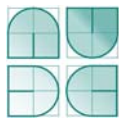


PLAN DE REFORMA INTERIOR
DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



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

Enero 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	21
2.4	ZONIFICACIÓN	25
2.4.1	JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO 25	
2.4.2	AFECCIONES.....	26
2.4.3	COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS	26
2.4.4	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.....	26
2.4.5	RESIDENCIAL	27
2.4.6	JUSTIFICACIÓN DEL INFORME SANITARIO	28
2.4.7	JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE.....	29
2.4.8	JUSTIFICACIÓN RESERVA APARCAMIENTOS	30
2.4.9	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE LOS USOS RESIDENCIAL Y TERCARIO .	31
2.4.10	COMPARATIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR VIGENTE Y PROPUESTO. FICHA URBANÍSTICA	32
	CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:.....	32
2.4.11	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	34
3.	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....	35
3.1	3.1 NORMAS URBANÍSTICAS	36
3.1.1	ÁMBITO	36
3.1.2	DOTACIONES Y VÍAS PECUARIAS	37
3.1.3	AFECCIONES.....	37
3.1.4	RED VIARIA.....	37
3.1.5	PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	38
1.1.1	MEDIDAS DERIVADAS DEL INFORME LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA DE LA CONSELLERÍA DE SANIDAD UNIVERSAL Y SALUD PÚBLICA	41
1.1.2	PLANOS	45

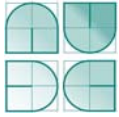


Nota previa

El presente documento es una versión subsanada del documento presentado ante el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en fecha el 26 de noviembre de 2020 con Re 2020020785 , por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT S.L.

Esta versión se adapta al REQUERIMIENTO DE CUMPLIMIENTO DE TRÁMITE Núm. Notificación 25/000300000/0001/000014615. Referencia 4552/2020

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



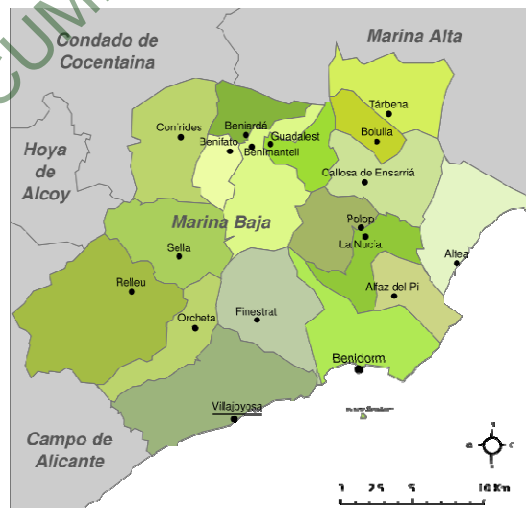
1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

La ciudad de Villajoyosa está situada en la Comarca de La Marina Baixa, 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
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte.
- Coselleria 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.

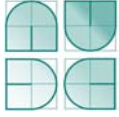
2. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

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.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



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 ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	41.523 m ² (PQL-4)
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	26.465 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS)	150.062 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0.45 m ² c/M ²
APROVECHAMIENTO TOTAL:	67.528 m ² c.
APROVECHAMIENTO TIPO :	0,3825 m ² c/m ² 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= 41.523m²

Equipamiento secundario deportivo SRD = 13.513 m²

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

PARCELA MINIMA:

La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m²

INDICE EDIF. NETO RES:

El adjudicado por la reparcelación,

Promedio 0.76 M²c / M²

INDICE EDIF. NETO TER:

El adjudicado por la reparcelación,

Promedio 0.22 M²c / M².

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	Ocupa ción %	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 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.

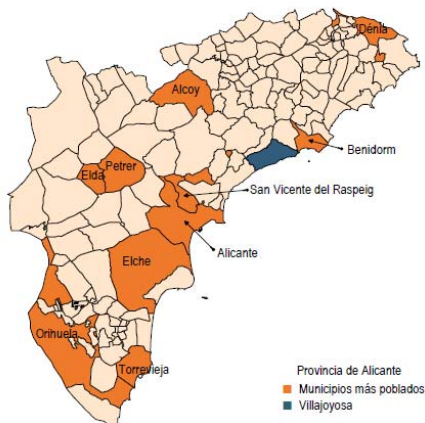




GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball

Ficha municipal
Edición 2020

Villajoyosa

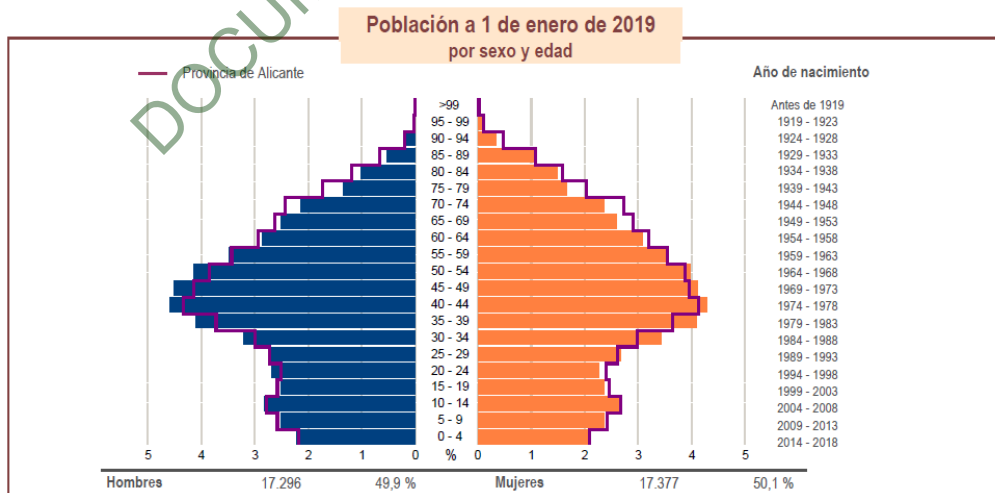
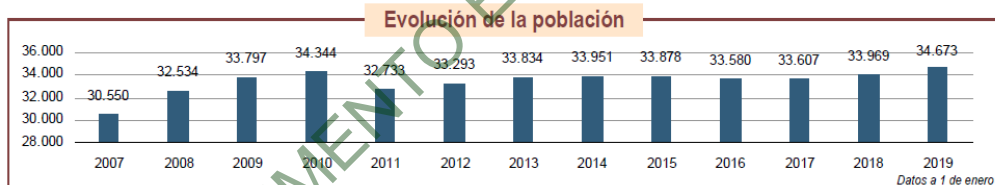


