

B) Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución, objeto del presente Programa y realizar las obras públicas complementarias para cumplir lo dispuesto en apartados anteriores, con sujeción a plazos pormenorizados, regularizando la situación urbanística. Obtención gratuita a favor del Ayuntamiento de Jacarilla, del suelo dotacional público del ámbito de la Actuación. Cesión de viales que suponen el 17,54% de la Actuación.

C) Consolidar la manzana con uso predominante el residencial.

D) Constituir la prolongación y conferir un remate más ordenado a la zona de ampliación de Suelo urbano del municipio.

Índice de planos.

Alicante, 21 de octubre de 2004.

El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0427311

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de diciembre, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“Expediente. 222/04. Teulada.- Plan General (03/1342).

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Teulada acordó la exposición pública del proyecto de Plan General mediante acuerdo plenario de fecha 9 de julio de 2002, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.315 de 16 de agosto de 2002 y en los diarios “Información” de 31 de Julio de 2002 y “Las Provincias” de 22 de julio de 2002. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 398 alegaciones que fueron informadas y resueltas, se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 22 de mayo de 2003.

El Ayuntamiento remite documentación subsanatoria de la parte administrativa el 23 de diciembre de 2003, a la que acompaña certificado de acuerdo de aprobación plenaria de 22 de mayo de 2003, y 12 de julio de 2004, esta última aprobada por acuerdo plenario de 22 de junio de 2004.

Segundo.- El Proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en un nuevo Plan General en sustitución del vigente que fue aprobado definitivamente por el Hble. señor Conseller el 9 de julio de 1986, y sus posteriores modificaciones (30 modificaciones puntuales, 8 Planes Parciales y 2 Planes Especiales).

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y patrimoniales: las Carreteras CN-332; CV-737, CV-740, CV-741, CV-743, CV-744 y CV-746 de la Diputación; Ferrocarril de la Generalidad Valenciana; Vías pecuarias (Colada Fanadix y Azagadores de la Torre y Canor); Cauces y barrancos; puerto deportivo, dominio público marítimo-terrestre y yacimientos arqueológicos.

El PATRICOVA incluye el área del barranco de Las Fuentes como zona de riesgo de inundaciones; está prevista la actuación estructural EAC09 de “Encauzamiento de Barranco de Las Fuentes con una longitud de 400 metros y una capacidad recomendable de Q(500)”, cuyo objetivo es disminuir el riesgo de inundación en la zona de desembocadura, al facilitar la rápida salida de las avenidas al mar; siendo el agente encargado COPUT-H. En el documento aparece denominado como Sorts.

El modelo territorial propuesto define un viario para articular el término en dirección Este-Oeste con Benissa y Benitatxell y Norte-Sur entre Teulada y Moraira, así como para vertebrar las urbanizaciones de segunda residencia;

incentivar a Moraira como núcleo en la costa, incrementando los servicios, dotaciones y espacios libres; guiar y controlar el crecimiento de Teulada dándole capacidad suficiente para absorber el crecimiento natural del centro urbano y adecuándolo a las demandas tipológicas actuales, así como el crecimiento de las urbanizaciones de ciudad jardín aprovechando los suelos urbanizables para implantar dotaciones y fomentando los Planes Especiales de infraestructuras, dado el grado de consolidación de la edificación que hacen difícil posible otra clasificación que la de suelo urbano, así como proteger las zonas de Punta Moraira y la Solana de Canor, y el suelo agrícola tradicional y el paisaje edificado.

El Plan General propone 918,08 Has de Suelo Urbano, 230,45 Has de Suelo Urbanizable y 2.058 Has de Suelo No Urbanizable, de las que 586,17 Has son de especial protección.

Lo más destacable de la propuesta es la desclasificación de unas 200 hectáreas de suelo urbanizable y la disminución del potencial de población. Este objetivo de limitar y controlar el crecimiento parte de la prioridad de la urgente necesidad de completar la urbanización del núcleo de Teulada y sobre todo de las urbanizaciones ciudad-jardín de la costa, completando las necesidades dotacionales públicas y de servicios. Esta necesidad se materializa en la prohibición que establecen las DEUT de transformar suelo no urbanizable en urbanizable.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados:

- Resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de 10 de enero de 2000, evacuando el trámite de Concerto Previo con una serie de observaciones.

- Conselleria de Territorio y Vivienda:

- Dirección General de Gestión del Medio Natural, el 24 de noviembre de 2003, emite Declaración de Impacto Ambiental aceptable con siete condicionantes. El 9 de julio de 2004, dicta resolución en la que modifica la Declaración de Impacto Ambiental en lo referido a la delimitación del ámbito de la delimitación del suelo apto para actividades extractivas.

- Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial Servicio de Ordenación Territorial, de 25 de Octubre de 2004, en sentido favorable con determinados condicionantes, a los que nos remitimos en aras de la brevedad del presente acuerdo.

- Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, emitido el 27 de mayo de 2004, recomendando la elaboración de un estudio acerca de las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

- Ministerio de Fomento,

- Dirección General de Carreteras, de 8 de julio de 2004, favorable, condicionado al cumplimiento de determinadas prescripciones técnicas, a las que nos remitimos en aras de la brevedad del presente acuerdo.

- Dirección General de Ferrocarriles, de 3 de septiembre de 2002, que indica que no discurre línea por el municipio, ni hay prevista ninguna actuación a corto o medio plazo.

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte,

- Oficina del Plan de Carreteras, de 13 de noviembre de 2003, favorable.

- Dirección General de Puertos y Costas, a 19 de julio de 2004, favorable, con cuatro condiciones respecto a la correcta representación de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, respecto a la redacción del artículo 3.11 de las normas urbanísticas del Plan General, a la conveniencia de dibujar la línea interna de la zona de servidumbre de costas y a la consideración como correcta de la Clasificación del Puerto.

- Dirección General de Energía, de 31 de mayo de 2004, informe sobre las instalaciones actuales de alta tensión y las necesidades futuras y posibles nuevas instalaciones, acompañando plano de ubicación para pasillo de red y subestación.

- Dirección General de Transportes, emite informe el 11 de marzo de 2004, favorable condicionado a que se recojan en el Plan General determinadas observaciones, que son reflejadas en la documentación aprobada por Pleno municipal de fecha 22 de junio de 2004.

- Ministerio de Medio Ambiente:
- Dirección General de Costas, de 23 de Octubre de 2004, emite informe en sentido favorable.
- Confederación Hidrográfica del Júcar, de 14 de agosto de 2003, relativo a la existencia de garantía de suministro de agua potable, favorable.

No consta emisión de informe sobre afección a cauces y barrancos, si bien al respecto se ha emitido informe favorable sobre el Estudio de Inundabilidad elaborado por el Ayuntamiento de Teulada.

- Consellería de Cultura y Educación:
- Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, de 11 de noviembre de 2002, favorable.
- Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio, de 21 de junio de 2004, favorable.
- Consellería de Industria, Comercio y Energía, Dirección General de Comercio, de 24 de mayo de 2003 (sic) con determinadas apreciaciones sobre cuestiones a corregir; correcciones éstas que son introducidas en la documentación aprobada por el Pleno de 22 de Junio de 2004.
- Diputación de Alicante, (Servicio de Vías y Obras) de 9 de diciembre de 2003, favorable, por haberse subsanado las deficiencias del informe de 17 de enero de 2003.

