.O.U vigente.
- d) La Modificación tampoco tiene ninguna influencia en la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos, limitándose a viabilizar la materialización de los aprovechamientos edificatorios con la tipología y asignación de usos ya previstos en el plan.
- e) El actual modelo territorial, definido por el P.G.O.U vigente, no se ve alterado.

Se considera que el Plan de Reforma Interior del PP\_16 "Mallaeta" de La Vila Joiosa planteada no tiene ningún efecto sobre los mismos, no afecta al suelo rural del municipio, no previéndose efectos sobre la salud humana, el medio ambiente y el valor y vulnerabilidad del área, totalmente antropizada, sobre la que se actúa.

**En base a lo expuesto, puede concluirse que la Modificación propuesta debe ser objeto de aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y Territorial Estratégica.**

**El ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR ES EL SECTOR "PP-16 MALLAETA", si bien el ámbito es el sector completo, viene a refundir los distintos instrumentos de planeamiento aprobados en el ámbito, el presente PRI únicamente modifica volúmenes y usos de la Manzana N°1.**

## 2. DESCRIPCIÓN Y DEFEINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

### 2.1 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS





## ANTECEDENTES

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT S.L., C.I.F. 98855349, presentó ante el Ayuntamiento de La Vila Joiosa la el Documento Inicial estratégico DIE del Plan de Reforma Interior del Sector PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante), acompañado del Borrador de Plan BP de Reforma Interior de sector PP-16 "Mallaeta" del P.G.O.U. de La Vila Joiosa (Alicante).

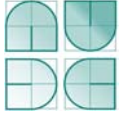
El Ayuntamiento mediante Decreto nº 202003045 de fecha 02/10/2020, se emite la **RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE.**

Según este Informe se han efectuado las siguientes notificaciones según lo establecido en el art.51 de la LOTUP:

- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Consellería de Educación, Cultura y Deporte.
- Cosellería de Sanidad Universal y Salud Pública.
- Dirección Territorial de Alicante de Urbanismo y Ordenación Territorial.
- Servicio Provincial de Costas de Alicante.
- Dirección general de Gestión del Medio Natural
- Dirección General del Paisaje.

Constando los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública de 8 de julio de 2.020 y RE Nº 2020010856, en el que se indican una serie de disposiciones legales y medidas a tener en cuenta durante el desarrollo del Plan. Tratándose de un suelo de carácter urbano, en el que las obras de urbanización ya se encuentran terminadas desde hace tiempo, las medidas indicadas deberán ser aplicadas en la fase de ejecución de las obras de edificación. A estos efectos se propone incorporarlas en la parte con eficacia normativa del Plan de reforma Interior.
- Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad con registro Nº 2020015405 de 17 de septiembre de 2.020.
- Informe en materia de ordenación del territorio, respecto al Documento Inicial del Plan de Reforma Interior el Plan Parcial sector PP-16, de La Vila Joiosa,



s/Ref:4552/2020, firmado el 15 de septiembre de 2020, en el que se afirma que no hay incidencia sobre el Territorio.

Las consideraciones de estos informes se justifican en la presente memoria y en las memorias de sostenibilidad y de viabilidad económica.

## OBJETIVOS

### **El PRI del PP-16 afecta exclusivamente a la ordenación Pormenorizada.**

En relación a la parcela, cabe decir que según la ordenación en **vigor. No está destinada a vivienda de Protección Pública.**

Los Bloques sobre los que se propone un cambio de uso son el **Bloque E1 y el Bloque E2** de la Manzana nº1.

Se corresponde con la Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, calle Cervantes nº71 y una porción del Bloque **E3** de la manzana 1 de la ordenación actual, Parcela nº3 del PP-16 situada en avenida Marina Baixa nº20 y referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI. Ambas se destinarán a formar un gran Local Terciario.

Se propone un cambio de uso de parte de la edificabilidad del Bloque E1 de la manzana 1, de uso residencial a uso terciario. Así como una reducción de la altura máxima edificable total de VI alturas, a II alturas, y un aumento de la ocupación en planta.

La edificabilidad residencial del Bloque 1 (4.044 m2) pasará a ser edificabilidad de uso terciario.

No se modifican las determinaciones de la Ordenación Estructural.

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

#### 1. GRADO

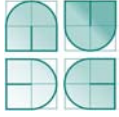
PP-16: Edificación abierta, EA grado 10.

En manzanas hoteleras Volumetría Específica en manzana 6 VE, y en manzana 7 VE-10c.

Propuesta:

- o *Se propone una nueva definición de la edificación que afecta a parte de la Manzana Nº1, Bloque E1, incrementando la ocupación en planta, y reduciendo el número de alturas según definición gráfica.*

#### 2. ALTURA EDIFICABLE



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

Propuesta:

- o *Se propone una reducción de la altura máxima edificable, en parte de la Manzana1, parcela E1:*

-ALTURA MAXIMA II

-ALTURA MÍNIMA I.

Se mantendrá la altura edificable en una planta en la prolongación del terciario existente en la Avenida Marina Baixa, con el objetivo de mantener el esquema volumétrico, *según definición gráfica* en el plano de alturas.

### 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.

Propuesta: Según la Resolución Informe Ambiental Territorial y Estratégico, en el que se tiene en cuenta la alegación presentada por Rapella S.L, se incorpora el nivel de compatibilidad de los usos d y c, en sustitución del nivel b en los Bloques E3 de las manzanas 2, 3 y 4.

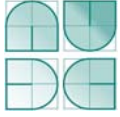
- o USO Terciario.

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

Propuesta en parcela E1:

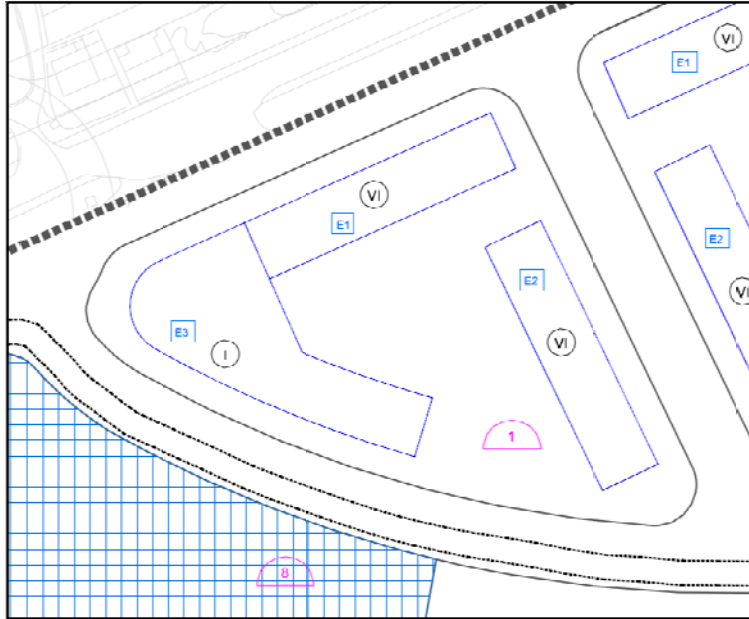
- o Retranqueo a vial de 7 metros.
- o Retranqueo a linderos (0 metros) a la medianera oeste con los locales comerciales existentes, según volumetría de PP-16 actual, dejándolo como está.
- o Retranqueo a linderos de 5 metros a Este con la parcela del edificio construido residencial.
- o Retranqueo de sótano a viales de 1m y 0 m en el resto de lindes.



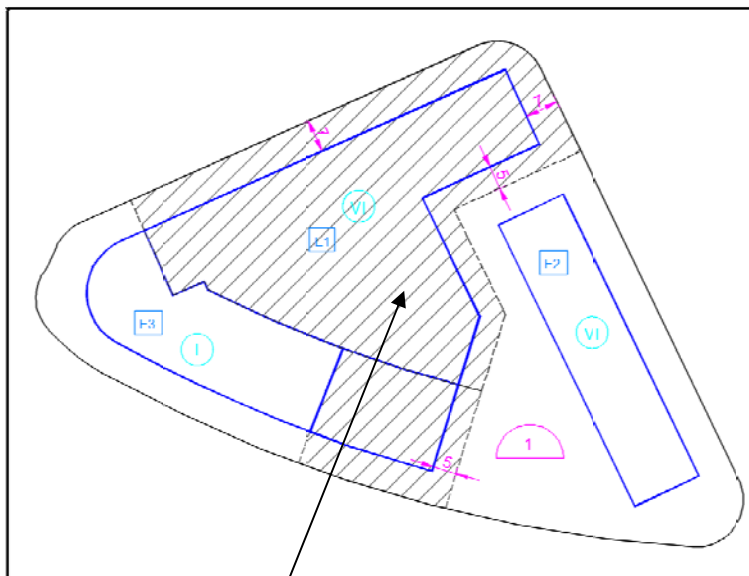
En la Manzana N°1, en los lindes con retranqueo nulo, no se permite la apertura de huecos, ventanas, puertas, o la ubicación de instalaciones o salidas de aire de ningún tipo.

La definición gráfica es la siguiente:

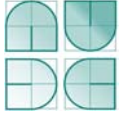
*Ordenación Actual Manzana N°1:*



*Ordenación propuesta Manzana N°1* Ocupación del local de uso terciario en la Nueva ordenación y retranqueos propuestos:



Ocupación del local de uso terciario en la Nueva ordenación y retranqueos propuestos:



## 5. OCUPACIÓN EN PLANTA

### 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

Propuesta:

- o La OCUPACION PLANTA BAJA:

La ocupación en planta baja será la como máximo la definida por los retranqueos.

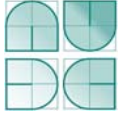
Según el artículo 22 del P.G.O.U. se establece un retranqueo mínimo general en planta sótano de 1 metro a viales.