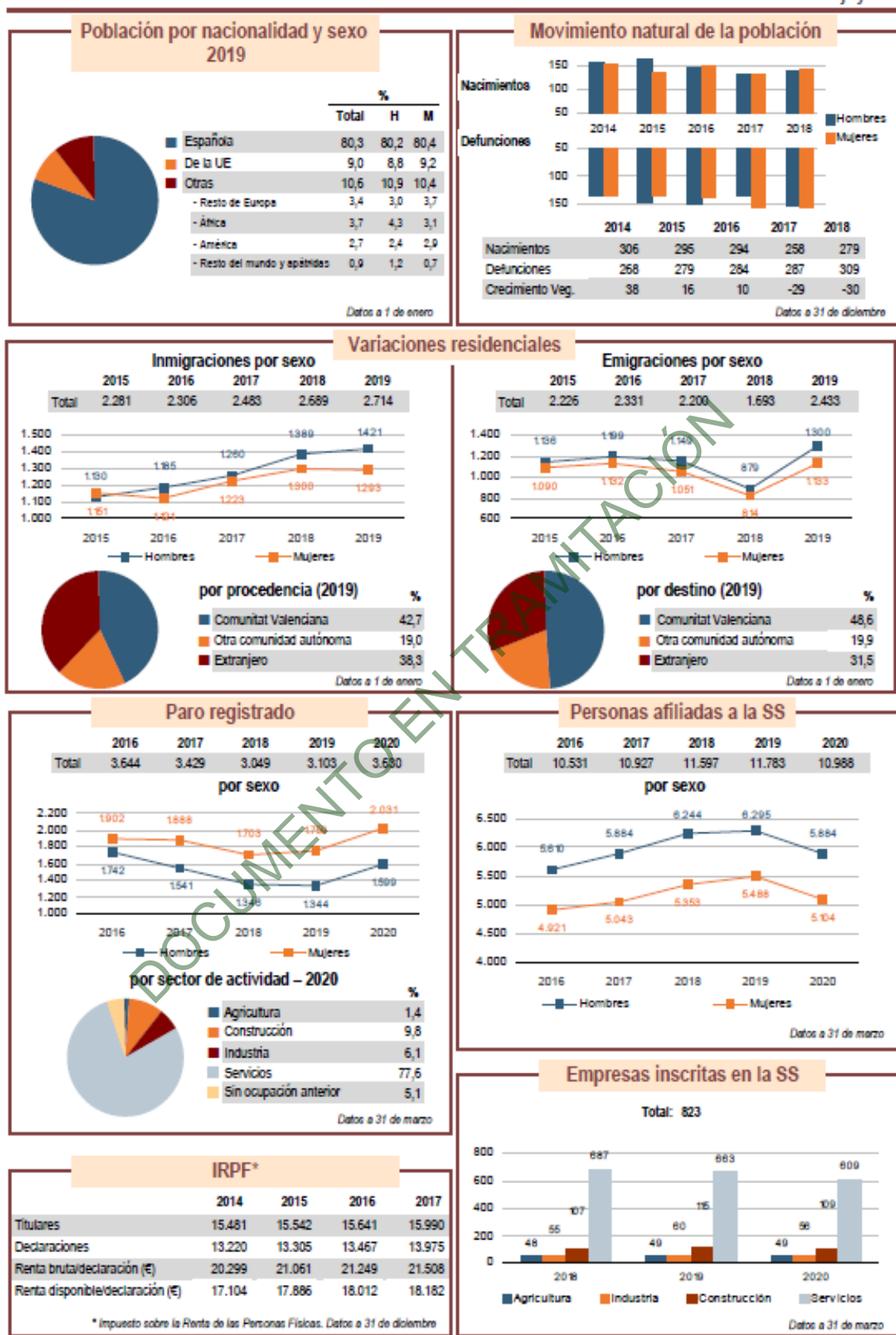
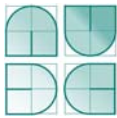
Código INE	03139	
Provincia	Alicante	
Comarca	La Marina Baixa	
Distancia a la capital de provincia (Km)	32,0	
Superficie (Km²)	59,25	
Densidad de población (hab/Km²) - 2019	585,22	
Altitud (m)	16	
Municipio costero	Si	
Banderas azules playas - 2020	5	
Banderas azules puertos deportivos - 2020	1	
	Número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

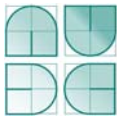
El número de personas afiliadas a la seguridad social es de 11.783 personas, según datos de ficha municipal de 2019 la Conselleria.

DEMOGRAFÍA

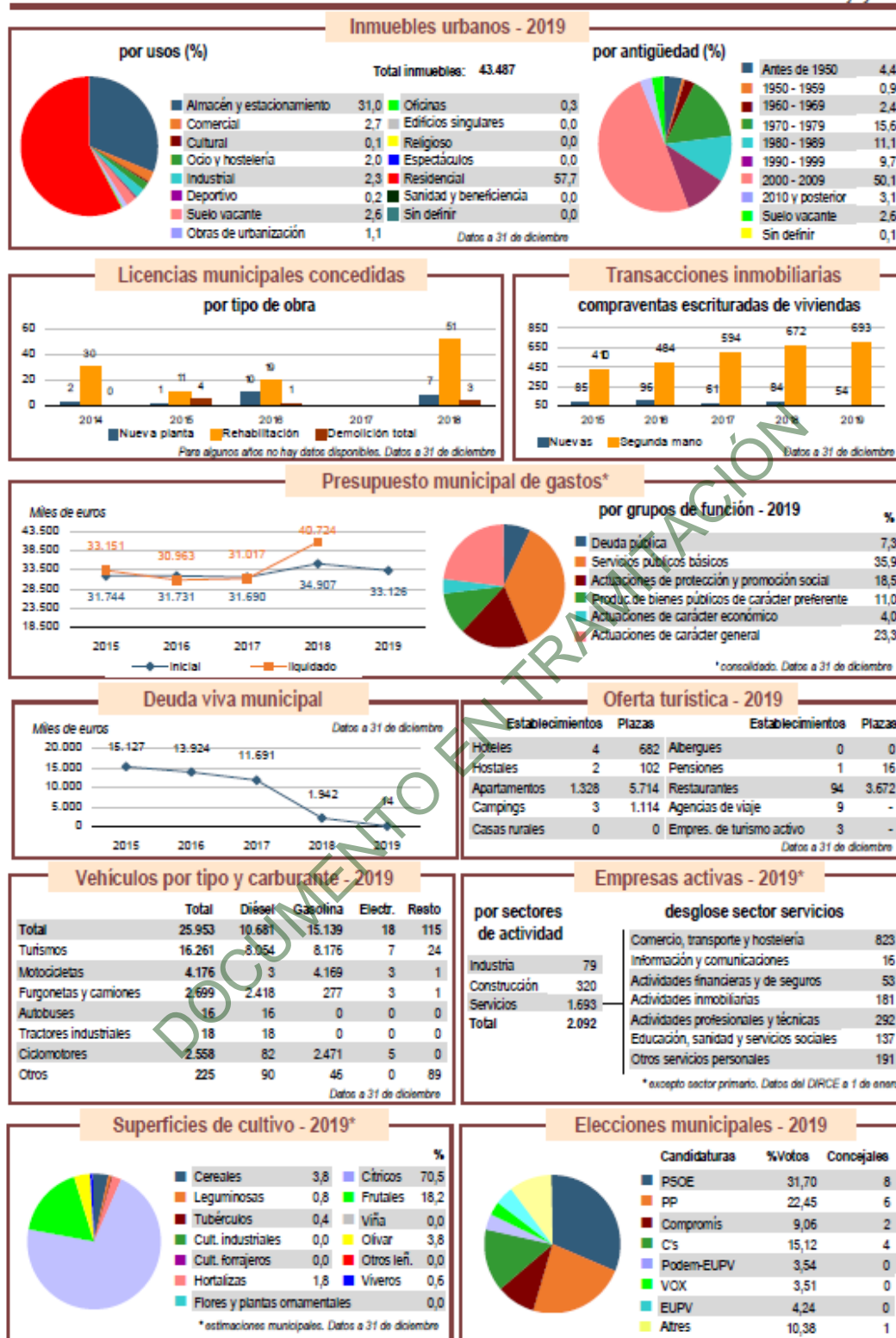
La población de Villajoyosa a fecha 2020 es de 34.673 personas.







Villajoyosa





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 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) pararán 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 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 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.

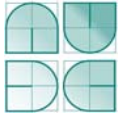
3. USOS

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



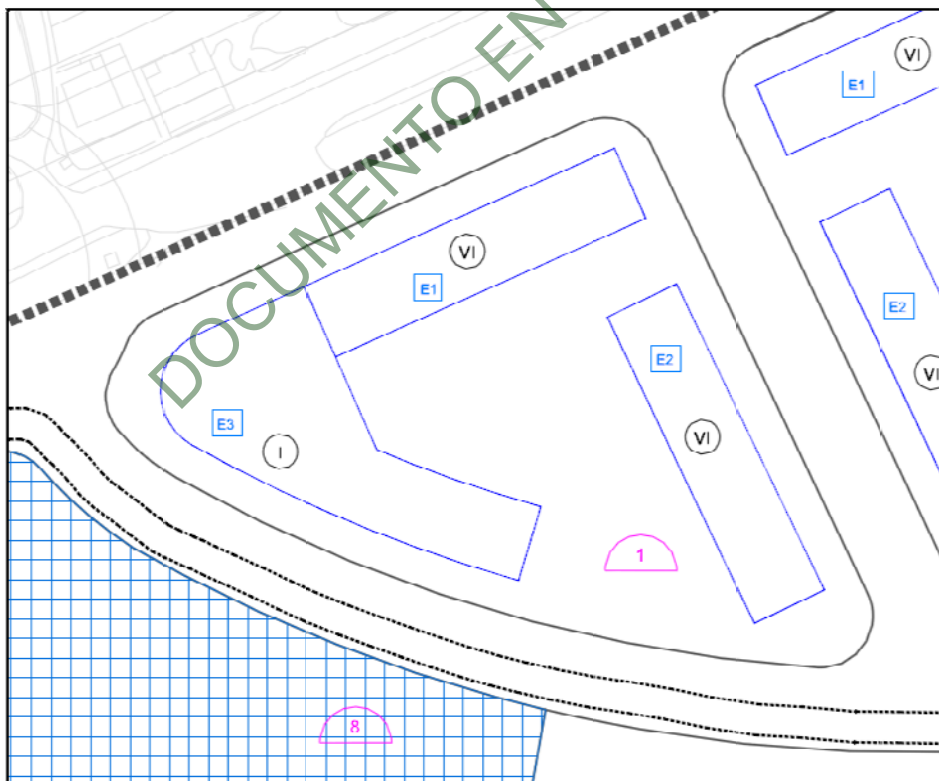
PP-16: Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación EA 10 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos. En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro.