Consta igualmente que se han solicitado informes a los Ayuntamientos de Benissa, Gata de Gorgos, Benitachell, Dénia y Jávea, remitiendo los tres últimos informe técnico; y a los siguientes Organismo y Entidades:

- I.V.V.S.A., solicitado desde el Servicio de Planificación el 18 de mayo de 2004.
- División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas (Consellería de Infraestructuras y Transporte), solicitado el 26 de marzo de 2003.
- Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, solicitado el 23 de julio de 2002 (registro de salida del Ayuntamiento).
- Consellería de Sanidad, solicitud de informe en 2002. Habiendo transcurrido para todos ellos el plazo legalmente establecido, no consta la emisión de informes.

Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segunda.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU, salvo que no incluye Catálogo al remitirse al documento aprobado.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en este expediente pueden considerarse correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, una vez subsanadas las observaciones del informe elaborado por el Servicio de Planificación el 7 de Abril de 2004.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

Acuerda

1º) Aprobar definitivamente el Plan General del municipio de Teulada, con las siguientes observaciones:

- El Ayuntamiento deberá corregir el error material detectado en la clasificación como suelo urbano de una manzana incluida en el dominio marítimo-terrestre. Todos

los suelos incluidos en este dominio público deberán tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

- En el desarrollo de la zona verde situada en la UBA.8, se deberá crear un acceso rodado para las edificaciones existentes en la manzana colindante recayentes a la calle Puerto San Roque.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación."

ANEXO: NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO

Artículo único

Las Directrices de la Estrategia y Evolución del Territorio (D.E.U.T.) son aquellas determinaciones que cuando hubiera de modificarse o desarrollarse el Plan General no podrán ser alteradas, por implicar variaciones en los criterios y objetivos perseguidos en la elaboración del Plan. Las D.E.U.T., se definen a continuación, estableciendo los objetivos fundamentales del Plan General y aquellos que sean susceptibles de ser modificados con mejores alternativas que persigan los mismos criterios.

Se describen a continuación los criterios y objetivos del Plan General, referidos básicamente a la Ordenación Estructural:

1.- No podrá transformarse el suelo no urbanizable común en suelo urbanizable.

2.- El trazado de la Red Viaria Estructural es modificable, no suprimible, siempre que dichas modificaciones mantengan las relaciones viarias previstas en el Plan General y mejoren sus interconexiones, y su carácter ordenador.

Es criterio primordial de este Plan General la potenciación de otras vías rodadas de la red primaria, alternativas a la que circulan paralelas a "Les Sorts".

3.- El sector de vivienda unifamiliar adosadas, aisladas de grado 3 e industrial aislado deberán articularse temporalmente con el viario de circunvalación previsto.

4.- El Ayuntamiento durante los primeros diez años de vigencia de este Plan General deberá emprender y fomentar el desarrollo de la red viaria primaria de las infraestructuras básicas que sobre ella se desarrollan según el P.E. de Infraestructuras de Saneamiento de Moraira-Teulada aprobado por la C.T.U. de 28/07/97 y tendrá que iniciar en el primer año de vigencia de este Plan General, el P.E. de Infraestructuras de abastecimiento de agua todo ello para el correcto funcionamiento de la zona de vivienda aislada, sin perjuicio de cualesquiera otros planes integrales de infraestructura que fueran complementarios.

5.- La cesiones de dotaciones de red primaria en los desarrollos de suelo urbanizable se concretarán en las áreas de parques (QL) y jardines (JL) de suelos urbanizables previstos y definidos sectorialmente, con una letra: (S/A, S/B, ...).

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.1 Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran por las Normas Generales (en adelante NN.GG.) (títulos I, II, III, IV, V) y las siguientes Normas Particulares (en adelante NN.PP.) (título VI), y regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del

término municipal de Teulada conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, y los que se aprueben en su desarrollo.

Artículo 1.2 Ámbito de aplicación

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Teulada.

Artículo 1.3 Carácter

1.- Las determinaciones del presente Plan General son:

a) De Ordenación Estructural, por tratarse de las especificaciones o determinaciones a que se refiere el artículo 17 L.R.A.U.

b) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el artículo 18 L.R.A.U., y son las que especifican, en desarrollo de las anteriores de Ordenación Estructural que sean pertinentes, la ordenación detallada de la edificación y de los usos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario.

También se entenderán como determinaciones de ordenación pormenorizada las de los planes parciales anteriormente aprobados que la especifiquen para ámbitos concretos y a las que este Plan General se remita.

2.- Las determinaciones de Ordenación Pormenorizada se identifican en este Plan General expresamente como de tal carácter; las restantes son por tanto, expresa o tácitamente, determinaciones de Ordenación Estructural.

Artículo 1.4 Vigencia

1.- La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículos 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 L.S.N.U., y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

2.- La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

3.- Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites en la forma señalada en el artículo 2.4. 2 c) siguiente. Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o P.P., cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor). En esta documentación se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aprobado de forma definitiva por la C.T.U. con fecha 04-02-2003.

2.- La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Teulada. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3.- El contenido y desarrollo de este Plan General atenderá a lo dispuesto principalmente en la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable (en adelante L.S.N.U.), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en adelante (RPCV) y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanis-

tica (en adelante L.R.A.U.), ambas de la Generalitat Valenciana, y la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) del Estado y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Artículo 1.6 Efectos

1.- La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en el artículo 58 L.R.A.U.

El Plan General tiene vigencia indefinida conforme al artículo 180 RPCV

2.- Edificaciones preexistentes:

a) A los efectos del artículo 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a.1) Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

a.2) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

a.3) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto ésta no se apruebe.

a.4) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación sustantivo por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.

b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

c) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

c.1) Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.

c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

c.3) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 10 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

d) La situación como fuera de ordenación de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores, siempre y cuando la valla, instalación o en su caso edificación se adecue a la ordenación prevista.

3.- Edificios catalogados y Bienes protegidos:

Se estará a las condiciones impuestas por las Normas Urbanísticas del Catálogo de este Plan General que fue aprobado de forma definitiva con fecha 04-02-2003.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1.- Desarrollo del plan

Artículo 2.1 Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General

El desarrollo de este Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante la formulación y aprobación de Planes Urbanísticos, Actuaciones de Gestión y Ejecución de los Planes.

Artículo 2.2 Ejecutoriedad

1.- Es responsabilidad del Ayuntamiento de Teulada el desarrollo y la ejecución de este Plan General, y su control, sin perjuicio, con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales, de la participación de los particulares, y de las atribuciones, en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, y otras, que correspondan a otras Administraciones Públicas.

2.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecutará su competencia en orden al control del desarrollo y ejecución de este Plan General, a fin de imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

3.- Es necesaria la licencia urbanística municipal, o en su caso orden municipal de ejecución, para la ejecución de las actuaciones relacionadas en el art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y las que, a estos efectos, se especifican en estas Normas o en la restante normativa aplicable. Este requisito rige para las personas y entidades privadas, también para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Teulada en los términos exigidos por la legislación y la normativa. Por Ordenanza Municipal se regulará el contenido, condiciones, requisitos y tramitación de las licencias urbanísticas.