La ocupación en planta teniendo en cuenta los retranqueos de 7 metros a vial 5 metros a este y 0 metros al lindero con el bloque E3, es inferior al 70% del Total de la parcela.

## 6. EDIFICABILIDAD

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

1. Solar con Referencia catastral 0352102YH4605S0001MB, Finca resultante de la Reparcelación nº2 con una edificabilidad de 4.964 m<sup>2</sup>c. De estos 4.701 m<sup>2</sup>c, pertenecen al Bloque E1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-16 "Mallaeta", y el resto pertenecen al Bloque E3 de la Manzana 1 que son 263 m<sup>2</sup>c.
2. Local comercial, Referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI, con una superficie de Suelo 821,00 m<sup>2</sup>, Edificabilidad Terciaria 379 m<sup>2</sup>c.



*TOATL EDIFICABILIDAD de la Parcela E1 del presente PRI será  $4.964+379 \text{ m}^2 = 5.343 \text{ m}^2$  de uso terciario.*

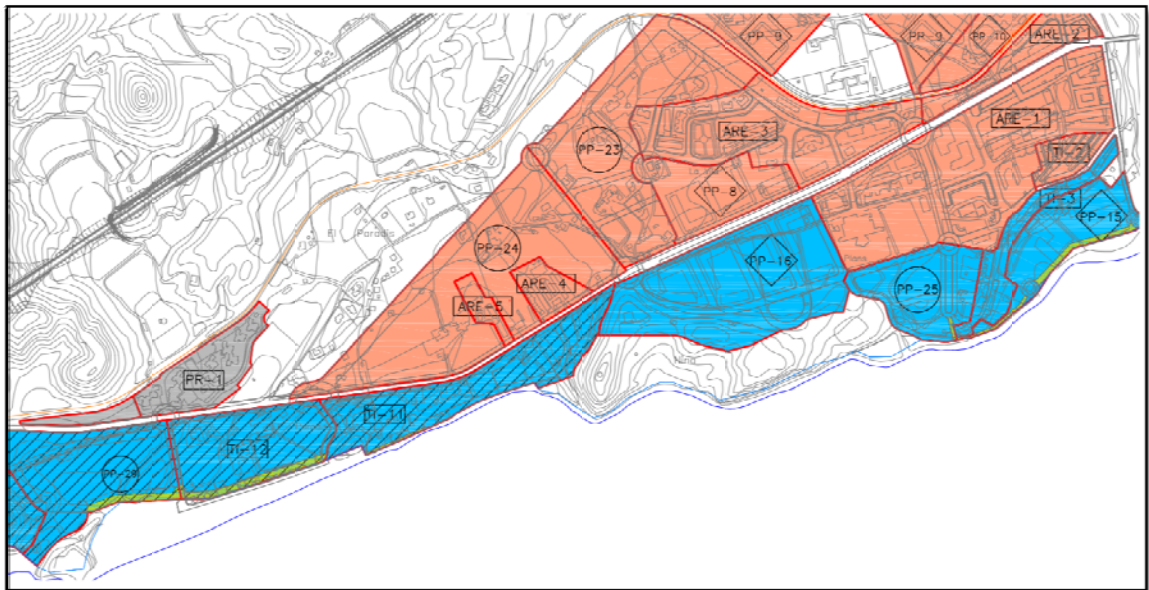
## 2.2 IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO

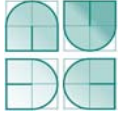
El término municipal dispone de 15 Km de costa.

El Plan Parcial 16 Mallaeta se encuentra situado en la zona oeste del término municipal, lindando al norte con la N332-a, calle Cervantes, a su derecha el PP-25, a su izquierda PP-24 y P-29 y al sur Suelo No Urbanizable PQL-4.

Está atravesado por la Colada de la Costa, 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.

Plano del PGOU de Villajoyosa: El Sector PP-16 se sitúa paralelo al mar y a la calle Cervantes.

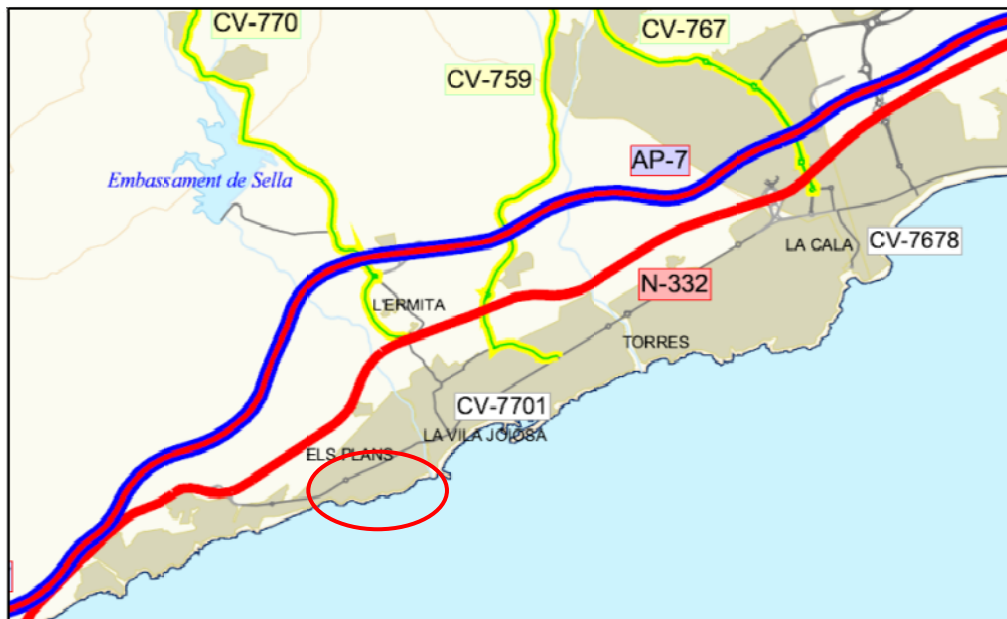




## 2.3 ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS

Villajoyosa tiene acceso desde la autopista AP-7, y desde la N-332. Y se comunica con las poblaciones cercanas con las carreteras de la Diputación y Consellería con Orxeta CV-770, con Finestrat CV-759 y CV-767.

El acceso al PP-16 se realiza por la carretera N-332ª, con la que limita al norte.

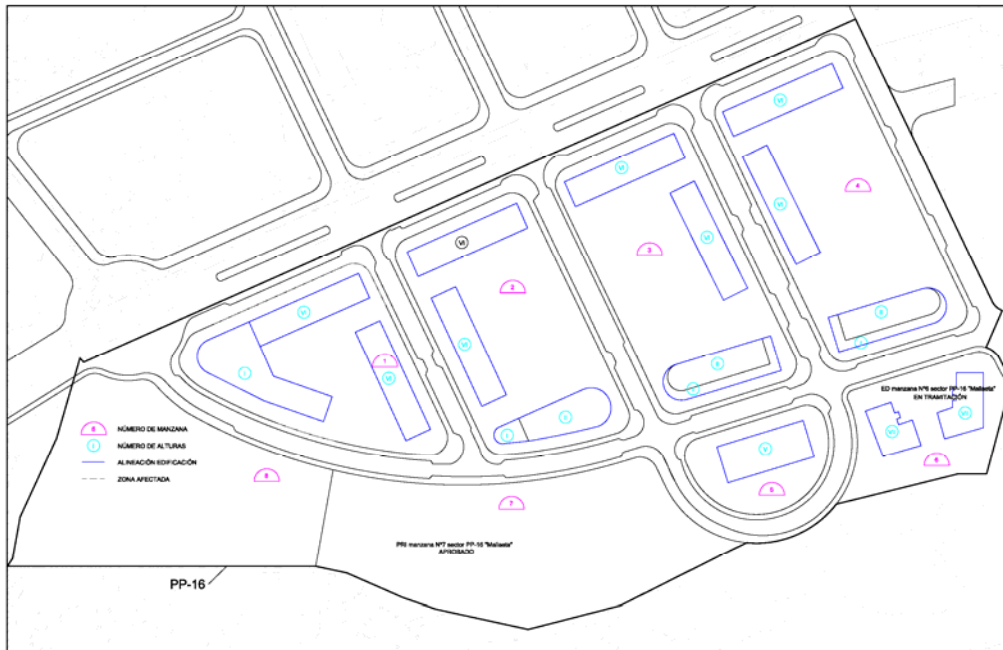
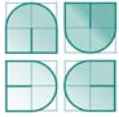


## 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

### 3.1 ALTERNATIVA 0

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.

La alternativa 0, supone la de **No actuación**.

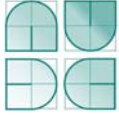


### 3.2 ALTERNATIVA1

Con esta propuesta volvemos a la situación prevista en el Plan General, anterior al Plan de Mejora del PP-16. Esta propuesta no preveía la traza de la Vía Pecuaria, lo que la hace inviable. Los volúmenes definidos, bloques con forma de L e gran longitud lo hacen incompatible con una arquitectura actual.