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.

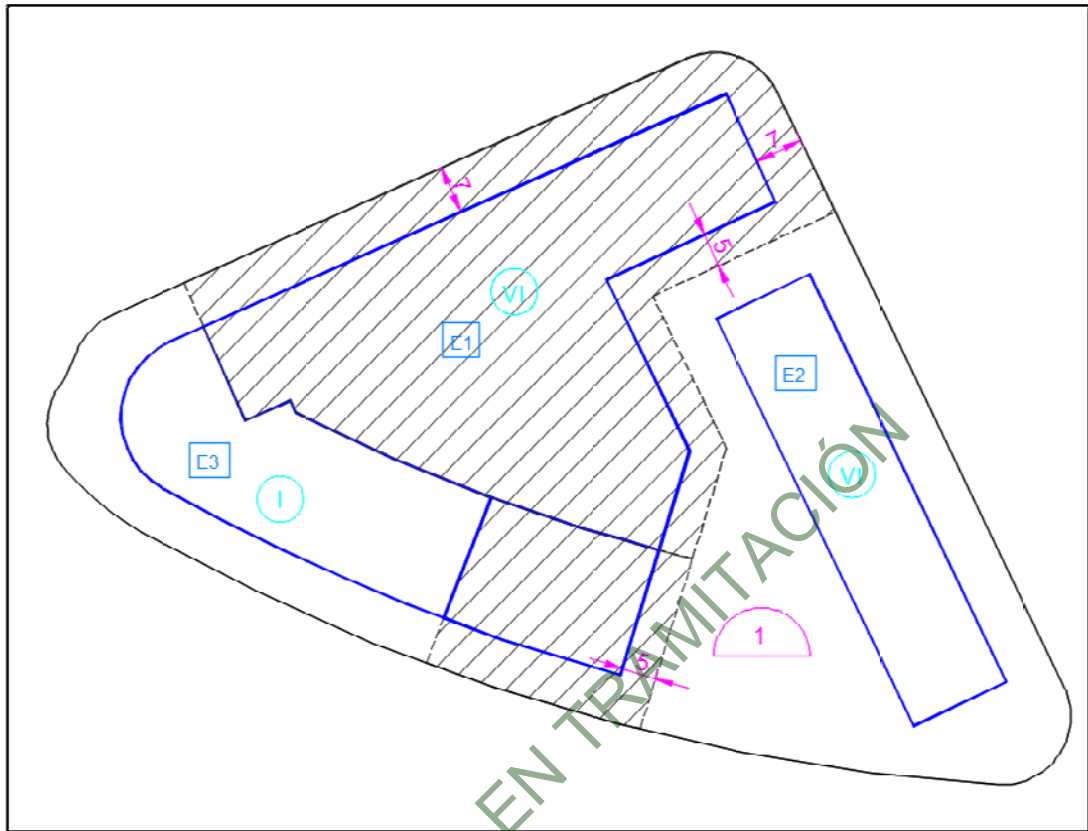
La definición gráfica es la siguiente:

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.

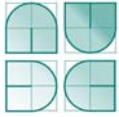
Fondo edificable indicativo 15 m.

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 m²c. De estos 4.701 m²c, 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 m²c.
2. Local comercial, Referencia Catastral 0352103YH4605S9999BI, con una superficie de Suelo 821,00 m², Edificabilidad Terciaria 379 m²c.

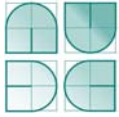
TOATL EDIFICABILIDAD de la Parcela E1 del presente PRI será $4.964 + 379 \text{ m}^2\text{c} = 5.343 \text{ m}^2\text{c}$ de uso terciario.

2.3.2 PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

VIAS PECUARIAS

El municipio se ve afectado por cinco vías pecuarias como son Sendera de L'Ermita, Assagador dels Alfondonets a l'Escorxador, Assagador de l'Almiserà, Assagador de la Cala y Colada de la Costa.

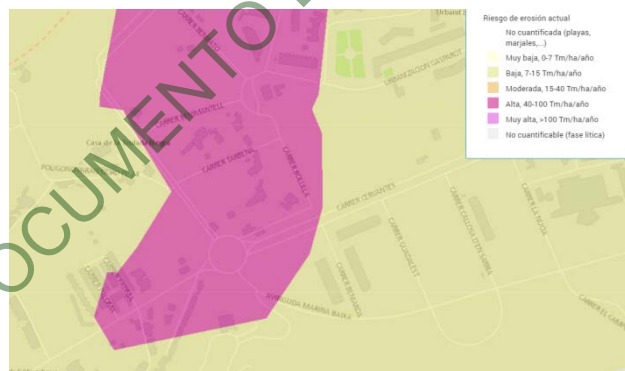
De estas la única Vía Pecuaria que afecta al sector es la **Colada de la Costa** con una modificación de trazado, DOCV nº 6.867 del 21.09.2012 Modificación de trazado de la "Colada de la Costa", afectada por el plan Parcial del Sector PP-16, promovido por la mercantil L'Illa de Minos SL.



2.3.3 PROPUESTA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

- CONSERVACIÓN DE SUELOS
 - EROSIÓN ACTUAL

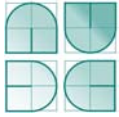
La erosión actual es principalmente Baja (verde) y Alta al oeste del sector (rosa).



Riesgo de erosión Actual

- EROSIÓN POTENCIAL

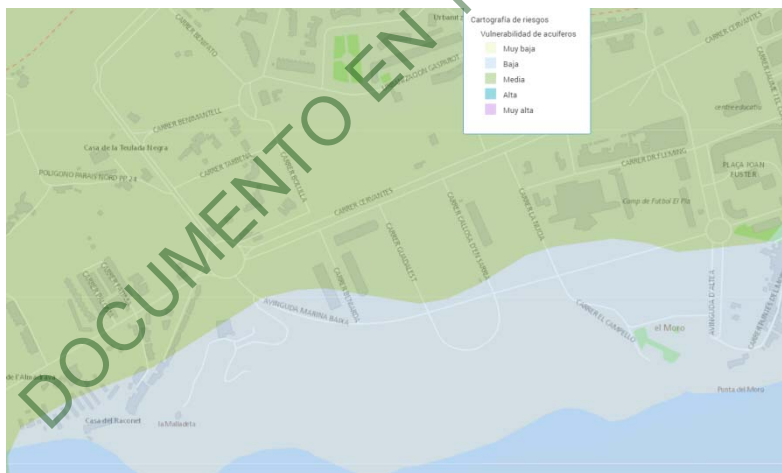
La erosión potencial es Alta (lila) y Muy Alta al oeste del sector (rosa).