Artículo 2.3 Obligatoriedad

La autorización, aprobación, conformidad o licencia de cualquier actuación, requiere su conformidad y adecuación a las determinaciones de este Plan General, en particular a estas Normas Urbanísticas tanto Generales como Particulares que, por su emplazamiento concreto u otras particularidades, le sean de aplicación, y a los planeamientos y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento de este Plan General se aprueben o se declaren vigentes, y además a la restante normativa comunitaria, estatal, autonómica y local aplicable; sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas.

Artículo 2.4 Planes urbanísticos

1.- La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores y enclaves de Suelo Urbanizable, si no estuviere determinada por este Plan General o por otro planeamiento anterior al que se remita, requiere la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, según el artículo 21 L.R.A.U., especificándose en las Normas Particulares para cada sector o enclave los objetivos y las condiciones que debe satisfacer.

Mediante Plan de Reforma Interior o Plan Parcial podrá modificarse la ordenación pormenorizada, determinada por este Plan General o remitida a Plan Parcial anteriormente aprobado, de, respectivamente, el suelo urbano o el suelo urbanizable, especificándose en las Normas Particulares para cada sector, enclave o ámbito los objetivos y condiciones que debe satisfacer la nueva ordenación.

2.- Podrá formularse cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación urbanística, cumpliendo las condiciones por esta impuestas. En particular:

a) Estas Normas Urbanísticas prevén las ordenanzas de policía de la edificación, de regulación administrativa, conforme al artículo 15 L.R.A.U., y un cuadro indicativo de valores de repercusión que expresen los precios máximos que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación del suelo para el patrimonio municipal, conforme al artículo 78.2 L.R.A.U. Podrá el Ayuntamiento formular cualquier otra Ordenanza a los efectos urbanísticos para las finalidades y con los límites explicitados en el artículo 15 L.R.A.U.

b) Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente, así como para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar

hasta una planta más de la establecida en la ordenación pormenorizada, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes, en las zonas de ensanche.

c) Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados cuando tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito a que se refieran con las ordenaciones lindantes, o conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, parcelarias y edilicias que se den en cada caso, reajuste que, si no excede en superficie de 10% del total del ámbito considerado, no supondrá modificación de este Plan General.

Capítulo 2.- Actuaciones de gestión

Artículo 2.5 Objeto y Clases

1.- Tienen por objeto posibilitar la distribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación. Pueden ser Sistemáticas o Asistemáticas.

2.- La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del Aprovechamiento Tipo, al que se refiere el Aprovechamiento Subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares, y, a tal fin, este Plan General delimita, en sus planos de Ordenación Estructural, las Áreas de Reparto en que se dividen estos suelos, expresamente o indirectamente por remisión al artículo 63 L.R.A.U.

Artículo 2.6 Actuaciones Sistemáticas

1.- La gestión sistemática del planeamiento requiere la delimitación, por éste, de las Unidades de Ejecución, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio, y su distribución equitativa entre los afectados.

2.- Los instrumentos de gestión sistemática constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden:

a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas: Regulan el proceso de ejecución de estas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y concretan sus compromisos.

b) Proyecto de reparcelación forzosa: Constituye la propuesta técnica básica de distribución de beneficios y cargas de la totalidad o parte de Unidad de Ejecución que se desarrolle mediante un Programa, con regularización las parcelas para su edificación y su asignación a cada propietario en proporción a su derecho, determinación de los terrenos dotacionales y edificables a ceder al Ayuntamiento de Teulada y, en su caso, retribución al urbanizador.

c) Proyecto de expropiación: Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística sistemática.

3.- Este Plan General delimita Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable para su desarrollo sistemático. En las Normas Particulares se contiene, para cada una, una ficha con especificación de sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras en servicio u otras, y el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.

Artículo 2.7 Actuaciones Asistemáticas

1.- Las actuaciones de gestión asistemáticas son:

- a) Transferencias de Aprovechamiento (art.76 L.R.A.U.).
- b) Reservas de Aprovechamiento (art.77 L.R.A.U.).

2.- Las Transferencias y las Reservas de Aprovechamiento requieren su formalización mediante proyecto técnico, con las determinaciones, documentos y complementos exigidos por la Ordenanza correspondiente y la legislación vigente.

Capítulo 3.- Ejecución de los planes

Artículo 2.8 Actuaciones para la ejecución de los planes
La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser de:

- a) Parcelación.
- b) Urbanización.
- c) Edificación.

d) Otras Actuaciones Urbanísticas.

e) Instalación de Actividades.

Artículo 2.9 Actuaciones de parcelación

1.- Integran las Actuaciones de Parcelación:

a) La Agrupación de parcelas contiguas.

b) La Segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.

c) La Regularización de Parcelas, consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2.- Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de estas y cumplirán las normas sobre indivisibilidad, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación.

Artículo 2.10 Obras de urbanización

1.- Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, relativas a pavimentación viaria, servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público, acondicionamiento de espacios libres, y otras, en ejecución de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.

2.- Son Obras de Urbanización de Actuaciones Integradas las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa. Son Actuaciones Aisladas de Urbanización las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar. Son Obras Ordinarias de Urbanización las de mera reparación, implantación de un servicio o introducción de mejoras ordinarias, y las de mero mantenimiento o conservación. En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los límites existentes, o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

3.- Mediante Ordenanza el Ayuntamiento podrá especificar las condiciones particulares y tipificará y normalizará los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización, a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar, por los privados o por otras administraciones, la formulación de iniciativas de urbanización.

Artículo 2.11 Obras de edificación

1.- A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

2.- Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

c) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados, incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.

d) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

d.1) Obras de reestructuración parcial: Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

d.2) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.

e) Obras exteriores: Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3.- Obras de demolición: Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

a) Obras de demolición total.

b) Obras de demolición parcial.

4.- Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes:

b) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

d) Obras de ampliación: Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

Artículo 2.12 Otras actuaciones urbanísticas

1.- Corresponden a aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en las definiciones anteriores.

2.- Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones estables: Comprende este subgrupo, a título enunciativo:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación,
- Construcción de piscinas, fosas y pozos,
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- Ejecución de vados para acceso de vehículos,
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos,

- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada y análogos,

- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,

- Vertederos de residuos o escombros,

- Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,

- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones provisionales: se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- Vallados de obras y solares,

- Sondeos de terrenos,

- Apertura de zanjas y catas,

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos,

- Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

Artículo 2.13 Instalación de actividades

1.- Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Agrupan en:

a) Instalación de actividad: Cuando la Actividad no se ejerce previamente.

b) Mejora y/o ampliación de la actividad: Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

Artículo 2.14 Plazos para la edificación

1.- El plazo para solicitar licencia de edificación de los terrenos enclavados en el Suelo Urbano o Urbanizable es el de un año, o el menor que se apruebe en el correspondiente Programa, desde que fuere posible solicitarla, entendiéndose a tal efecto, como momento inicial para el cómputo de dicho plazo:

a) En suelo cuyo desarrollo se prevé por Actuaciones Aisladas: Desde la vigencia de la ordenación pormenorizada.

b) En suelo cuyo desarrollo se realice por Actuaciones Integradas: Desde la recepción de la obra de urbanización, de competencia municipal que convierte la parcela en solar.

2.- Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o en su defecto las especificadas en el art.85.2 L.R.A.U. (6,24 y 6 meses para, respectivamente, iniciar, concluir, y no interrumpir la construcción).