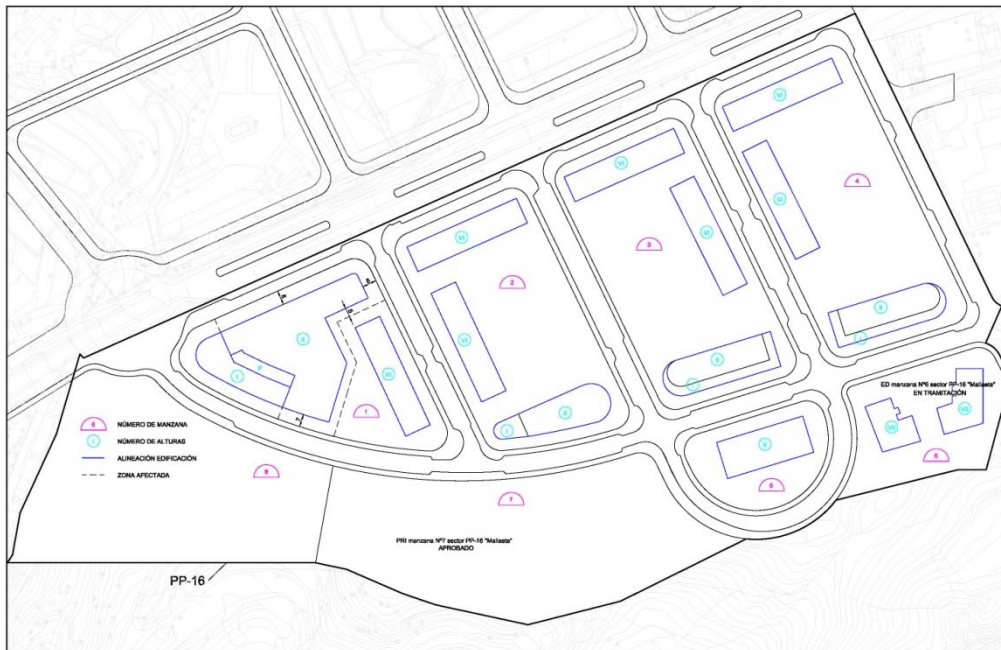




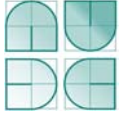
### 3.3 ALTERNATIVA 2

PRI del Plan de Mejora de PP-16:

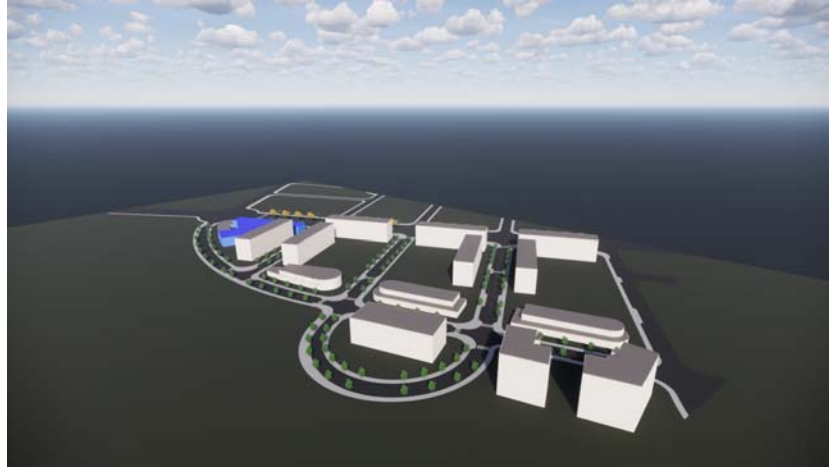
En esta propuesta se recoge la Modificación de las Manzanas 6 y 7, y El trazado de la Colada de la Costa, integrándola en la trama urbana. La modificación queda integrada en el PP-16, permitiendo revitalizar la zona.



Modificación propuesta PRI del PP-16



SIMULACIÓN 3D DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA:



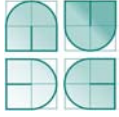
#### 4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

La ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana define como Paisaje cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local.

**El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales.** El objetivo del Planeamiento es adoptar medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos.

El paisaje está conformado por un conjunto de elementos objetivos contemplados por distintas subjetividades, que lo convierte en huella cultural que se presenta objetivamente en cada territorio y subjetivamente en cada percepción.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:



- o Adaptando las construcciones al medio en el que se sitúan. Ya sea rural o urbano.
- o Los elementos culturales, la topografía y la vegetación existentes se respetarán como elementos del paisaje.
- o Correcta visualización y acceso al paisaje, tanto los abiertos y naturales como los conjuntos históricos o tradicionales.
- o Se preservarán los elementos dominantes como crestas, cúspides e hitos.
- o Se respetarán zonas de afección en torno a los puntos de observación.
- o Se establecerán Unidades de Paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

#### 4.1 ÁMBITO DE ESTUDIO

Se definirá conforme al procedimiento establecido en el Anexo II, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

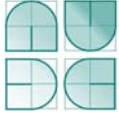
##### *" ANEXO II CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA*

*La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:*

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

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

*c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*



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

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

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

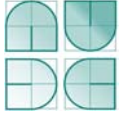
*d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito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

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

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

*f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.*

*g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que*



*no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:*

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

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

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

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

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

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

## **DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO**

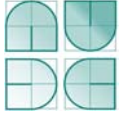
La ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana define como Paisaje cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local.

El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales.

El objetivo del Planeamiento es adoptar medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos.

El paisaje está conformado por un conjunto de elementos objetivos contemplados por distintas subjetividades, que lo convierte en huella cultural que se presenta objetivamente en cada territorio y subjetivamente en cada percepción.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:



- o Adaptando las construcciones al medio en el que se sitúan. Ya sea rural o urbano.
- o Los elementos culturales, la topografía y la vegetación existentes se respetarán como elementos del paisaje.
- o Correcta visualización y acceso al paisaje, tanto los abiertos y naturales como los conjuntos histórico o tradicionales
- o Se preservarán los elementos dominantes como crestas, cúspides e hitos.
- o Se respetarán zonas de afección en torno a los puntos de observación.
- o Se establecerán Unidades de Paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

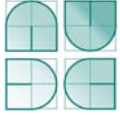
#### CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

##### UNIDAD DE PAISAJE PP-16

La situación del Suelo Urbanizable PP-16 y sus Planes parciales colindantes, forman una unidad de paisaje característica dentro del municipio situándose a lo largo de la Calle Cervantes N-332a en Edificación Aislada.



Entorno P-16

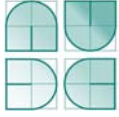


Vista del Puig Campana desde la parcela

La infraestructura de comunicación carretera CN-332a, establece una disposición lineal en todo el término municipal., siendo a su vez el principal eje de conexión del municipio.



Bloque de viviendas y locales comerciales construido en calle Beniardá



Esquina de la parcela, desde aquí se aprecia la N332a.

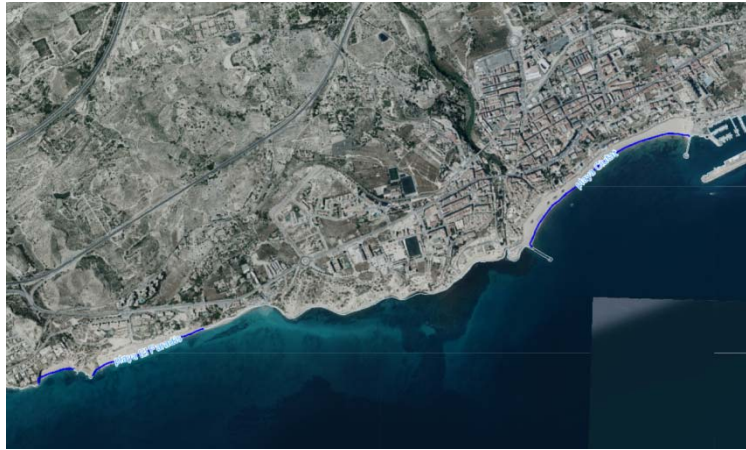
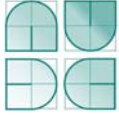
## FACTORES AMBIENTALES

### AGUAS: PLAYAS

Villajoyosa con 15 Km de costa dispone de playas de gran calidad, destacando las playas del Pardís y la Playa Centro su mayor proximidad al PP-16.

- Playa de la Caleta, Cod playa:M03139D
- Playa de L'Esparrello, Cod playa: M3139G
- Playa del Bol Nou, Cod playa: M03139C
- Playa Paradís, Cod playa: M03139B
- Playa Ciutat, Cod playa: M03139A
- Playa De Varadero, Cod playa: M03139F
- Playa del Torres, Cod playa M0313E
- Playa de La Cala, Cod playa M03069A





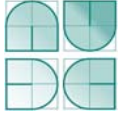
Las playas más cercanas al PP-16 son la Playa Paradis y la Playa Centro.

## BIODIVERSIDAD

El término municipal de Villajoyosa no se haya afectado por planes de recuperación.

En el entorno próximo existe una zona que está protegida ZEPA, Zonas Illots de Benidorm i Serra Gelada.

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, ACUERDO de 5 de junio de 2009, del Consell, de ampliación de la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunidad Valenciana. Corrección DOCV6155 30/11/2009; DOCV7262 28/04/2017.



### 33. ISLOTES DE BENIDORM Y SERRA GELADA

ZEPA marítimo – terrestre. Superficie total: 6.192,41 ha (745,92 ha terrestres y 5.446,49 ha marinas)

Provincia: Alicante

Municipios: Altea, Benidorm, L'Alfàs del Pi.

Especies de aves del anexo I de la Directiva 79/40CEE presentes en la zona:

Nombre común	Nombre científico
paño europeo	<i>Hydrobates pelagicus melitensis</i>
cormorán moñudo	<i>Phalacrocorax aristotelis desmarestii</i>
búho real	<i>Bubo bubo</i>
gaviota de Audouin	<i>Larus audouinii</i>
cogujada montesina	<i>Galerida theklae</i>
collalba negra	<i>Oenanthe leucura</i>
curruca rabilarga	<i>Sylvia undata</i>
chova piquirroja	<i>Pyrhacorax pyrrhacorax</i>

**Datos relevantes:**

Alberga el 94% de la población nidificante de paño europeo en la Comunitat Valenciana (85% sólo en la Isla de Benidorm. Entre 2005 y 2007 han llegado a nidificar varias parejas gaviota de Audouin. La Isla de Benidorm y el litoral de la Serra Gelada son importantes localidades de concentración postnupcial de cormorán moñudo.