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

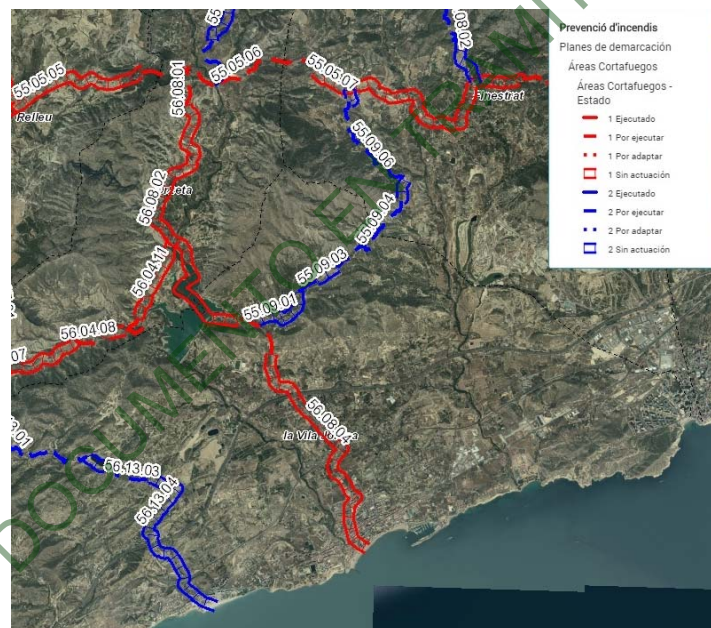
No existe Riesgo de incendio forestal Patfor en el PP-16, si al Sur del PP-16:



PREVENCIÓN DE INCENDIOS

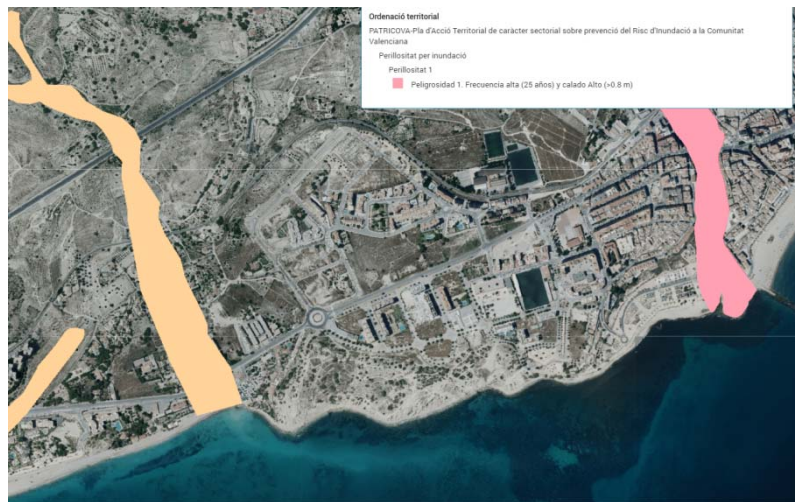
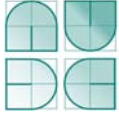
No se han producido incendios forestales desde 1993 hasta 2015.

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. 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, no afectan al PP-16.

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





2.4 ZONIFICACIÓN

El Ámbito corresponde con la Manzana Nº1 de PP-16.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

La presente modificación del Plan de Reforma Interior del PP-16, define la ordenación pormenorizada de la Manzana Nº1, no se modifican otros estándares de la red de dotaciones públicas.

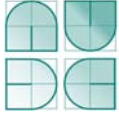
2.4.1 JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE LA ZONIFICACIÓN CON EL MUNICIPIO

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:

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



2.4.2 AFECCIONES

- AFECCIONES DE DOMINIO PECUARIO

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

- AFECCIONES DE CAUCES

No está afectado.

- AFECCIONES PATRICOVA

No está afectado.

- AFECCIONES PATIVEL

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

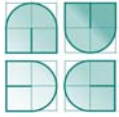
2.4.3 COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

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 m², (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 m², 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 RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº1, 2, 3 y 4

MANZANA	BLOQUE	NÚM. DE PLANTAS MAX/MIN	NÚM. PLANTAS RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c	NÚM. PLANTAS TERCARIO MAX/MIN	EDIFICABILIDAD TERCARIA m2c	APROV. TOTAL
1	E1	VI / V	V		II/I	5.343	5.343 m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
1	E3				II/I	767	767 m2c
TOTAL				4.044 m2c		6.767 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	3.859	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 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)								

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 2020 y RE N° 2020010856, Se indican una serie de disposiciones legales y medidas a tener en cuenta durante el desarrollo del Plan.

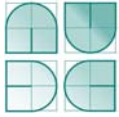
Tratándose de un suelo de carácter urbano, en el **que las obras de urbanización ya se encuentran terminadas** las medidas indicadas deberá ser aplicada **en la fase de ejecución de las obras de edificación**.

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.

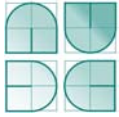
Para la realización de dicha actividad se conectará la parcela con el suministro de alcantarillado del municipio y se pedirá a las compañías suministradoras de luz y agua un aumento de caudal y de potencia de acorde a la instalación prevista.

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 Nº 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

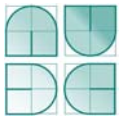
El cambio que se realiza no incrementa la necesidad de aparcamiento, ya que el Local destinado a uso Terciario dispondrá de aparcamientos en sótano para sus clientes, debiendo cumplir el artículo 34 de las normas urbanísticas de PGOU de La Vila Joiosa. La previsión será mínima de una plaza cada 400 metros 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 m2 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 m2 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 m2 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 URBANÍSTICA

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN:

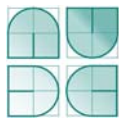
PARCELA MÍNIMA	La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m ² .	La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m ² .
ÍNDICE DE EDIF. NETO RESIDENCIAL	0,76 m ² c/m ²	0,76 m ² c/m ²
ÍNDICE DE EDIF. NETO Terciario	0,22 m ² c/m ²	0,22 m ² c/m ²
OCUPACIÓN PLANTA PISOS	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m.	La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15m.
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	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.
ALTURA MAXIMA/MÍNIMA (incluida la baja)	VI / I	La grafiada en los planos
RETRANQUEOS	EA 10 retranqueo mínimo 7m en alineaciones y linderos.	Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios, mediante definición gráfica de la edificación. En la parcela E1 el retranqueo a vial es de 7 metros, el retranqueo a linderos según información gráfica será de 0 metros a la medianera oeste y retranqueo a linderos de 5 metros a Este. Retranqueo de sótano a viales de 1m y 0 m en el resto de lindes.
USOS	<p>- Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos Terciario en planta baja y primer piso.</p> <p>- Nivel c Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas 6 VE y 7 VE 10c.</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>Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.</p> <p>Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.</p> <p><u>MANZANA 1, 2, 3 Y 4:</u> En el volumen edificable con clave E1 de la manzana 1, d (toda edificación se destinará a uso terciario). En los volúmenes edificables con clave E1 Y E 2 de las manzanas 2, 3 y 4 compatibilidad con el uso Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. En la manzana uno con clave E1.1 Nivel d (toda edificación se destinará a uso terciario). En los volúmenes edificables con clave E3 de las manzanas 1, 2, 3 y 4 compatibilidad con el uso c (toda edificación se destinará a uso turístico) y d (toda edificación se destinará a uso terciario). <u>MANZANA 5</u></p>



		<p>Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.</p> <p><u>MANZANAS 6 Y 7:</u></p> <p>Uso Hotelero, Nivel c Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas 6 (VE) y 7 (VE 10c).</p> <p><u>SÓTANOS:</u></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>
--	--	---

(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.

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



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

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



3. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

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

MAGNIUDES ESTADÍSTICAS

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

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

FUNCIÓN TERRITORIAL:

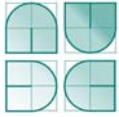
El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.

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.*

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", cuya delimitación se recoge en los planos de ordenación, 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 m2, (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 m2, 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.

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 N°1 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10._Retranqueos

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

En la parcela E1 el retranqueo a vial es de 7 metros, el retranqueo a linderos según información gráfica será de 0 metros a la medianera oeste y retranqueo a linderos de 5 metros a Este.

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

Artículo 11._Parcela mínima

La propuesta por la reparcelación, mayor que 1000 m2.

Artículo 11._ Usos. Implantación de los usos en las edificaciones.

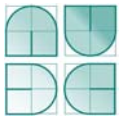
Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.

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

Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario.

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

MANZANA 1, 2, 3 Y 4:



En el volumen edificable con clave **E1** de la manzana 1, **d** (toda edificación se destinará a uso terciario).