3.- El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos en los artículo 41 y siguientes (LRSV).

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo 1.- Generalidades

Artículo 3.1 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

1.- El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo relativos a su edificación y uso urbanístico, y de las condiciones a cumplir para su materialización.

2.- El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es el determinado por la ley, y, por remisión legislativa, concretado en cada clase de suelo y situación por este Plan General, mediante las diferentes divisiones urbanísticas que especifica, y por los planeamientos que lo desarrollen y completen.

Artículo 3.2 Divisiones urbanísticas

1.- Por su distinta posición y funcionalidad respecto a la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio y por la diferente posibilidad que presenten para ejecutar, bien de forma aislada bien de forma conjunta, la obra urbanizadora que sea en cada caso necesaria para la efectiva implantación del uso urbanístico previsto por la ordenación, este Plan divide el suelo del Término Municipal de Teulada según la siguiente sistematización básica: Clasificación del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística. Para una justa y eficaz ordenación y ejecución de la obra urbanizadora se realizan además las siguientes divisiones y delimitaciones, complementarias de las anteriores: Sectores, Áreas de Reparto, Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.

Artículo 3.3 Clasificación del suelo

1.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el artículo 6 L.R.A.U. Excepcionalmente se clasifican suelo urbano sujeto a Actuaciones Integradas conforme al artículo 10.2. RPCV.

b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el artículo 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el artículo 10 L.R.A.U., y Título II, Capítulo I y II y artículo 8 a 12 del RPCV.

b) Suelo no Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales.

2.- En el Suelo Urbano de este Plan se distinguen las siguientes situaciones:

a) Suelo Urbano (UBO), por encontrarse urbanizado o cuyo desarrollo se prevea mediante Actuaciones Aisladas.

b) Suelo urbano en ejecución (UBE), es un suelo urbano en desarrollo de urbanización, en donde cuando concluyan tendrán la consideración explicitada en el apartado a).

c) Suelo urbano sujeto a Actuación Integrada (UBA), es un suelo urbano, y en el planeamiento anterior clasificado como tal, que si bien es susceptible de desarrollo mediante Actuación Aislada, es más conveniente mediante Actuación Integrada.

3.- En el Suelo Urbanizable este Plan distingue dos situaciones básicas:

a) Suelo Urbanizable en Ejecución (UZE): Constituido por terrenos en que se está llevando a cabo una actuación sistemática de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial, u otro, anteriormente aprobado, actuación que, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las

edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad, se respeta por este Plan General hasta su culminación, en el plazo, en su caso aprobado.

b) Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos: Integra por el resto del suelo urbanizable.

A su vez este suelo se divide en:

b.1) Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada (UZU): Terrenos de los que este Plan determina, directamente o por remisión a un planeamiento anterior aprobado, su ordenación pormenorizada, bastando para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución del correspondiente Programa y Proyecto de Urbanización.

b.2) Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada (UZS): Constituido por terrenos incluidos en sectores delimitados y cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de desarrollo de este Plan General, ordenación que ha de cumplir las determinaciones legales de aplicación y las condiciones que, al efecto fija este Plan.

4.- En el suelo no urbanizable este Plan General lo ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de las diversas especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

Las categorías son las siguientes:

a) Suelo no Urbanizable Común (N.U.C.)

b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (N.U.P.)

El primero se integra por las siguientes zonas:

- General.
- De carácter Agrícola.

El segundo se integra por las siguientes zonas:

- Agrícola-Paisajística
- Paisajística por el recorrido de cauces.
- De Dominio Marítimo Terrestre.
- Ecológico - Paisajístico.
- De Interés Arqueológico.
- Por Ramblas

5.- La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo del presente Plan General.

Artículo 3.4 Zonas de ordenación urbanística

1.- Mediante esta división, este Plan General, determina un tejido urbanístico característico y diferenciado que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística, estableciendo la asignación básica de un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, asignación que se hace:

a) De forma general para todas las clases de suelo, especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores:

a.1) Condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales.

a.2) Condiciones generales y particulares a que debe sujetarse la Ordenación Pormenorizada.

b) De forma detallada, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.

2.- La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística, coordinadamente con estas Normas Urbanísticas, en especial las particulares.

3.- Las condiciones generales de los usos se regulan en el título IV. Son usos globales los especificados en el artículo 4.2. Los usos de carácter dotacional, se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada.

4.- La asignación pormenorizada de usos y sus condiciones de implantación se determina conjuntamente mediante los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan y las Normas Urbanísticas, en especial las particulares.

Artículo 3.5 Sectores de ordenación

1.- Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (P.P.) o de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.), o el ámbito de ordenación del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente por el Plan General (art.17R.P.C.V.)

2.- Los sectores se delimitan en el plano de ordenación estructural: Régimen y Gestión del Suelo, o por defecto en las Normas Particulares, correspondiente a la ordenación estructural.

Entre ellos se incluyen los sectores delimitados por desarrollos de Planeamiento Parcial o de Reforma Interior del Plan General que se revisa o sus modificaciones, que se encuentran en ejecución

3.- Los ámbitos de suelo urbanizable definido por número deberá afectarse cada uno de ellos con la parte proporcional dotacional de los sectores definidos por letra, en la cuantía necesaria y suficientes para el estricto cumplimiento del aprovechamiento tipo. Este Plan General establece la correspondencia de cada sector de suelo urbanizable con número con su correspondientes ámbitos de suelo urbanizable sectorizado de letra, según se indica en las fichas de planeamiento y gestión.

No obstante los ajustes deberán delimitarse en el correspondiente planeamiento y/o Programación y consecuentemente, de manera justificada las propuestas en la ficha podrán modificarse.

4.- En suelo urbano (UBO), podrán delimitarse sectores siguiendo los criterios del artículo 17 RPCV, con una superficie mínima de 4 Has.

Artículo 3.6 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1.- Este Plan General incluye a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable en Áreas de Reparto y determina para cada una su Aprovechamiento Tipo, a fin de que a los propietarios de suelo de cada Área les corresponda un Aprovechamiento Subjetivo idéntico o similar, con independencia del Aprovechamiento Objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación: cantidad de superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le corresponda.

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real: cantidad de superficie edificable de construcción de destino privado o dotacional particular cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2.- La delimitación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del suelo, o por defecto, se remite al artículo 63.2 L.R.A.U.

3.- El Aprovechamiento Tipo de las diferentes Áreas de reparto expresado en m²/m²s es:

a) Suelo Urbano

a.1) En Áreas de Reparto delimitadas en planos: el que resulte de la aplicación del art 64.2 L.R.A.U.

a.2) En Áreas de Reparto, delimitadas por exclusión de las anteriores, de las zonas de ordenación de vivienda aislada, el aprovechamiento tipo es de 0,212 m²/m².

b) Suelo Urbanizable.

b.1) El aprovechamiento tipo expresado en m²t homogeneizado divididos por los m² de suelo correspondiente al Área de reparto del suelo urbanizable delimitado por este Plan General es de 0,203 m²/m², el aprovechamiento tipo no homogeneizado se indica en cada ficha de suelo urbanizable.

b.2) Áreas de reparto cuya delimitación se remite al planeamiento en ejecución, y su aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento tipo, o medio del planeamiento del que procedan.