**Observaciones:**

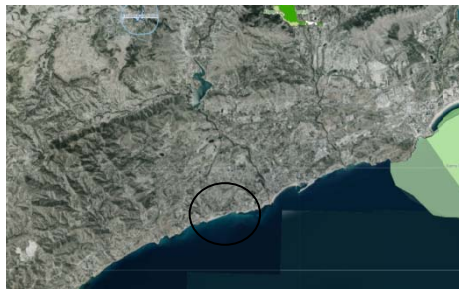
Una pequeña parte de la zona (9,68 ha) fue designada ZEPA en 1991 (ES000021)

**Otras protecciones vigentes en la zona:**

LIC marítimo-terrestre Serra Gelada y Litoral de la Marina Baixa (ES5213021)

Parque Natural de Serra Gelada (marítimo-terrestre)

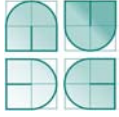
Esta protección se encuentra alejada de la zona del PP-16:



## CALIDAD AMBIENTAL:

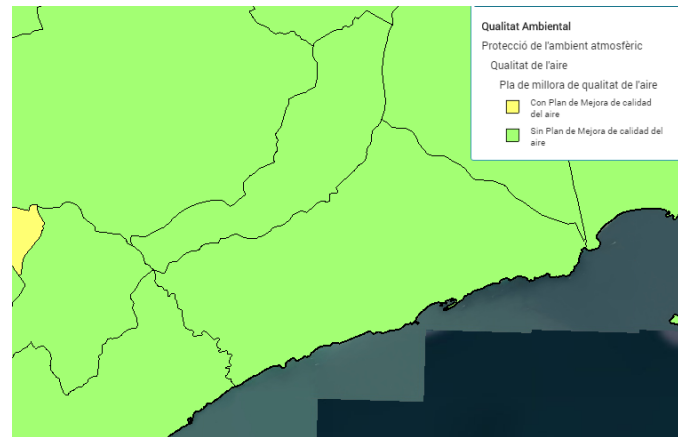
- o PLANES DE MEJORA DE CALIDAD DEL AIRE

Villajoyosa, se encuentra dentro de la zona ZONA ES1013: SEGURA - VINALOPÓ (ÁREA COSTERA), no dispone de Planes de Mejora de la calidad del aire.



Tampoco dispone de mediciones de los diferentes componentes como el PM10 y el NO2.

No está clasificado como necesario según la información cartográfica de la Conselleria como obligación de presentar Mapas Estratégico de Ruido MER.



#### o CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Villajoyosa se encuentra entre los municipios que si tienen aprobado un Plan Acústico Municipal PAM. En su Libro Verde, ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES (BOP núm. 295, de 26 de Diciembre de 2002).

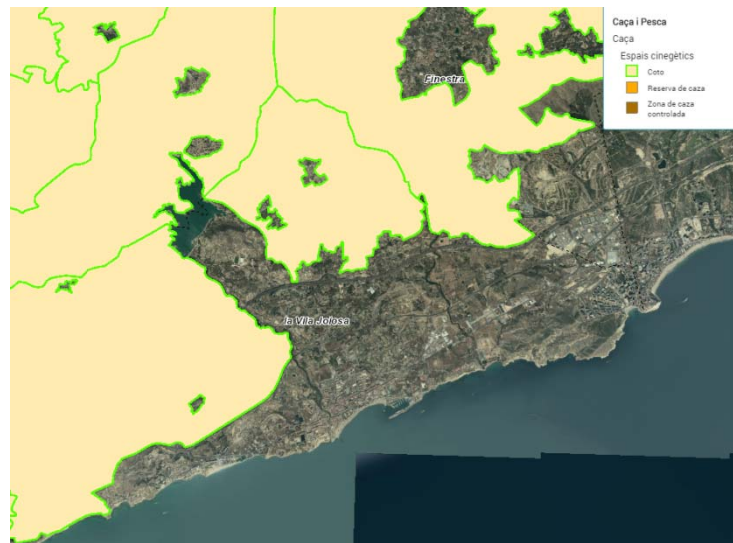
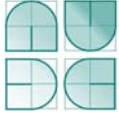
No presenta declaración de Zonas acústicamente Saturadas ZAS.

No está clasificado como necesario según la información cartográfica de la Conselleria como obligación de presentar Mapas Estratégico de Ruido MER.

## CAZA Y PESCA

#### o CAZA: ESPACIOS CINEGÉTICOS

En Villajoyosa existen tres espacios cinegéticos de Clase Coto con matrículas A-10161, A-10432 y A-10191. Se encuentran alejados del PP-16.



### Espacios Cinegéticos

- PESCA: COTO DE PESCA

En cartografía detallada de los Cotos de Pesca incluidos en la ORDEN 5/2013 de 22 de marzo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se fijan los periodos hábiles y las normas generales relacionadas con la pesca deportiva y de entretenimiento en aguas continentales de la Comunitat Valenciana, en Villajoyosa se sitúa un Coto de pesca en el embalse del Amadorio.

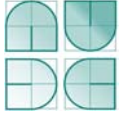
## ESPACIOS PROTEGIDOS

- ESPACIOS RED NATURA 2000:

Los espacios de la Red Natura que se encuentran en Villajoyosa **no afectan al PP-16**, pero vamos a reflejarlos en esta memoria.

-ZEPA, Zonas de Especial Protección de las Aves, **Illots de Benidorm i Serra Gelada**.

-LICS Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) de la Comunitat Valenciana. En Villajoyosa se encuentra parte del LIC **Serra Gelada i Litoral de la Marina Baixa**. 92/43/CEE DEL CONSEJO, de 21 de mayo de 1992, Corrección DOCV7262 28/04/2014, con una superficie de 5552,936687 ha.



Lics

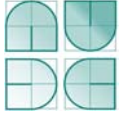
## FORESTAL

- VIAS PECUARIAS
- **Elementos pecuarios** (descansaderos y abrevaderos) del Inventario de la red de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, en Villajoyosa encontramos ABR, Abeurador de la Bassa del Carabassó, Código de elemento: 031395\_ABR\_001PSTFOR.
- **Vías Pecuarias:**
  - Sendera de L'ermita
  - Assagador dels Alfondonets a l'Escorxador
  - Assagador de l'Almiserà
  - Assagador de la Cala
  - Colada de la Costa

De estas la única Vía Pecuaria que afecta al sector es la **Colada de la Costa**.

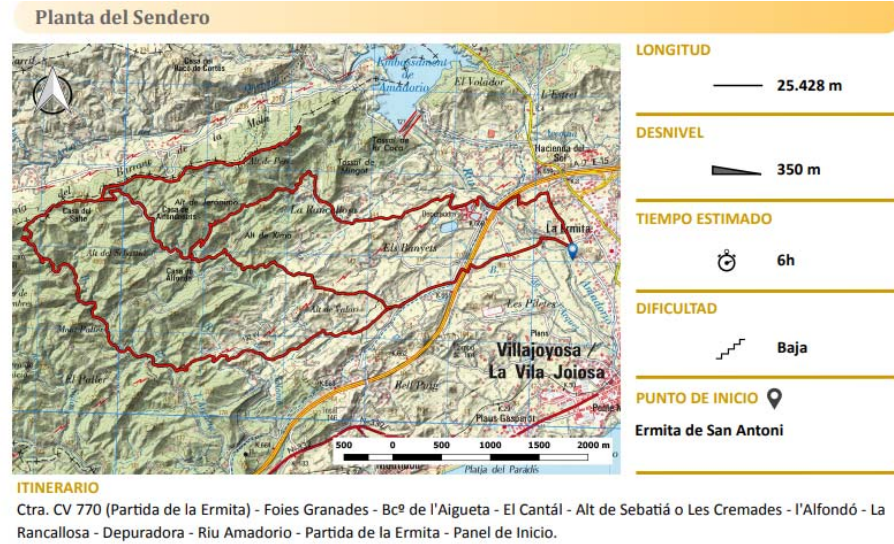


Vías Pecuarias



o **Senderos**

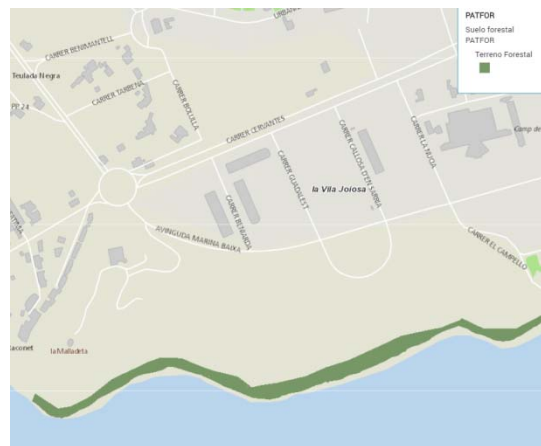
En Villajoyosa encontramos Senderos de pequeño recorrido tipo PRCV, Denominación PR-CV-437 Volta del Cantal. No afecta al PP-16.



o **SUELO FORESTAL PAFFOR**

Villajoyosa pertenece a la demarcación Forestal de Altea.

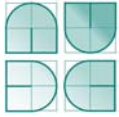
Como se observa en el mapa el PP-16 no se encuentra afectado por Suelo Forestal ni Suelo Forestal Estratégico.



Suelo forestal

o **SUELO NO FORESTAL AFECTADO POR INCENDIOS Y PLAGAS**

El sector PP-16 queda fuera de las zonas consideradas por la afección de incendios y plagas.