En los volúmenes edificables con clave

E1 Y E 2 de las manzanas 2, 3 y 4 compatibilidad con el uso Nivel **b** Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. En la manzana uno con clave **E1.1 Nivel d** (toda edificación se destinará a uso terciario).

En los volúmenes edificables con clave **E3** de las manzanas 1, 2, 3 y 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.

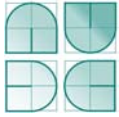
Artículo 12._Edificabilidad

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

CUADRO nº1 PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Manzana nº1, 2, 3 y 4

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		II/I	5.343	5.343m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701m2c
1	E3				II/I	767	767 m2c
TOTAL				4.044 m2c		6.767 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

El resto de parámetros según definición gráfica de la 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

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)								

Artículo 13._ Previsión de aparcamientos.

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

Artículo 14._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 9. 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.

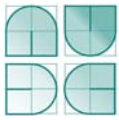
La calidad del agua de consumo humano cumplirá con lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y con el Decreto 58/2006, del Consell, por el que desarrolla en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el Real Decreto 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 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.

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 ²	
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
Programas de intervención por otras administraciones.	No hay previstos
<p>IMPLANTACIÓN DE LOS USOS EN LAS EDIFICACIONES</p> <p>Usos Globales: Residencial Turístico y Terciario. Usos incompatibles: Industrial en Grado 3/4/5.</p> <p><u>MANZANA 1, 2, 3 Y 4:</u></p> <p>En el volumen edificable con clave E1 de la manzana 1, d (toda edificación se destinará a uso terciario).</p> <p>En los volúmenes edificables con clave E1 Y E 2 de las manzanas 2, 3 y 4 compatibilidad con el uso Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso. En la manzana uno con clave E1.1 Nivel d (toda edificación se destinará a uso terciario).</p> <p>En los volúmenes edificables con clave E3 de las manzanas 1, 2, 3 y 4 compatibilidad con el uso d (toda edificación se destinará a uso turístico) y c (toda edificación se destinará a uso terciario).</p> <p><u>MANZANA 5</u></p> <p>Uso Hotelero, Nivel c Hotelero.</p> <p><u>MANZANAS 6 Y 7:</u></p> <p>Uso Hotelero, Nivel c Hotelero (4/5 estrellas) en manzanas 6 (VE) y 7 (VE 10c).</p> <p><u>SÓTANOS:</u></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>OCUPACIÓN EN SÓTANO</p> <p>Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento máximo de ocupación.</p> <p>OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA</p> <p>La propuesta por la reparcelación.</p> <p>Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.</p> <p>OCUPACIÓN EN PLANTA PISOS</p> <p>La propuesta por la reparcelación.</p> <p>Fondo edificable indicativo según envolvente grafiada en planos.</p> <p>ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA</p> <p>La asignada por la información gráfica.</p> <p>RETRANQUEOS</p> <p>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.</p> <p>Retranqueos en manzana nº1 según definición gráfica.</p>	