4.- Se establecen coeficientes correctores de uso, tipología y cargas de urbanización estructurales. Las Normas Particulares podrán establecer coeficientes correctores de uso para ponderar usos obligatorios, en casos determinados justificadamente.

Los coeficientes correctores de ponderación relativa al uso, son para los usos globales:

Residencial de protección oficial: 0,45

Residencial manzana: 0,8

Industrial: 0,5

- Terciario: 1,2
- Residencial adosado: 0,9
- Residencial aislado 1: 1
- Residencial aislado 2: 1,1
- Residencial aislado 3: 0,95

Los coeficientes correctores de ponderación relativa a la tipología son:

- Manzana cerrada/patio: 0,8.
- Volumen contenedor/específico: 1.0
- Bloque exento: 1.0
- Bloque adosado: 0,9.

Artículo 3.7 Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución

1.- Actuación Integrada es la obra pública de urbanización de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a un único Programa; según se define éste en el artículo 12 y concordantes L.R.A.U. Cada Actuación Integrada contiene una o varias Unidades de Ejecución.

2.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases. La delimitación de las Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo de este Plan General se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada.

3.- En el título VI de estas Normas Urbanísticas se especifican, en fichas, diversas condiciones a que ha de ejecutarse la Programación y ejecución efectiva de la obra de urbanización de estas unidades.

Artículo 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas

1.- Conforme al artículo 17.2 L.R.A.U., este Plan General establece la Red Primaria de Dotaciones Públicas correspondientes a parques públicos, equipamientos y redes de transportes, comunicaciones y servicios, tanto de carácter supramunicipal como municipal. Los suelos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas forman parte de la Ordenación Estructural del Plan General artículo 17.1.J, L.R.A.U., y constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de los diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido.

2.- La Red Primaria de Dotaciones Públicas, queda reflejada en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.

3.- Se distinguen los siguientes elementos de la Red Primaria: Zonas Verdes, Equipamientos, Red de Transportes y Comunicaciones, Ferrocarril, Cauces y Vías Pecuarias; no obstante podrá establecerse cualquier uso dotacional con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.4 L.R.A.U. Los terrenos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, se rigen por las Normas Generales del Plan General y en particular por las Normas de Uso (título IV) y Normas de edificación (título V).

4.- Los elementos de la red primaria, como estructurantes de la ordenación incluidos en sectores, son computables para las dotaciones de la red secundaria.

Capítulo 2.- Determinaciones para cada clase de suelo

Artículo 3.9 Para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada

1.- Integran estas clases de suelo los siguientes ámbitos, cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: Clasificación del Suelo con las claves UBO, UBA, UBE, para el suelo urbano y UZI y UZE para el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

2.- Los terrenos dotacionales de cada ámbito son los especificados en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada, según se trate de dotación de la red primaria o secundaria y se rigen por las Normas de Uso (Título IV) y Normas de Edificación (Título V) de estas Normas Urbanísticas.

3.- Los Planes de Mejora que se desarrollen en este ámbito para alterar la ordenación detallada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del Sector al que se refieran.

4.- Protección de las vías de comunicación. En los suelo no consolidados se estará a lo dispuesto en el artículo 3.11.4. aunque no se grafien en los planos de ordenación.

Artículo 3.10 Para el Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada

1.- Integran esta clase de suelo los ámbitos cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: clasificación de suelo, con la clave UZO.

2.- Los terrenos dotacionales de estos ámbitos son los especificados en el plano de Ordenación Estructural: Red Primaria y se siguen por la Normas de Uso (Título IV) de estas Normas Urbanísticas.

3.- Los Planes Parciales que desarrollen este Plan General para determinar la ordenación pormenorizada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del sector a que se refieran.

Artículo 3.11 Para el Suelo no Urbanizable

1.- La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable común o de especial protección queda regulado por los artículos 4, 5 y 6 L.S.N.U., respectivamente.

2.- Para el desarrollo o mejora de las previsiones de este Plan General se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural, planes de saneamiento, creación o ampliación de suelo dotacional, o cualesquiera otra finalidad análoga, y las establecidas en la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

3.- Los usos globales y pormenorizados en el suelo no urbanizable podrán tener restricciones o mayor pormenorización o concreción que se establecerán en las Normas Particulares, respecto a las establecidas en el título IV.

4.- Protección de las vías de comunicación en el plano de ordenación Estructural: zonas de ordenación urbanística y Red Primaria se han identificado las carreteras y redes de comunicación de titularidad supramunicipal que son objeto de medidas específicas de protección reguladas por la legislación sectorial correspondiente y especificando la línea de edificación. Así mismo en el mismo plano citado se identifican las vías pecuarias y sus anchos legales, para las que son de aplicación las Normas de Protección del Reglamento de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

En el cuadro adjunto se indican los entornos de afección y líneas de edificación de las carreteras tanto supramunicipales como municipales, vías pecuarias y líneas férreas, siendo los entornos de afección aplicables en cualquier tipo de suelo afectado.

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA DE LOS EDIFICIOS
1. CARRETERAS		
- AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS DEL ESTADO	100	50
- VÍAS RÁPIDAS DE LA COMUNIDAD Y VÍAS RED BÁSICA.	50	25
- RESTO	-	18
- CAMINOS		18
2. VÍAS PECUARIAS	SEGÚN ESPECIFICACIÓN EN PLANOS	SEGÚN AUTORIZACIÓN CONSELLERÍA DE AGRICULTURA
3. LÍNEAS FÉRREAS (F.G.V)	54 (DE BJE A VÍA)	54 (DE BJE A VÍA)

5.- Protección de costas. El dominio público marítimo -terrestre se encuentra deslindando físicamente, así como en los planos de la ordenación estructural, en este ámbito se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación: Ley de Costas y su reglamento, así como por el P.E. de puertos e Instalaciones Deportivas de la C.V., en las áreas que corresponda.

Para la ejecución de edificaciones en el dominio público marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Costas y el procedimiento que reglamentariamente está establecido. De acuerdo con el citado artículo para cualquier ocupación del dominio Público marítimo terrestre se requerirá título habilitante de la ocupación otorgado por el órgano ministerial correspondiente.

En la zona de servidumbre de protección, para los usos y actividades se estará a lo dispuesto por los artículos 23, 24 y 25, (Para la aplicación de estos preceptos se deberá contar con la autorización del Órgano correspondiente de la Comu-

nidad Valenciana tal y como establecen los artículos 48.1 49 del RD 1112/92) y la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 27/1988 de Costas. Así como a la modificación introducida en el artículo 120 apartado siete de la ley 53/2002 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, que modifica el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de Ley de Costas, esta modificación será, única y exclusivamente, aplicable cuando se cumplan las condiciones en ella previstas, y consecuentemente cuando se trate de edificación en manzana cerrada y sea redactado el instrumento urbanístico específico en el que se justifique el cumplimiento de los requisitos necesarios.

Este Plan General igualmente cumple con las previsiones del artículo 27 y 28 de la citada Ley de Costas, para permitir el libre acceso y tránsito a la zona de playas y costa del municipio. En la parte de la franja de servidumbre de tránsito que se encuentre ocupada por particulares será, al igual que en el resto de la servidumbre de protección, resulta de aplicación la Disposición Adicional Cuarta.