Incendios y plagas

## ANÁLISIS DE RIESGOS

- o CONSERVACION DEL SUELOS

### EROSIÓN ACTUAL

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



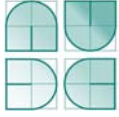
Riesgo de erosión Actual

### EROSIÓN POTENCIAL

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

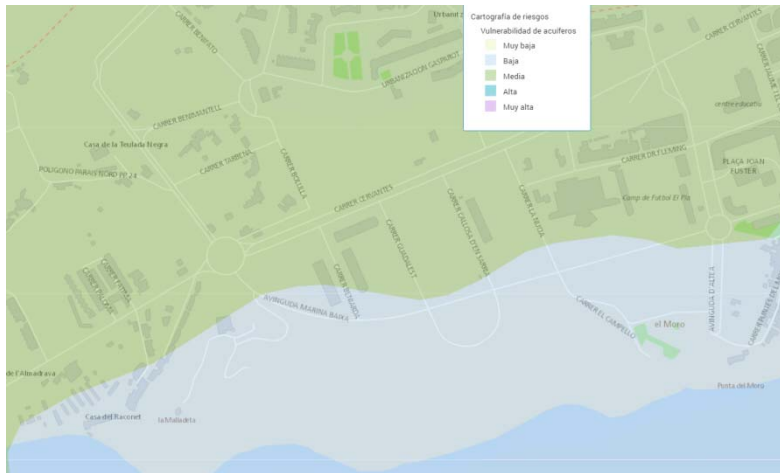


Riesgo de erosión potencial



## VULNERABILIDAD DE LOS ACUÍFEROS

LA Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas en la Comunitat Valenciana, valorando la Permeabilidad, Espesor no saturado y Calidad del agua. El Riesgo es Bajo en la zona sur y Medio en la zona norte del Sector PP-16.



Riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos

## RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

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



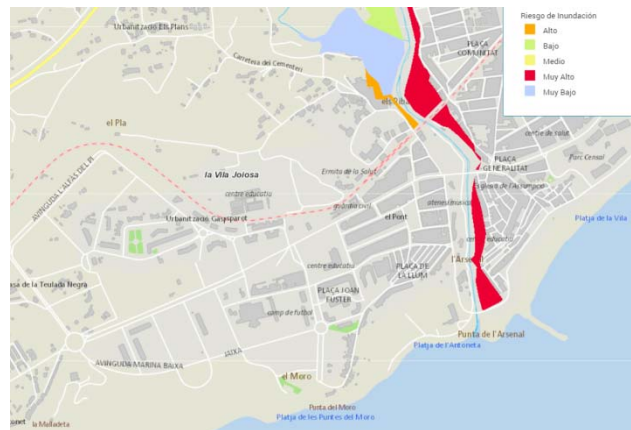
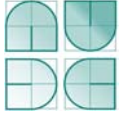
## PREVENCIÓN DE INCENDIOS

No se han producido incendios forestales desde 1993 hasta 2015.

Áreas cortafuegos del estado en Villajoyosa:







Marcado en rojo el cauce del río Amadorio, no afecta al PP-16

### Pativel:

SITUACIÓN RESPECTO AL P-16:

1. Ámbito estricto grafiado en línea discontinua verde (500 metros)
2. Ámbito estricto grafiado en línea discontinua naranja (entre 500 -100 metros)
3. Suelos no urbanizables de protección litoral.

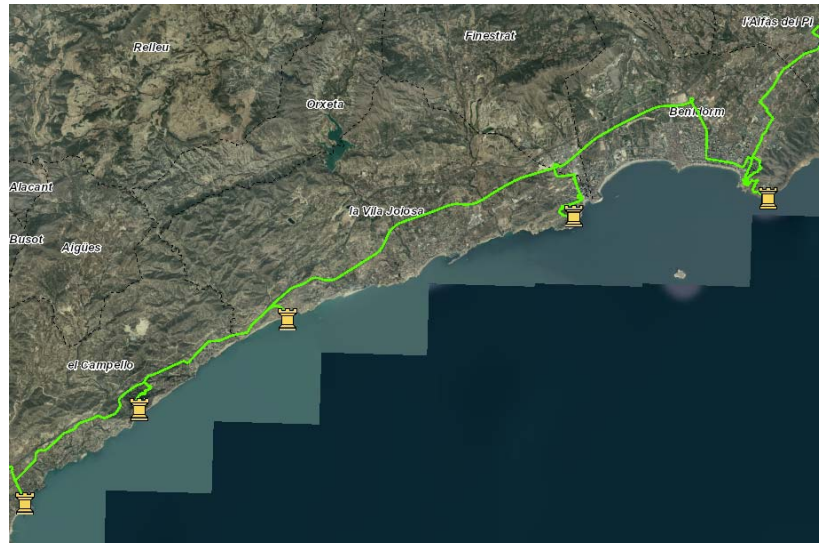
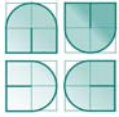
## INFRAESTRUCTURAS

### o ARQUITECTURA

Torres guía: en la población de Villajoyosa se conservan dos torres guía, ninguna situada en el PP-16.

- o TORRE DEL GIRALEI o Torre del Xarco. Coordenadas 737030.611;4263502.193 Ubicada en un saliente rocoso, Época S.XVI, Declaración Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento Fecha de anotación en el Registro del Ministerio: 26 de Septiembre de 1996.
- o TORRE DE L'AGUILÓ, Coordenadas 746592.681;4267257.245 Situada en el extremo Norte del término municipal de la Vila Joiosa, coronando un cerro costero en una zona de acantilados con amplio dominio sobre el mar. Época S.XVI. Declaración Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento Fecha de anotación en el Registro del Ministerio: 26 de Septiembre de 1996.

Vemos en el mapa las rutas de enlace entre las Torres de la costa de Alicante construidas en el siglo XVI, cuya función era la vigilancia y protección costera, de la población de Villajoyosa con las poblaciones más cercanas.



Torres guía y rutas

o INFRAESTRUCTURAS LINEALES

CARRETERAS.

Villajoyosa tiene acceso desde la autopista AP-7, y desde la N-332.

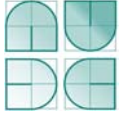
Y se comunica con las poblaciones cercanas con las carreteras de la Diputación y Consellería con Orxeta CV-770, con Finestrat CV-759 y CV-767.



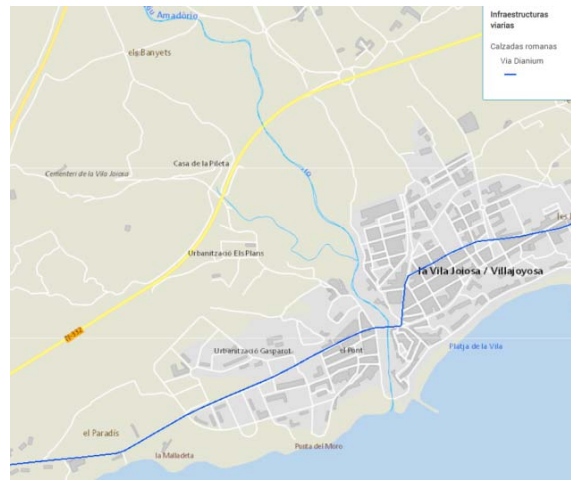
TRAM

El TRAM Metropolitano de Alicante tiene 5 paradas en Villajoyosa, comunica desde Alicante hasta Denia. Desde el sector PP-16 se puede llegar a dos paradas de tram, Paradís y Villajoyosa.





Trazado probable de la Calzada Romana Vía Dianium en la Comunitat Valenciana que se recogen en el Plan Director de recuperación, se encuentra en el trazado de la N-332a. Es tangente al PP-16.



No afecta al PP-16.

o PUERTOS

El puerto de Villajoyosa pertenece a la Generalitat y en él se encuentra un centro de buceo.

## INFRAESTRUCTURAVERDE

MONTES CATALOGADOS, LISCS, ZEPAS Y TERRENO FORESTAL ESTRATÉGICO.

No existen en el PP-16.

## PATRICOVA

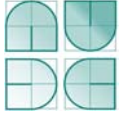
Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

Se define la peligrosidad por inundación como la probabilidad de ocurrencia de una inundación, hay 6 niveles de peligrosidad, nivelados del 1 al 6 de mayor a menor peligrosidad y un séptimo nivel de peligrosidad geomorfológica.

No existe riesgo en el sector según Patricova.

PATIVEL: SITUACIÓN RESPECTO AL P-16

4. Ámbito estricto grafiado en línea discontinua verde (500 metros)
5. Ámbito estricto grafiado en línea discontinua naranja (entre 500 -100 metros)



6. Suelos no urbanizables de protección litoral, no afectan al PP-16.

Se dispone un informe favorable del Plan de Mejora II de la Consellería de Costas.



## ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

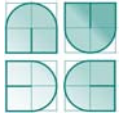
Villajoyosa pertenece al área funcional de la Marina Baixa.

El ámbito territorial es una zona geográfica de la Comunidad Valenciana que sintetiza el conjunto de elementos urbanos, ambientales y paisajísticos que configuran el territorio. Villajoyosa pertenece a Plana Litoral, también denominado Cota 100, formado por los municipios que de manera aproximada se sitúan por debajo de esta altitud sobre el nivel del mar.

Villajoyosa **SI** pertenece a un sistema nodal de referencia Formado por los municipios y Áreas Urbanas Integradas que crean polaridad territorial respecto a las prestaciones de bienes y servicios al conjunto del territorio y deben ser utilizados como referencia para la planificación supramunicipal.

El tipo de nodo viene definido como Centro de polaridad Complementaria.





El sector PP-16 se encuentra en el ámbito estricto del PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructuras Verde del Litoral), que comprende los suelos situados en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.