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

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

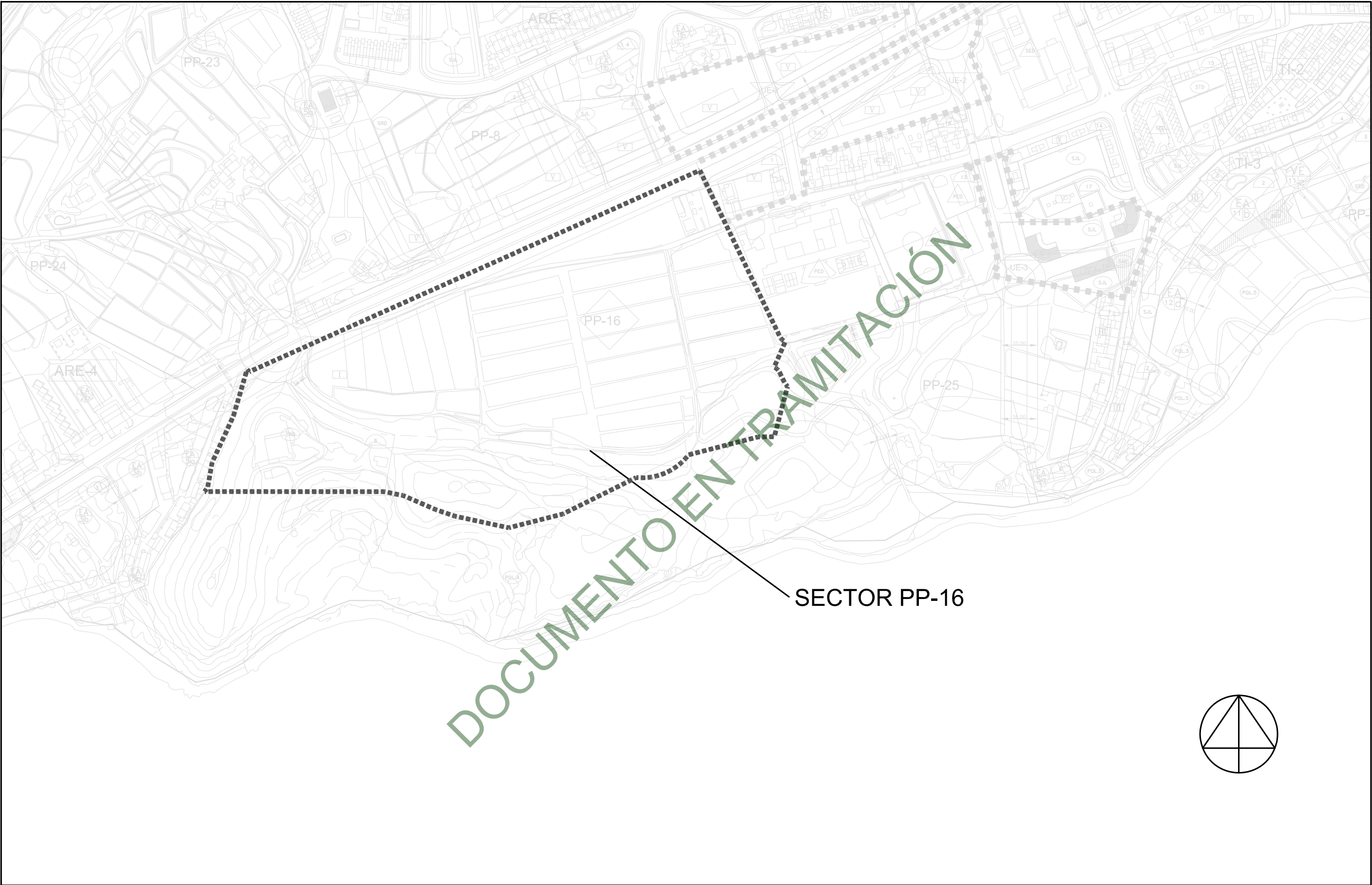


1.1.2 PLANOS

01 PLANO DE SITUACIÓN

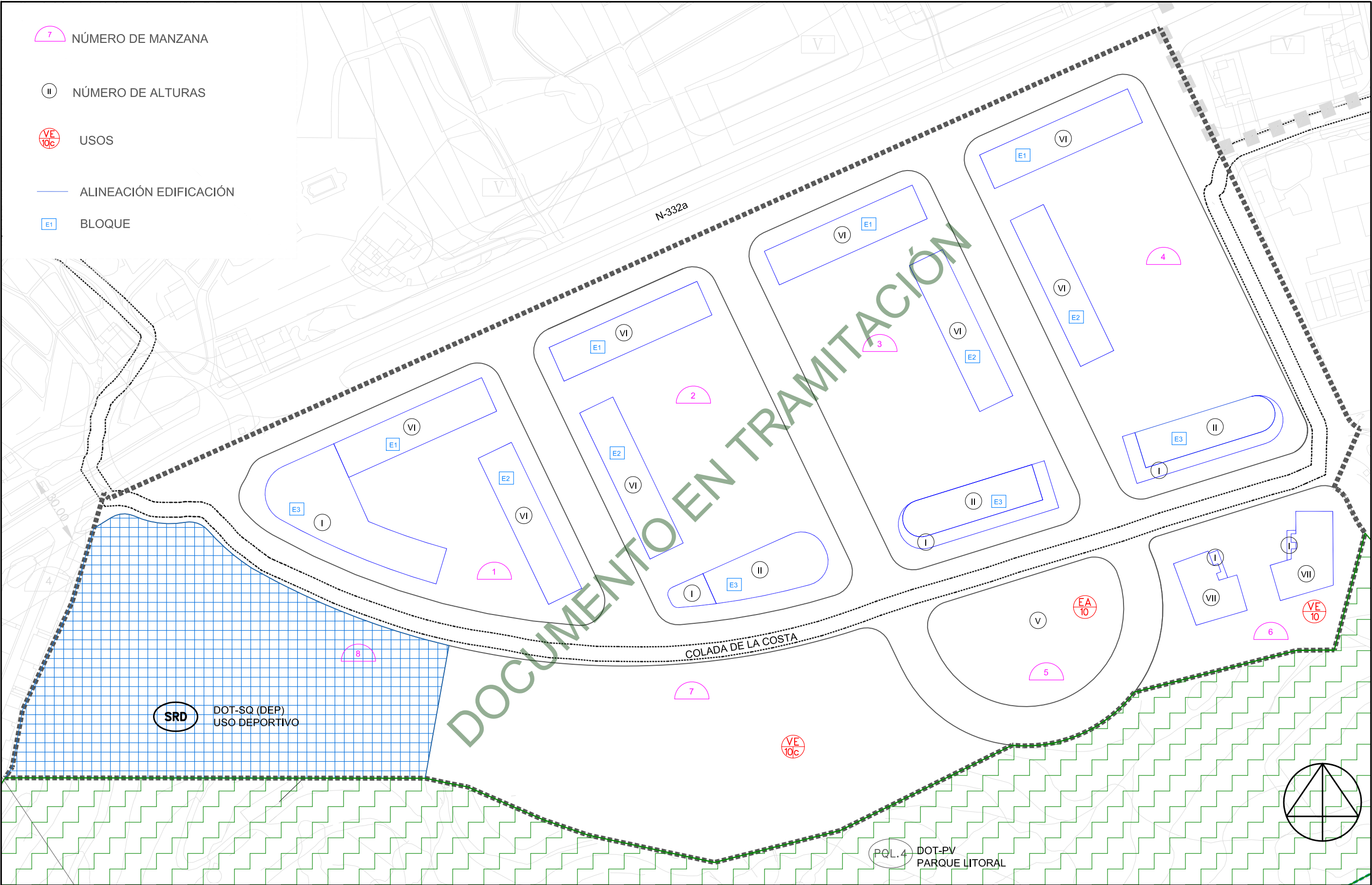
02 PLANO DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN



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	<div>ENE-2021</div> <div>05/2020</div> <div>PLANO I-01</div> <div>ESCALA 1/3500</div>
---	---	--	---	---



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.

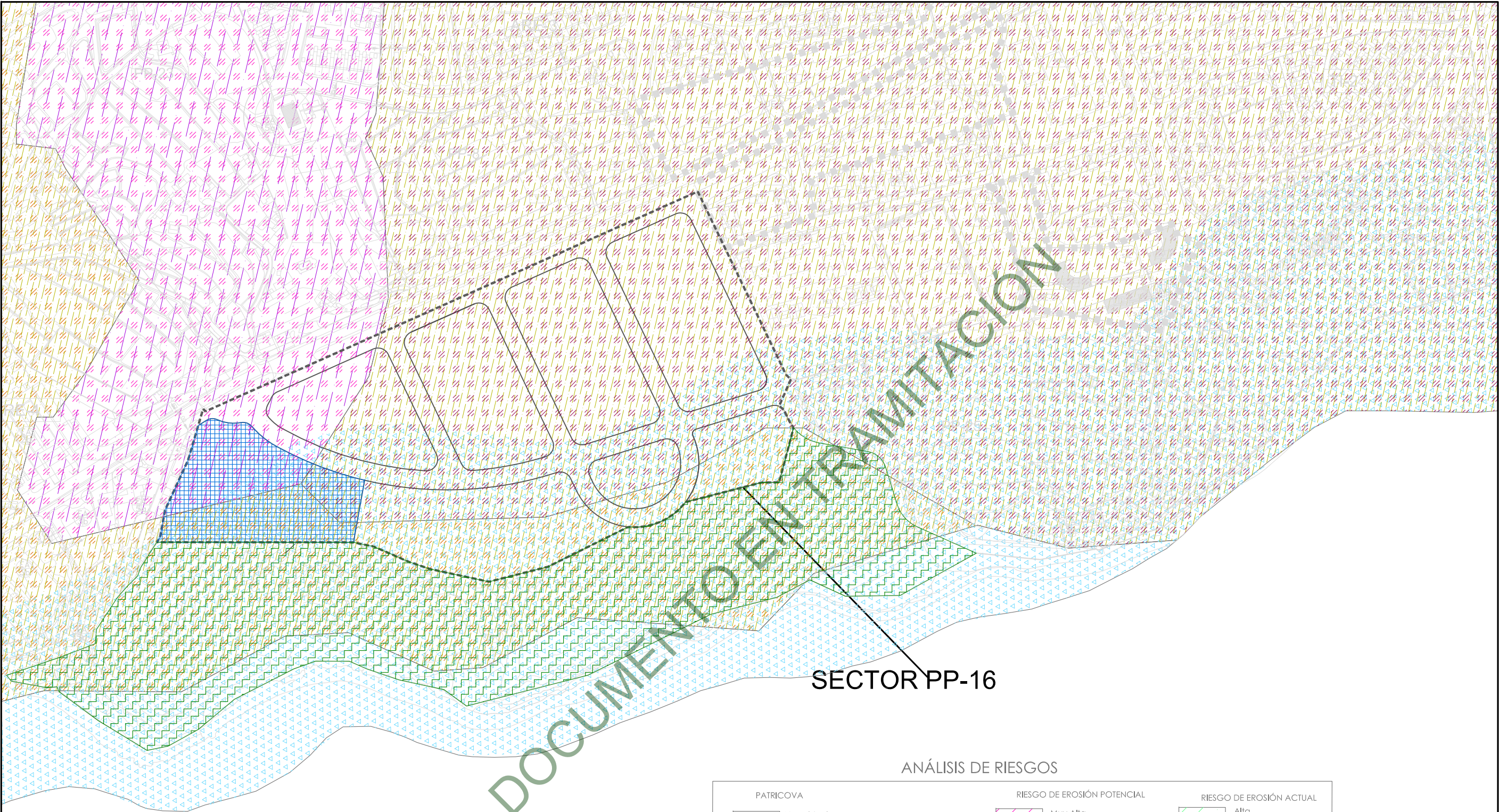
PROPONENTE:
MEDCAP VALUE ADD
DEVELOPMENT, S.L.

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
ORDENACIÓN ACTUAL

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



SECTOR PP-16

ANÁLISIS DE RIESGOS



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.