6.- Protección del Patrimonio Histórico Cultural. Los elementos o sectores del interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, no pudiendo quedar adscritos a predios particulares. El Ayuntamiento de acuerdo con la Comisión Territorial de Urbanismo y previo informe preceptivo de los organismos competentes practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por los organismos correspondientes.

En los sectores en los que existen yacimientos arqueológicos, al descubrirse, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

En los sectores en los que no existan yacimientos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la Inspección de la Corporación Local. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a los organismos competentes para que adopte las medidas de protección oportunas.

Este Plan General adopta y asume como vigente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del T.M. de Teulada aprobado por la C.T.U. en sesión de 4-02-03.

7.- Protección del paisaje y medio ambiente. Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en este Plan, la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general constituye uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje. Deberán realizarse de forma y modo que con la pendiente máxima establecida no provoquen deslizamiento y deberán restituirse con vegetación autóctona.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cara vegetal y la flora.

b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco. deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.

Se cuidará especialmente el perfil característico de la ciudad desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspecto externos discordantes con el ambiente del entorno.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, talas o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de las carreteras, la localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas; la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquiera otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

TÍTULO IV

NORMAS DE USOS

Artículo 4.1 Definición de los usos

1.- Uso Global: Se considera uso global el uso predominante en área determinada.

2.- Usos Primarios: Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

3.- Usos Industriales: Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

a) Industria extractiva: Corresponde a las operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.

b) Transformación manufacturera: O producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

c) Almacenaje: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte.

d) Talleres de reparación: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.

e) Talleres artesanos: Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.

f) Estaciones de servicio: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

4.- Garaje aparcamiento: Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

5.- Usos Residenciales: Se incluyen en el uso residencial todas las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales y tanto individuales como colectivas.

a) Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a.1) Residencial unitario (viviendas unifamiliares aisladas): Cuando en la unidad parcelaria mínima se edifica una única vivienda.

a.2) Residencial múltiple (viviendas plurifamiliares): Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.- Usos Terciarios: Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: Hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

a) Hostelería: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

b) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.

Se entiende por complejos comerciales, desde el aspecto de la normativa de comercio, cuando en un mismo espacio se integran dos o más firmas comerciales compartiendo elementos comunes.

Se distinguen los siguientes grupos:

1. Por sus dimensiones:

- Pequeño comercio
- Gran superficie tipo A entre 600 y 2.500 m² de superficie de venta.

A1. Dedicada a alimentación o comercio mixto.

A2. Especializada en bienes ocasionales.

- Gran superficie tipo B Igual o superior a 2.500 m² de superficie de venta.

B1. Dedicada a alimentación o comercio mixto.

B2. Especializada en bienes ocasionales.

2. Por su formato:

- Establecimientos individuales.
- Complejos comerciales: dos o más locales. Comparten elementos comunes.

- Tipo A. Complejo Comercial inferior a 2.500 m²

- Tipo B. Complejo Comercial igual o superior a 2.500 m²

Se define como ámbito de eje comercial a la superficie de las parcelas que tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística, en las obras de nueva edificación, restauración o reestructuración total.

Los establecimientos individuales o complejos comerciales cuya superficie de venta sea igual o superior a 600 m² deberán obtener el permiso de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo a que hace referencia el artículo 17 de la ley 8/1986, de 29 de diciembre de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, en consonancia con lo previsto en el decreto 256/1994 de 20 de diciembre, del gobierno Valenciano, de desarrollo de la citada ley.

A efectos urbanísticos, de parcelaciones, se entenderán como grandes superficies comerciales aquella de superficie superior a 2.500 m²s, sin que ello suponga contradicción con la nomenclatura y normativa de la Conselleria de Industria y Comercio.

c) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) De relación: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.

7.- Usos Dotacionales: el uso dotacional son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, tanto públicos como privados.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructuras.

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, públicos tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 58.4 L.R.A.U.

Artículo 4.2 Clasificación general de las actividades

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

Usos primarios (ag):

AG.1).- Caza y pesca.

AG.2).- Silvicultura y viveros.

AG.3).- Producción ganadera.

AG.4).- Producción agrícola.

AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.

AG.6).- Parques naturales, parajes.

Usos industriales (IN):

IN.1).- Industria extractiva.

IN.2).- Transformación manufacturera.

IN.3).- Almacenes.

IN.4).- Talleres de reparación.

IN.5).- Talleres artesanos.

IN.6).- Estaciones de servicio.

Garaje aparcamiento (GA):

GA.1).- Garaje aparcamiento.

Usos residenciales (RE):

RE.1).- Viviendas familiares aisladas.

RE.2).- Viviendas plurifamiliares.

Usos terciarios (TR):

TH.- Hostelería:

TH.1).- Salas de fiestas con cocina.

TH.2).- Salas de fiestas sin cocina.

TH.3).- Café-teatro, café-concierto.

TH.4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.

TH.5).- Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes.

TH.6).- Pubs.

TH.7).- Hospedaje.

TH.8).- Camping.

TH.9).- Aparthotel.

TC.- Comercial:

TC.1).- Superficies comerciales Tipo A

TC.2).- Complejos comerciales Tipo A

TC.3).- Pequeño comercio

TC.4).- Gran superficie (no alimentación) Tipo A

TC.5).- Complejos Comerciales de gran superficie (alimentación) inferior a 2.500 m². Tipo A.

TC.6).- Complejos comerciales de gran superficie. Tipo B.

TO.- Oficinas:

TO.1).- Bancos, oficinas al público.

TO.2).- Servicios privados.

TE.- De relación:

TE.1).- Salas de bingo.

TE.2).- Salones recreativos.

TE.3).- Cines y teatros.

TS.- Servicios privados de interés público:

TS.1).- Deportivo-recreativo: Pabellones deportivos, Campos de deporte, Estadios de fútbol, piscinas de competición, etc. a efectos meramente enunciativos.

TS.2).- Educativo.

TS.3).- Cultural: Museos biblioteca, salas culturales, exposiciones, pabellones feriales, religioso.

TS.4).- Asistencial: hospitales, clínica, asistencia social, geriátrico.

Usos dotacionales (DO)

ZV.- Zonas verdes:

QL.1).- Parques urbanos.

JL.2).- Jardines.

AL.3).- Áreas de juego.

RD.- Equipamiento deportivo-recreativo:

RD.1).- Pabellones deportivos.

RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.

RD.3).- Piscina de competición.

RD.4).- Pistas de patinaje.

RD.5).- Galerías de tiro.

RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.