## LEY DE COSTAS

La Manzana N°1 del sector PP-16 se encuentra fuera de la DPMT y de sus servidumbres de tránsito y protección quedando íntegramente afectado por la zona de influencia, por lo que le es de aplicación la Ley de Costas, y de manera específica lo regulado en el artículo 30 para la zona de influencia:

-Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

-Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

-Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

## 4.2 UNIDADES DE PAISAJE

*"Artículo 8 Criterios generales de ordenación e integración Paisajística*

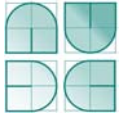
*Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos".*

El Sector presenta un entorno heterogéneo, en el ámbito estudiado, en el que encontramos costa, la carretera nacional, La Colada de la Costa, Suelo Urbano discontinuo y continuo, etcétera. Por lo que se han determinado las siguientes Unidades de paisaje:

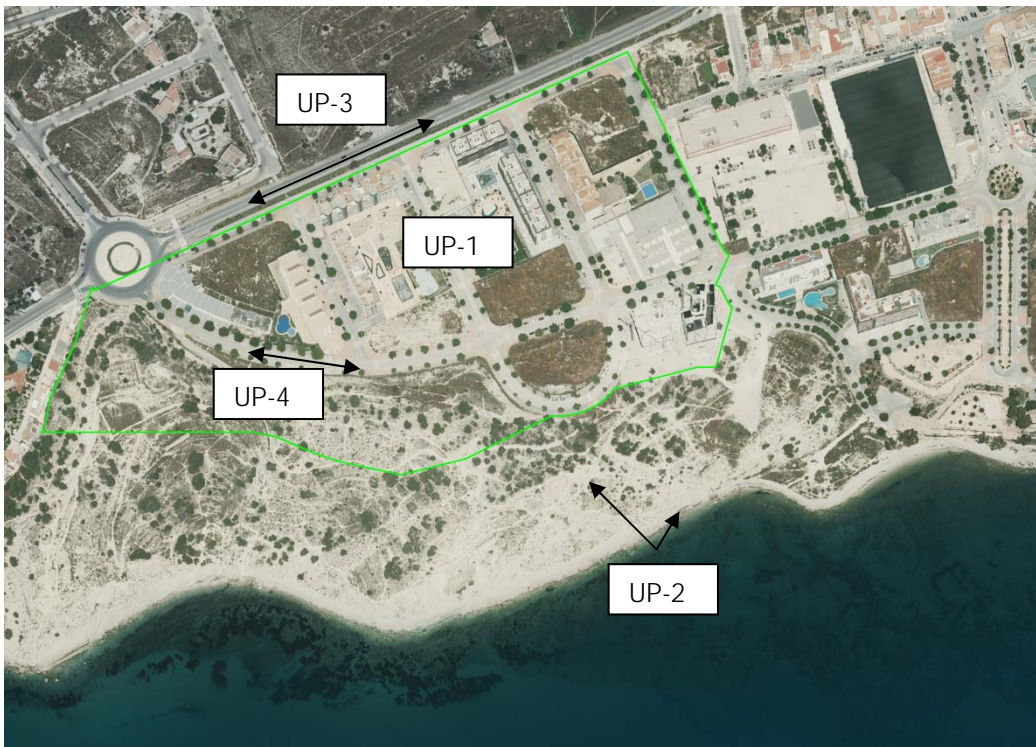
UNIDADES DE PAISAJE	
UP-1_Sector PP-16	Suelo Urbano sector PP-16. Suelo Urbanizado en gran parte consolidado
UP-2_Parque litoral	DOT-PV y Línea de costa
UP-3_Carretera Nacional n-332a	Como límite del Plan Parcial
UP-4_Colada de la Costa	Vía Pecuaria.

Se entenderá como cuenca **visual de la actuación** el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las



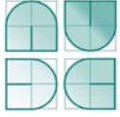


características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos  
escénicos o puntos singulares.



UP-1: Zona PP-16

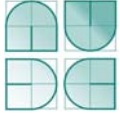




UP-2: Parque litoral y línea de costa



UP-3: La infraestructura de comunicación carretera CN-332a, establece una barrera física entre la zona residencial a ambos lados, pero a su vez es el principal eje de conexión con el municipio a este lado del puente con el resto del municipio.



UP-4: Vía Pecuaria Colada de la Costa.



Como conclusión, la nueva ordenación no resulta agresiva al paisaje, por tratarse de una parcela en una manzana ya urbanizada. El parámetro más importante considerado para realizar esta valoración fue la calidad visual, dada la escasa importancia o relevancia de otros factores involucrados.

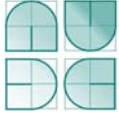
### 4.3 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

La LOTUP en su Anexo I, define los recursos paisajísticos atendiendo a todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual, se identificarán según lo siguiente:

- Por su interés ambiental. Como es la Colada de la Costa que se integra atravesando el Plan Parcial.
- Por su interés cultural y patrimonial.
- Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción. Dentro de la cuenca visual identificamos la línea de costa y en la carretera nacional.

RP-1 Colada de la Costa

RP-2 CN-332a



RP-3 Litoral

#### 4.4 VALORACIÓN DEL PAISAJE

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

*Anexo I, de la Ley 5/2004 de 25 de Julio.*

*"4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:*

*- **Valor paisajístico (VP)** es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización expresada mediante los parámetros, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso y de su visibilidad, expresada mediante el **coeficiente de visibilidad (v)**. C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión,  $VP = [(C + P)/2] \cdot v$ , y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural."*

##### 4.4.1 VALOR PAISAJÍSTICO

El valor paisajístico (VP), se expresa con los siguientes parámetros:

- Calidad (C)
- Opinión de público interesado (P)
- Coeficiente de Visibilidad (v)

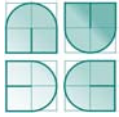
$$VP = ((C+P))/2 * v$$

##### CALIDAD (C)

Criterios de calidad:



PARÁMETRO	CARACTERÍSTICAS	VALORACIÓN
Morfología	Relieve muy montañoso, marcado, prominente y predominante	5
	Relieve montañoso, pero no muy marcado ni predominante	3
	Relieve llano o con colinas suaves, fondos de valle, etc.	1
Vegetación	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, texturas y distribución interesante	5
	Alguna variedad en la vegetación, pero sólo uno o dos tipos	3
	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación	1
Agua	Factor dominante en el paisaje, apariencia limpia y clara	5
	Agua en movimiento o reposo pero no dominante en el paisaje	3
	Ausente o inapreciable	0
Color	Combinaciones de colores intensas y variadas, o contrastes agradables entresuelo, vegetación, rocas, agua y nieve	5
	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste de suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante	3
	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados	1
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual	5
	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto	3
	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto	0
Rareza	Único o poco corriente o muy raro en la región. Posibilidad de contemplar fauna y vegetación excepcional	5
	Característico, aunque similar a otros en la región	3
	Bastante común en la región	1
Actuaciones humanas	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual	2
	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas o por modificaciones intensas o extensas	0



De esta suma para cada aspecto se distinguen cinco clases de calidad,

	puntos
Calidad Muy baja (mb)	6-11
Calidad Baja ((b)	12-17
Calidad Media (m)	18-13
Calidad Alta (a)	24-29
Calidad Muy alto (ma)	30-33

### **SENSIBILIDAD VISUAL (P)**

Se mide a través de la actitud de los usuarios, establecida por el Plan de Participación Pública.

Se clasifica como muy alta, alta, media, baja y muy baja.

Sensibilidad Muy baja (mb)	1
Sensibilidad Baja (b)	2
Sensibilidad Media (m)	3
Sensibilidad Alta (a)	4
Sensibilidad Muy alta (ma)	5

La sensibilidad visual se considera Alta.

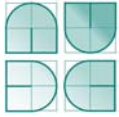
### **COEFICIENTE DE VISIBILIDAD (V)**

**Es un valor comprendido entre (0-1).**

La calificación de los terrenos se obtiene según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde estos se tienen las siguientes zonas:

Sombra	Si no son visibles desde ningún punto de observación.	0.00
Baja	Si es visible desde menos de la mitad de los puntos de observación.	0.50
Media	Si es visible desde más de la mitad de los puntos de observación.	0.75
Máxima	Visibilidad desde algún punto de observación.	1.00

Los puntos de observación son los lugares del territorio desde dónde se percibe principalmente el paisaje.



Se han seleccionado los siguientes puntos de observación, atendiendo a la visual que se obtiene de cada uno de ellos y que gracias a la pendiente del terreno permite observar gran parte de la cuenca visual.

Puntos de observación		tipo
1	Vista desde carretera Nacional	LINEAL
2	Vista desde el parque litoral del PP-16	POLIGONAL
3	Acceso al Mar	LINEAL
4	Desde rotonda oeste	LINEAL

$$VP = ((C+P)/2)*v$$

Se establecen como Valor Paisajístico VP los valores en franjas numéricas desde Valor Paisajístico Muy Alto, Alto, Medio y bajo.

Siendo:

VP MUY ALTO	(14.5-18.5)
VP ALTO	(10.1-14.5)
VP MEDIO	(5.6-10)
VP BAJO	(0-5.5)

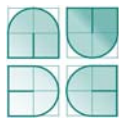
UNIDADES DE PAISAJE	(C)	(P)	(V)	(VP) VP=((C+P)/2)*V	
UP-1_Sector PP-16	9	2	0,75	4,13	BAJO
UP-2_Parque litoral	26	5	0,75	9,75	MEDIO
UP-3_Carretera Nacional n-332a	7	2	0,75	4,13	BAJO
UP-4_Colada de la Costa	14	3	0,75	6,38	MEDIO

## 5. FRAGILIDAD DEL PAISAJE

Anexo I, de la Ley 5/2004 de 25 de Julio:

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

- **Fragilidad visual (VF)** es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción



*o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.*

*FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior."*

#### FRAGILIDAD DEL PAISAJE Y FRAJILIDAD VISUAL

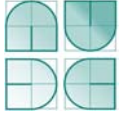
Se estudia como la pérdida de valor paisajístico VP, de la unidad de Pasaje y recursos paisajísticos. A mayor fragilidad menor capacidad para integrar los cambios en la zona considerada.