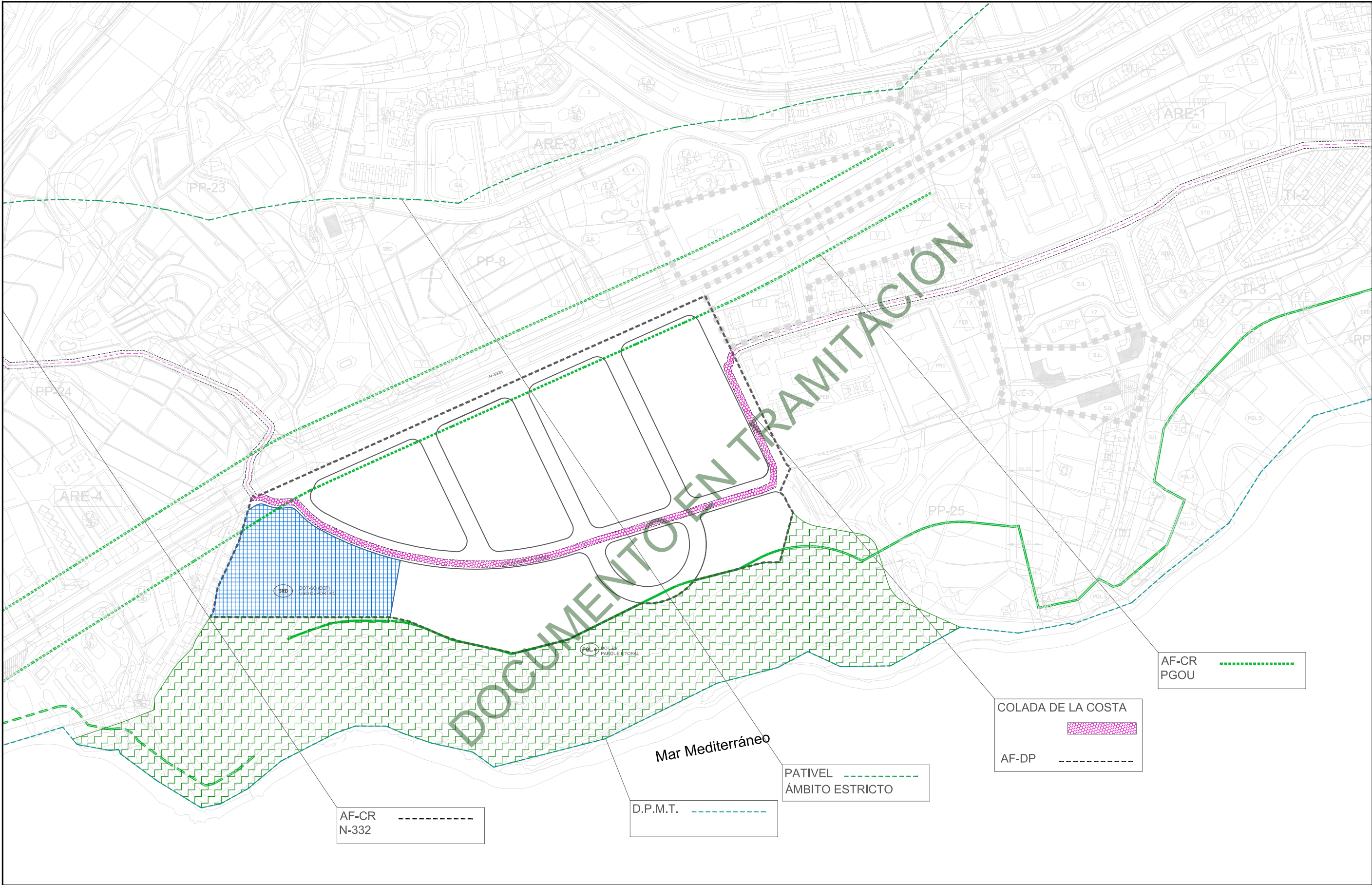
PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



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	ENE-2021
	PLANO I-03
	ESCALA 1/3500



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.

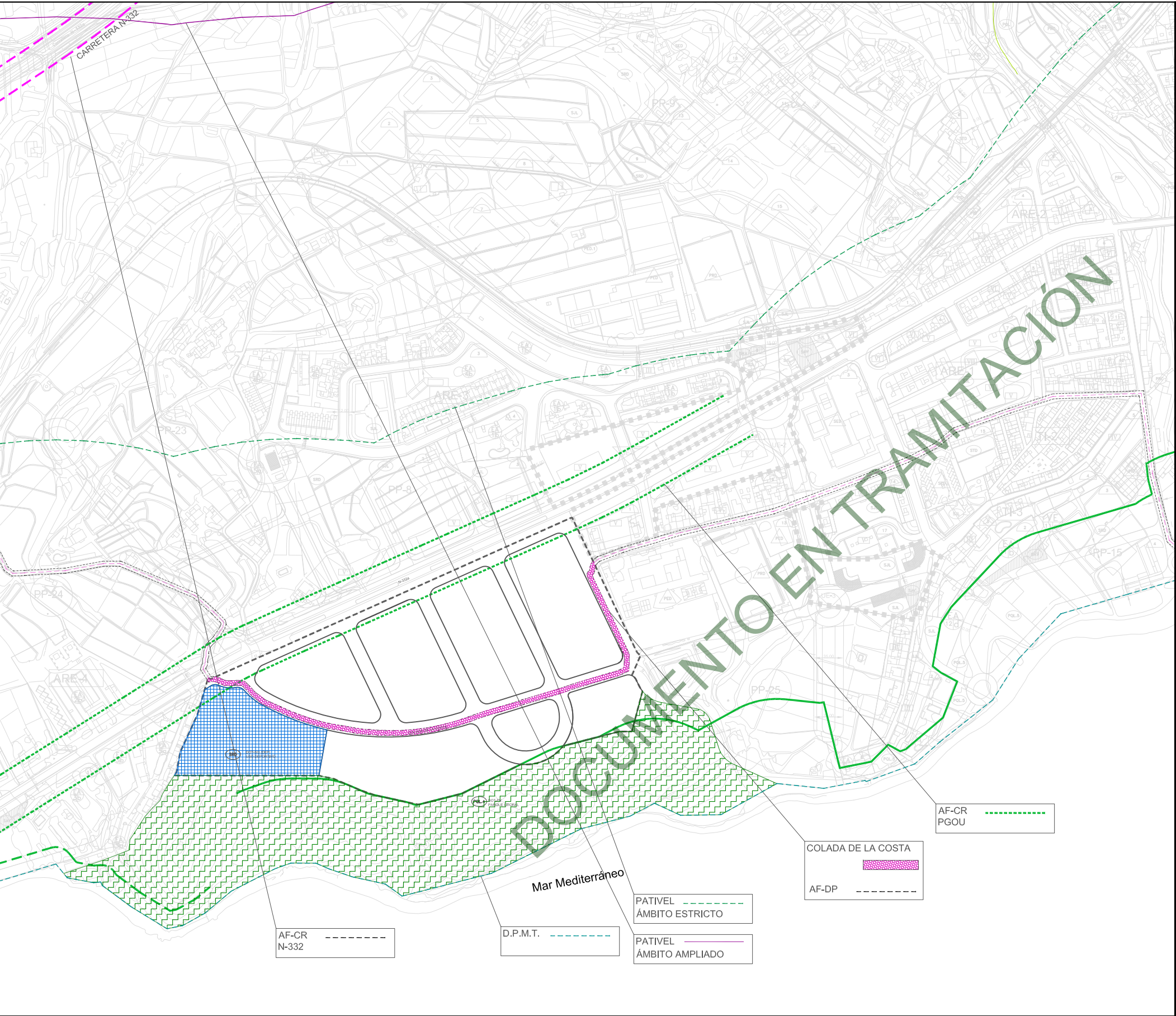
PROPONENTE:
MEDCAP VALUE ADD
DEVELOPMENT, S.L.

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

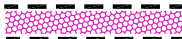






 **ARQUIbacor S.L.P.U.**
manuel cortés soriano
Arquitecto superior
col. nº 90.164 COACV
mcortes@cortesarquitectos.com
Telf.: 96 685 08 02

**PLANO DE INFORMACIÓN
AFECCIONES**

05/2020	ENE-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

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.