RD.7).- Boleras, billares.
 RD.8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.
 RD.9).- Polideportivos.
 RD.10).- Deportes náuticos.
 RD.11).- Deportes aeronáuticos.
 RD.12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
 RD.13).- Campos de tiro.
 ED.- Equipamiento educativo-cultural:
 ED.1).- Educación escolar.
 ED.2).- Educación superior.
 ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
 ED.4).- Pabellones feriales.
 ED.5).- Parque de atracciones y ferias.
 ED.6).- Zoológico, Safari-Park.
 ED.7).- Religioso.
 TD.- Equipamiento asistencial:
 TD.1).- Hospitales y clínicas.
 TD.2).- Asistencia social.
 AD.- Administrativos - institucional:
 AD.1).- Oficinas administrativas.
 AD.2).- Mercados municipales.
 AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
 AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.
 ID.- Infraestructura - servicio urbano:
 RV).- Viario.
 AV).- Aparcamiento.
 ID.1).- Ferrocarriles.
 ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos, depuración.
 ID.3).- Defensa.
 ID.4).- Cementerios.
 ID.5).- Vertederos y Ecoparques.
 Artículo 4.3 Situaciones de los usos
 Se definen las siguientes situaciones:
 a.- En parcela exclusiva.
 b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
 c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
 d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
 e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
 f.- En planta sótano.
 Artículo 4.4 Grados de los usos
 En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevé en los siguientes grados:
 1.- De superficie mayor de 2.500 metros cuadrados.
 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 metros cuadrados.
 3.- De superficie comprendida entre 600 y 1.200 metros cuadrados .
 4.- De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados .
 5.- De superficie comprendida entre 300 y 100 metros cuadrados .
 6.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados.
 La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menor superficie).
 Artículo 4.5 Condiciones de diseño de las actividades
 Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.
 Artículo 4.6 Condiciones generales de los usos dotacionales
 1.- Titularidad: El suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.
 Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el estable-

cimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo, conforme al artículo 27.3 RPCV.

2.- Usos permitidos: Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos te, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3.- Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.

b) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en el artículo 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

4.- Condiciones especiales de edificación de determinados equipamientos.

a) El equipamiento social destinado a residencia de la tercera edad sito en Ctra. Teulada- Moraira nº 2, Partida Benirrama, le serán de aplicación estas condiciones especiales de edificación:

- Altura máxima: 12 m.
- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Ocupación máxima: 50 %
- Distancia a lindes: 5 m.

b) A todos los equipamientos docentes previstos en este plan, le serán de aplicación las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente, y en su defecto las siguientes:

- Edificabilidad: 1 m²/m²
- Alturas: 3 (Baja + 2)
- Altura cornisa: 12 mts.
- Ocupación de parcela: 50 %
- Distancia a lindes: no se establece.
- Reserva de aparcamiento: 1 plaza de automóvil por unidad educativa

Artículo 4.7 Condiciones generales de las zonas verdes

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 1.500 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.
- b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m² techo/m² suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura total máxima de las instalaciones o edificaciones será de 4 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria, conforme al artículo 27.3 RPCV.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos, siempre que no desvirtúe el carácter de zona verde.

5.- Las zonas verdes previstas por la Ordenación Pormenorizada de los planeamientos de desarrollo de este Plan General cumplirán las siguientes limitaciones, además de las condiciones de calidad impuestas en el artículo 35 RPCV:

a) Pendiente inferior al 10%, salvo si estuviesen impuestas por el P.G. ó que no existiere otro de menor pendiente en el ámbito.

b) No estar situadas en torrentes o barrancos.

Artículo 4.8 Condiciones de la red viaria

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, y finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3.- Para el diseño de la red viaria se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Para la red viaria perteneciente al estado, autonomía ó provincia se estará a lo que dichos organismos determinen con audiencia del Ayuntamiento.

Se deberán incluir aceras de anchura suficiente y convenientemente iluminadas y carril-bici, para facilitar la movilidad en modos alternativos al vehículo privado.

Para la red viaria municipal, se estará a lo dispuesto en las condiciones de urbanización que se especifiquen en la ordenanza correspondiente.

4.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

d) Las Normas de protección para las zonas de afección de carreteras se sujetarán a las limitaciones establecidas en

la legislación específica de carreteras, no permitiéndose en estas zonas edificación alguna.

En las zonas de servidumbre coincidentes con suelo urbanizable podrán situarse espacios libres de uso público. En la carretera Moraira-Calpe y Moraira-Teulada en la parte recayente al suelo de Viviendas Aisladas la edificación se retranqueará 7 m. respecto de la arista exterior de la carretera.

5.- Las limitaciones sobre las vías pecuarias se regulan en la Ley 3/95 de la Comunidad Valenciana.

Las vías pecuarias han sido consideradas como no urbanizable de la red primaria, debiéndose respetar su trazado y anchura legal debiéndose extraer de la superficie de los suelos urbanizables que las afectan, sobre los que no computaran a efectos de cálculo y aplicación de los estándares urbanísticos.

Artículo 4.9 Condiciones de la red de ferrocarriles

1.- Definición: Se incluyen dentro de esta red las líneas del Ferrocarril de la Generalitat Valenciana, así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

2.- Condiciones de uso: Dentro de esta red solo podrán constituirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

3.- Intervención de la edificación: Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiera.

4.- Servidumbre: Las nuevas edificaciones en suelo urbano seguirán la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Planeamiento.

En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 15 y 50 metros respectivamente como mínimo a partir de los 4 m. del eje de la vía férrea, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica. (Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y R.D. 1211/90 Reglamento L.O.T.T).

En cualquier las zonas de servidumbre de que no sean o estén destinados a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondientes áreas de referencia.

5.- Planes de ordenación: Los planes parciales de Ordenación Urbana inmediatos a la vía férrea que adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

6.- Condiciones de edificación: Según suelo donde se ubiquen y condiciones impuestas a la edificación de uso dotacional

Artículo 4.10 Infraestructura, servicios técnicos y administrativos

1.- Definición: Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

2.- Condiciones de edificación y uso:

a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

c) Se soterrarán todas aquellas líneas eléctricas afectadas por suelos urbanos o urbanizables al menos en la

longitud de su traza que se superponga con estos, todos ello con cargo a las Unidades de Ejecución afectadas.

Artículo 4.11. Condiciones de la red de puertos

Se estará a lo dispuesto en la legislación y planeamiento sectorial.

TÍTULO V

NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

Capítulo 1.- Definiciones (conforme al Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística, para cualquier definición no incluida, se estará a lo dictado en dicho Reglamento)

Artículo 5.1 Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

1.- Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, jardines o espacios libres.

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que modifican, sujetas ambas a la tira de cuerdas, según se establece en la ordenación correspondiente.

2.- Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros lineales (m.)

3.- Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4.- Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior de la misma que no tiene edificación ó solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5.- Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas. En suelo urbano no afectado por PRI según el Plan General, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa se considera como tal el perfil existente.

6.- Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros lineales (m).

Artículo 5.2 Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

1.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2.- Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple los condicionantes dimensionales y formales que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichos condicionantes se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

3.- Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.- Lindes de parcela

Se denominan lindes a la líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5.- Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante.

6.- Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

7.- Parcela mínima

Se define parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

8.- Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros lineales (m).

9.- Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

10.- Angulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (º).

Artículo 5.3 Parámetros urbanísticos relativos de la edificación en la parcela

1.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en la planta baja.

3.- Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente en las plantas de pisos.

4.- Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5.- Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros lineales (m).

6.- Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro del plano de fachada, o un tramo del mismo, respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros lineales (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

7.- Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros lineales (m).

8.- Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida entre sus puntos más próximos, incluidos los cuerpos volados.

Se expresa en metros lineales (m).

Artículo 5.4 Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1.- Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela de superficie de la proyección horizontal del edificio sobre la parcela.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, tanto sobre como bajo rasante..

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m²s).

2.- Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable.

Se expresa en tanto por cien (%).

3.- Superficie libre (privado)

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre rasante y bajo rasante, salvo que la Ordenación Pormenorizada expresamente la autorice bajo rasante exclusivamente.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela edificable).