Fragilidad del Pasaje:

$$FP= P^* (D+E+R+D+C+V)$$

FACTOR	CARACTERÍSTICAS	VALOR NUMÉRICO
Pendiente P	Inclinación (pendiente >55%)	1
	Inclinación suave (25 - 55% pendiente)	2
	Poco inclinado (0 - 55% pendiente)	3
Densidad de vegetación D	Eriales, prados y matorrales, zonas agrícolas monocultivo Caso de las zonas urbanas: urbano de alta densidad	1
	Coníferas, repoblaciones, zonas agrícolas con variedad Caso de las zonas urbanas: edificaciones de baja densidad	2
	Diversificada (mezcla de claros y bosques) Caso de las zonas urbanas: si cascos históricos	3
Estabilidad del suelo y erosionabilidad E	Restricción alta, derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad, pobre regeneración potencial	1
	Restricción moderada debido a cierto riesgo de erosión e inestabilidad y regeneración potencial	2
	Poca restricción por riesgo bajo alto de erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial	3
Contraste suelo – vegetación V	Contraste visual alto entre el suelo y la vegetación Caso de las zonas urbanas: si cascos históricos	1
	Contraste visual moderado entre el suelo y la vegetación Caso de las zonas urbanas: edificaciones de baja densidad	2
	Contraste visual bajo entre el suelo y la vegetación adyacentes Caso de las zonas urbanas: urbano de media/alta densidad	3
Vegetación. Regeneración potencial R	Potencial de regeneración bajo	1
	Potencial de regeneración moderado	2
	Regeneración alta	3



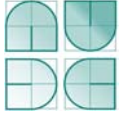


Contraste de color roca – suelo C	Contraste alto	1
	Contraste moderado	2
	Contraste bajo	3

Clases de fragilidad:

FP	FRAGILIDAD	INTEGRACIÓN
De 37 a 45	FRAGILIDAD MUY ALTA	MUY BAJA
De 28 a 36	FRAGILIDAD ALTA	BAJA
De 19 a 27	FRAGILIDAD MEDIA	MEDIA
De 10 a 18	FRAGILIDAD BAJA	ALTA
De 1 a 9	FRAGILIDAD MUY BAJA	MUY ALTA

UNIDADES DE PAISAJE RECURSOS PAISAJÍSTICOS		RESULTADO
UP-1_Sector PP-16	9	Muy baja
UP-2_Parque Litoral	14	Media
UP-3_Carretera Nacional	9	Muy baja
UP-4_Colada de la Costa	9	Muy baja
RP-1 Colada de la Costa	9	Muy baja
RP-2 CN-332a	9	Muy baja
RP-3 Litoral	14	Media



## **6. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, ETCV.**

DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tal y como lo expresa la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje en su artículo 37, es el instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio. Es éste un modelo que integra las políticas sectoriales con proyección territorial, tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable, y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional. Todo ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global.

En su Directriz 3. Visión y Objetivos generales de la Estrategia Territorial.

*"1. La Estrategia Territorial tiene como visión estratégica hacer de la Comunitat Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo.*

*2. Sus objetivos generales se sintetizan en los 25 siguientes:*

*Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.*

*Objetivo 2: Situar el área urbana de Valencia dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.*

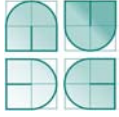
*Objetivo 3: Convertir el área urbana de Alicante y Elx en el gran nodo de centralidad del sudeste peninsular.*

*Objetivo 4: Desarrollar todo el potencial metropolitano del área urbana de Castellón.*

*Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del Sistema Rural.*

*Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.*

*Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.*



*Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.*

*Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.*

*Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.*

***Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.***

*Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.*

*Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.*

*Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.*

*Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.*

*Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.*

*Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.*

*Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.*

*Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.*

*Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.*

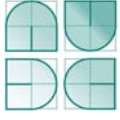
*Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.*

*Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.*

*Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.*

*Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.*

*Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial."*



La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de esta región, teniendo como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico, con una ocupación racional y abogando por favorecer los tejidos urbanos compactos, ahorradores de suelo, agua y energía como directrices para la consecución de un modelo territorial sostenible, eficiente y de calidad.

**EL P.G.O.U.** busca el equilibrio de los desarrollos urbanísticos en todo el término municipal, creando una malla de infraestructuras, parques litorales públicos y recuperación de la fachada marítima. Se potencia la creación de usos terciarios turísticos, así como la conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental que hacen viable el desarrollo propuesto.

El sector está atravesado por la vía pecuaria Colada de la Costa, La Modificación Nº 1 del Plan Parcial de Mejora se ha dado solución a su continuidad. Cabe observar que la manzana 6 se ha adecuado a dicho trazado, así como todo el trazado ubicándolo paralelo al vial estructural que atraviesa el sector, dándole un tratamiento diferenciado de éste.

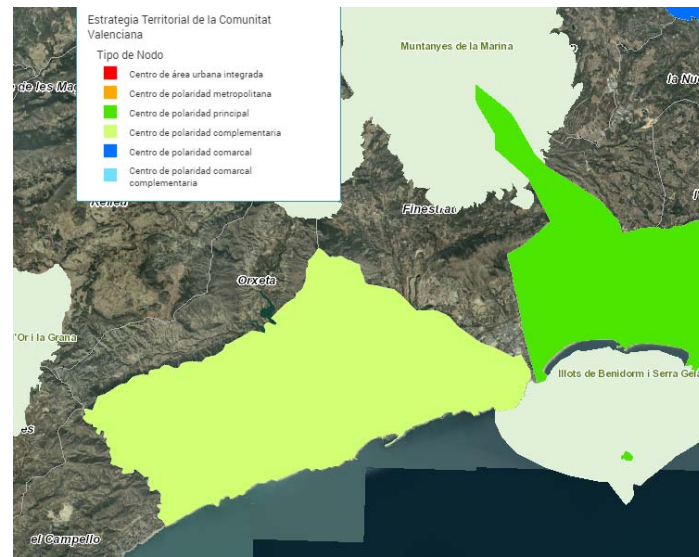
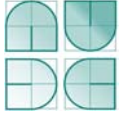
Dado que la Modificación Nº 1 del Plan de Mejora se ajusta a las directrices estructurales del P.G.O.U. se integra en el territorio, mediante una ocupación racional, favoreciendo el orden del tejido urbano y creando un modelo territorial sostenible no incide en la estrategia territorial ni en otros instrumentos de la planificación territorial.

Villajoyosa pertenece al área funcional de la Marina Baixa.

El ámbito territorial es una zona geográfica de la Comunidad Valenciana que sintetiza el conjunto de elementos urbanos, ambientales y paisajísticos que configuran el territorio. Villajoyosa pertenece a Plana Litoral, también denominado Cota 100, formado por los municipios que de manera aproximada se sitúan por debajo de esta altitud sobre el nivel del mar.

Villajoyosa **SI** pertenece a un sistema nodal de referencia Formado por los municipios y Áreas Urbanas Integradas que crean polaridad territorial respecto a las prestaciones de bienes y servicios al conjunto del territorio y deben ser utilizados como referencia para la planificación supramunicipal.

El tipo de nodo viene definido como Centro de polaridad Complementaria.



En cuanto al área local de mercado Villajoyosa se encuentra como Centro de Polaridad Metropolitana.

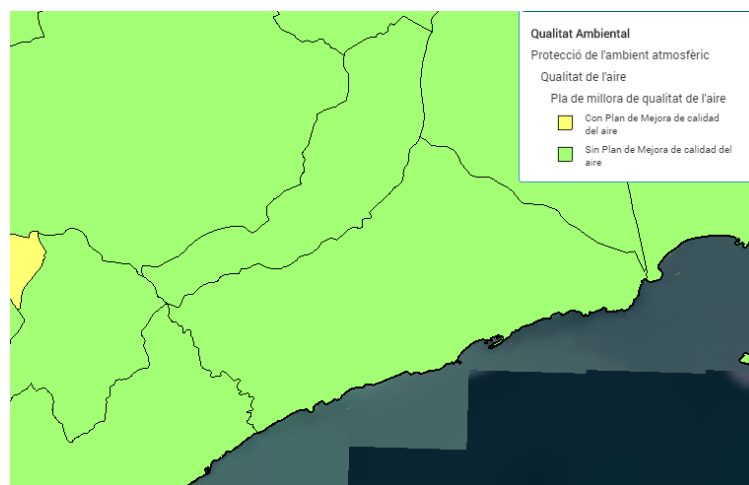
CALIDAD AMBIENTAL:

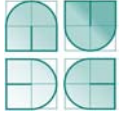
PLANES DE MEJORA DE CALIDAD DEL AIRE.

Villajoyosa no dispone de Planes d Mejora de la calidad del aire, se encuentra dentro de la zona ZONA ES1013: SEGURA - VINALOPÓ (ÁREA COSTERA).

Tampoco dispone de mediciones de los diferentes componentes como el PM10 y el NO2

No está clasificado como necesario según la información cartográfica de la Conselleria como obligación de presentar Mapas Estratégico de Ruido MER.





## CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Villajoyosa se encuentra entre los municipios que si tienen aprobado un Plan acústico Municipal PAM.

No presenta declaración de Zonas acústicamente Saturadas ZAS.

No está clasificado como necesario según la información cartográfica de la Conselleria con obligación de presentar Mapas Estratégico de Ruido MER.