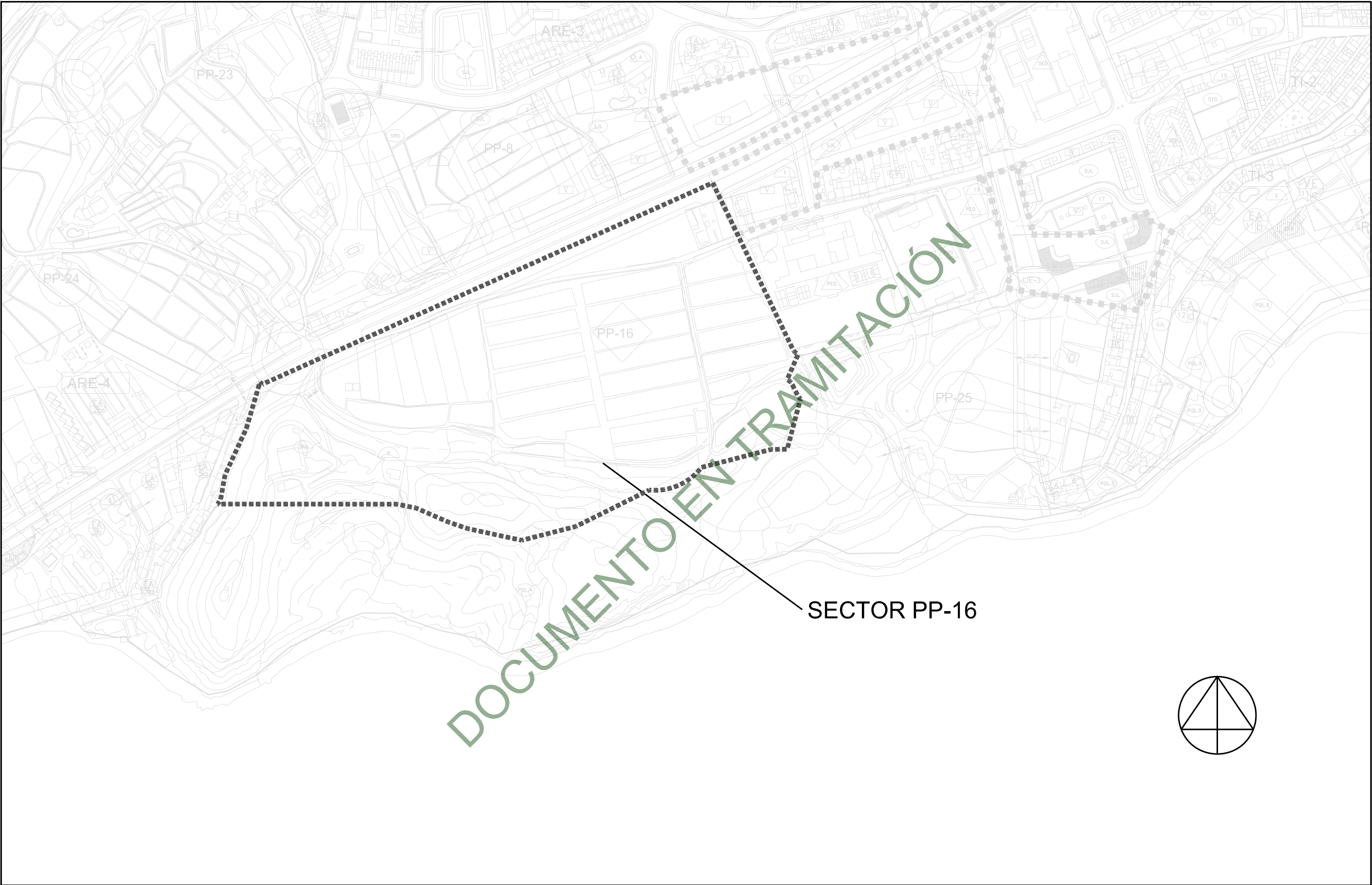
PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PP-16 "MALLAETA"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)



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

DIE-04
INFRAESTRUCTURA VERDE

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



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 SITUACIÓN	<div>05/2020</div> <div>ENE-2021</div> <div>PLANO 01</div> <div>ESCALA 1/3500</div>
---	---	--	------------------------	---

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº1, 2, 3 y 4

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		II/I	5.343	5.343 m2c
1	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701 m2c
1	E3				II/I	767	767 m2c
TOTAL				4.044 m2c		6.767 m2c	10.811 m2c
2	E1	VI / V	V	4.044	I	657	4.701 m2c
2	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701 m2c
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	4.701 m2c
3	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701 m2c
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	4.701 m2c
4	E2	VI / V	V	4.044	I	657	4.701 m2c
4	E3				II / I	1.983	1.983 m2c
TOTAL				8.088 m2c		3.297 m2c	11.385 m2c

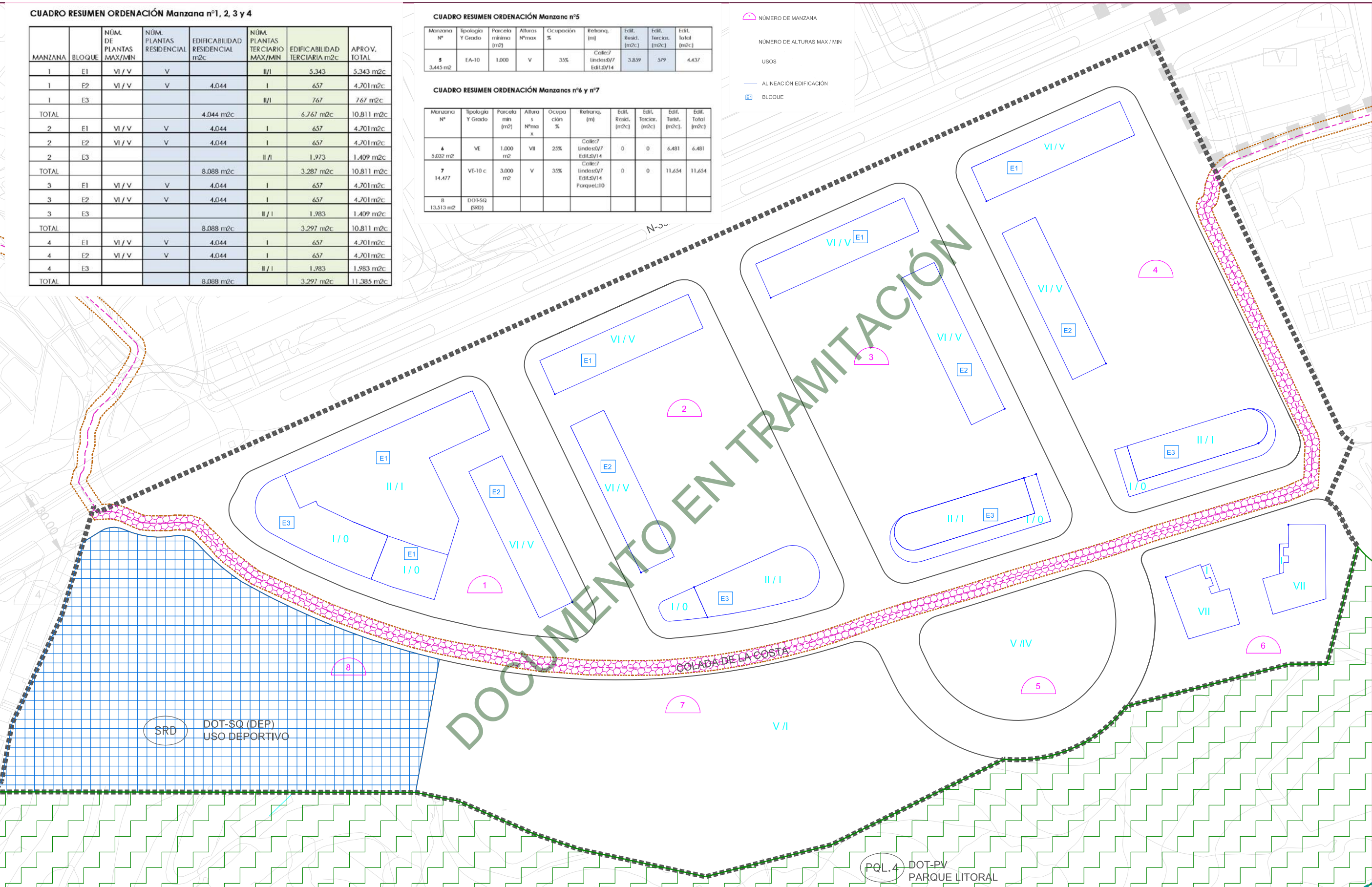
CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzana nº5

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Altura máxima	Ocupación %	Rebanq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciario (m2c)	Edif. Total (m2c)
5	EA-10	1.000	V	35%	Colo:7 Undes:0/7 Edif:0/14	3.839	579	4.437

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN Manzanas nº6 y nº7

Manzana Nº	Tipología Y Grado	Parcela mínima (m2)	Altura máxima	Ocupación %	Rebanq. (m)	Edif. Resid. (m2c)	Edif. Terciario (m2c)	Edif. Total (m2c)
6	VE	1.000 m2	VII	25%	Colo:7 Undes:0/7 Edif:0/14	0	0	6.481
7	VE-10 c	3.000 m2	V	35%	Colo:7 Undes:0/7 Edif:0/14 Parque:110	0	0	11.654
8	DOT-SQ (SRD)							

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



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**

ENE-2021
PLANO
02
ESCALA
1/1500