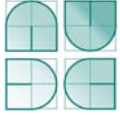
## 7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

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



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

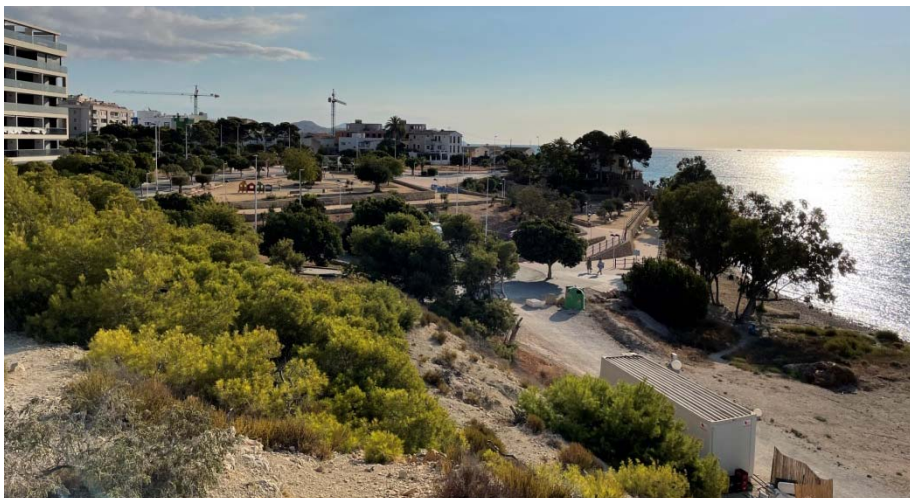
PUNTO 1, vista desde N-330a



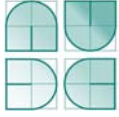
PUNTO 2, vista del PP-16 desde Parque Litoral



PUNTO 3, vista desde el Parque litoral al acceso al mar tangente al sector.



PUNTO 4, vista desde la rotonda oeste hacia el Plan Parcial.



## 8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA NECESARIAS PARA EVITAR REDUCIR O CORREGIR LOS IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.

Anexo II de la LOTUP:

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

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

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

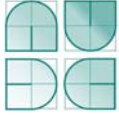
*g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación."*

## 9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Puede concluirse que la Integración paisajística de los cambios introducidos en el Plan de Mejora por la MODIFICACIÓN nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 "TELLEROLA 2" DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE) es Alta, Teniendo la zona un elevada Capacidad de Absorción Visual y una Fragilidad Visual Baja, Por lo que tendrá una incidencia mínima cando no positiva sobre el desarrollo Urbanístico de Sector ya que la incorporación de la Colada de la Costa dará continuidad a un elemento esencial de la Infraestructura Verde de Villajoyosa.

Con el fin de minimizar los impactos paisajísticos y visuales se proponen medidas de Integración Paisajística:





- o La distribución de Volúmenes del Sector y su configuración arquitectónica en la presente Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora Sector -12, es más permeable que la actual permitiendo mejorar la integración visual y la conexión con el entorno.
- o La Colada de la Costa con una longitud clasificada en el Municipio de 13.600m, recorre toda la costa, siendo un elemento perteneciente a la Infraestructura verde. Con esta modificación se integra en el Sector.
- o No se alteran las condiciones pre-existentes de las estructuras edificadas.
- o No se alteran los principales hitos del patrimonio natural, como son las playas Varadero y Torres y el Cauce del río Torres.

## 10. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Según el Anexo II, del la Ley 5/2014 de 25 de Julio, apartado j), *"las medidas de integración paisajística y el coste del Programa de implementación se incorporarán al Plan o Proyecto constructivo como parte del mismo."*

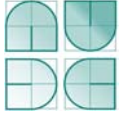
El programa de Implementación definirá para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

Dado que el simple y limitado objeto de la Modificación de unos parámetros de la ordenación pormenorizada de la Manzana 1, el propio seguimiento del desarrollo de la Modificación se producirá directamente con la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas de edificación y de urbanización correspondientes a las actuaciones edificatorias que se vayan produciendo.

No obstante al quedar integrada en las previsiones de desarrollo del propio P.G.O.U, de acuerdo con el Art. 56.3 – LOTUP y al tratarse de un plan municipal, los informes de seguimiento quedarán incluidos en los del propio plan a realizar con una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el Plan.

La Implementación será inmediata en cuanto empiecen las obras, mediante, dando cumplimiento a la normativa urbanística y paisajística aplicable.

- o Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a las rasantes existentes así como a la normativa específica de implantación sobre la parcela definida en



el presente PRI Plan, Reforma Interior del Sector PP-16 "Mallaeta" de La Vila Joiosa (Alicante).

## 11. ANEXO PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

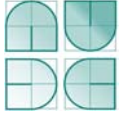
El Artículo 55. De la TRLOTUP. Participación pública y consultas, indica:

*"1. La versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en las fases previas a la redacción del plan o programa o de información del documento de alcance, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública."*

Para evitar una duplicidad de información, en este apartado no se transcribe el contenido del Plan de Participación

Pública, sino que se remite directamente al documento para su lectura y comprensión.

En La Vila Joiosa a Septiembre de 2201  
ARQUIBACOR S.L.P.U.  
El Arquitecto: Manuel Cortés Soriano.

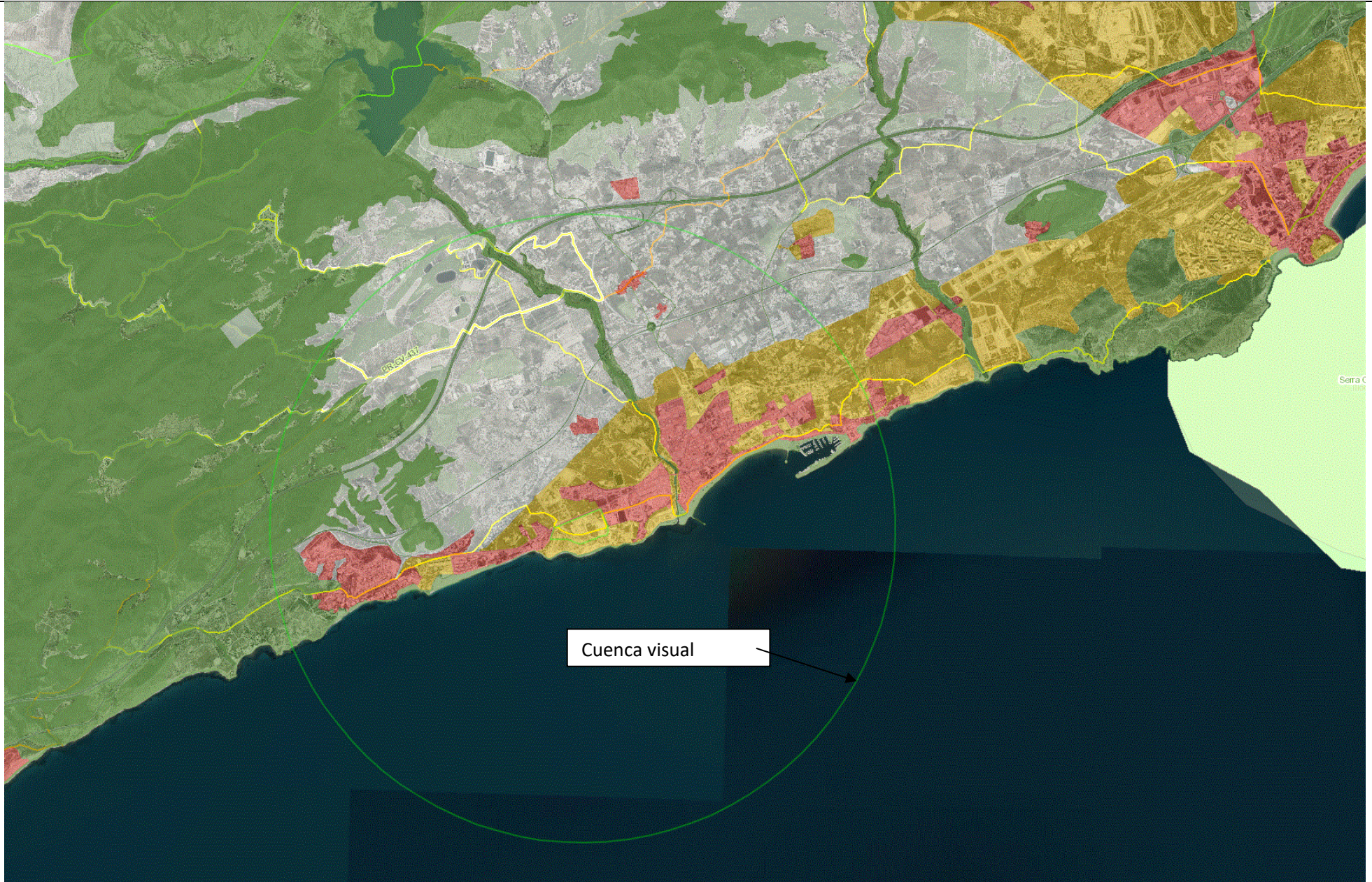


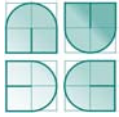
## 12. PLANOS:

Plano 1-Situación



Plano 2\_cuenca visual





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

CUESTIONES	SI	NO	NS/NC
1.- ¿Conoce la zona?			
2.- ¿Disfruta actualmente de la zona accediendo a ella)?			
3.- ¿Considera conveniente la realización de la actuación?			
4.- ¿Considera que la actuación produce una alteración sustancial del paisaje existente en la actualidad?			
5.- Si se produce alteración del paisaje, ¿va a <u>mejorar</u> la situación actual?			
6.- Si se produce alteración del paisaje, ¿va a <u>empeorar</u> la situación actual?			
7.- Cuáles son los riesgos y potenciales impactos que usted cree que pueden aparecer debidos a la actuación.			
8.- ¿Considera que la calidad ambiental actual de la zona es buena, media o mala?			
9.- Valore del 1 al 10 la situación paisajística actual.			
10.- Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.			