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m^2s).

4.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior.

El volumen de las edificaciones vendrá determinado por el producto de la superficie construida por la altura.

Se considera como superficie construida la superficie encerrada por el perímetro exterior de la edificación en cada una de sus plantas.

Para el cómputo de la superficie construida o edificabilidad se consideran las siguientes excepciones:

a) Los tendedores cubiertos y abiertos lateralmente, se computarán al 50 %.

b) Los cuartos de basuras, siempre que no superen 1 m^2 por cada cinco viviendas.

c) Los aparcamientos cubiertos no cerrados o cerrados lateralmente siempre que la altura total no rebase 1,80 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m. computarán al 50 %.

d) Las terrazas cubiertas, computarán en el 50 % de su superficie.

e) No contarán como volumen los cuartos de máquinas de los ascensores y la torreta de la escalera.

f) Las plantas diáfanos abiertas lateralmente computarán el 50 % de su superficie, salvo en la zona de viviendas aisladas que si computarán.

g) En la zona de viviendas aisladas no computarán las construcciones destinadas a cocheras, pérgolas, paellers, barbacoas y similares que no ocupen mas de un 5% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m^2 y una altura no superior a 3 m.

5.- Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

6.- Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

7.- Volumen construido

Se denomina volumen construido al volumen comprendido entre los cerramientos exteriores de una edificación.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

8.- Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.

Generalmente, dicha cantidad se medirá mediante la superficie construida, pero también puede medirse a través del volumen construido.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t), o en metros cúbicos (m^3).

9.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s)

10.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación ente la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose de esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo 5.5 Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

1.- Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en ordenación por alineación de calle ó definición volumétrica si así lo hiciere.

La altura de la edificación, tanto si la calle es sensiblemente horizontal como si es en declive, se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada des el nivel de la acera hasta el plazo horizontal coincidente con la cara inferior del último forjado recayente a fachada, siempre y cuando la longitud de ésta sea inferior a 15 m.

En ordenación por edificación aislada o definición volumétrica, si así lo hiciera, en las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.

b) La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponer de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes.

En cualquier caso, se establece para los muros de contención interiores una altura media de 3,70 m; y una altura máxima absoluta en cualquier punto de 4,50 metros.

El paramento exterior de los muros de contención, se resolverá mediante "mampostería irregular en seco de piedra natural caliza de país", según la tipología del "marge" tradicional.

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloque de hormigón, rocalla, piezas prefabricadas de hormigón y otros materiales, si en sus 25 cm. externos no se resuelven con un revestimiento reseñado en el párrafo anterior.

Se permitirán los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 1,50 metros por encima de aquel.

Se permitirán los desmontes de tierra hasta una depresión máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado a 2,20 metros por debajo de aquel.

c) Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

d) La edificación no sobrepasará el plano paralelo al terreno natural situado a 7 m. en vertical. Si el terreno ha sufrido modificaciones se tomará como referencia el último vuelo topográfico municipal oficial realizado.

Se expresa en metros lineales (m).

2.- Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cumbre más alta del edificio.

Se expresa en metros lineales (m.).

3.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio - incluida la planta baja y el ático, si existe - constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se considera a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

La relación entre el número de plantas y la altura reguladora es la siguiente para vivienda plurifamiliar y otros usos:

- 1: Pl. baja: 4,5 m.
- 2: Baja + una: 7,0 m.
- 3: Baja + dos: 10,0 m.
- 4: Baja + tres: 13,0 m.
- 5: Baja + cuatro: 16,0 m.
- 6: Baja + cinco: 19,0 m.

La altura libre de planta seguirá los criterios de las HD. Para cada planta más se añadirán 3,0 m.

Para vivienda unifamiliar la altura será reguladora la siguiente: Baja (3 m.) en UB y UZ y 4,50 m. en NU, Baja + una (6 m.), para suelo urbano y urbanizable, y Baja (4,5 m.) en suelo no urbanizable.

El sistema de ordenación por alineación de calle, los solares en esquina podrán edificar el número de plantas correspondiente a la mayor permitida, hasta el fondo máximo edificable. El solar colindante a éste, en la calle de menor altura, podrán edificar una planta ático, si la diferencia de plantas fuera dos o mayor, en una longitud igual a la fachada mínima.

Para uso industrial la altura total no podrá exceder de 10 m. para planta baja que podrá incluir entreplanta.

4.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5.- Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo - ó en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera, y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia, en cada punto de la rasante del terreno.

6.- Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

7.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada, o línea teórica que la define, del edificio y el forjado del techo de la última planta.

8.- Entreplanta (Altillio)

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se permitirán siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la planta baja, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ocuparán como máximo el 25 por ciento de la superficie de la planta.
- b) Se separarán un mínimo de 3 m. de todas y cada una de las fachadas.
- c) Su altura libre mínima por debajo será de 2,50 m.

9.- Sótano

1. Se entenderá por «planta de sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.

2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Los sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas del edificio.

3. El número máximo de sótano que podrán construirse en su caso será de dos (2).

10.- Soportal

Se entiende por soportal al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

11.- Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

12.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros lineales (m.).

13.- Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo, de una planta.

Se expresa en metros lineales (m), y será como mínimo de 2,5 m. para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas 2,8 m. si son locales de pública concurrencia y en caso contrario a 2,20 m.

14.- Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

15.- Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

16.- Edificios auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales de instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

17.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aires, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

18.- Patios de luces y/o ventilación

Se denominan patios de luces y/o ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada ventilación y/o iluminación a dependencias del inmueble. Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) ó Normas que la sustituyan.

Capítulo 2.- Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Artículo 5.6 Sistemas de Ordenación

1.- Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2.- Clases

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

3.- Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

4.- Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

5.- Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad (referido al volumen construido) y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Artículo 5.7 Tipologías edificatorias

1.- Tipologías edificatorias

1.- Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2.- Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

2.- Manzana compacta o densa (MD)

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso en las diferentes parcelas que componen la manzana.

3.- Manzana con patio (MP) ó manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana. Se establece una profundidad edificable máxima de 20 m. a partir de la planta baja.

4.- Bloque exento (BE)

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

5.- Bloque adosado (BA)

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

6.- Volumen específico (VE)

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

7.- Volumen contenedor (VC)

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.- Del suelo urbano y urbanizable

Sección 1ª: del suelo urbano y urbanizable

Artículo 6.1 Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores o ámbitos con ordenación pormenorizada (UBA, UBE, UZE, UZI) fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I., o P.P.

b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de la Ordenación Estructural de la zona correspondiente o al artículo 20 L.R.A.U. y artículo 17 RPCV, justificadamente.

Todos los ámbitos provenientes de desarrollos del P.G. que se revisa constituyen un sector, siempre que no hayan sido incluidos en los delimitados por este Plan General.

c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.

d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.

e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.

f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos

g) En los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística, cumplirán lo establecido legalmente en el momento de su programación, los citados en estas normas urbanísticas tendrán carácter de mínimos.

h) El uso garaje aparcamiento (ga) y dotacional (d) es permitido en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación.

i) Todo sector con uso global residencial deberá contar como mínimo con un 6% del aprovechamiento objetivo destinado a uso terciario, salvo en los siguientes suelos: en que se podrá reducir UZO-6, UZO-8, UZO-11, UZO-16.

j) La edificación de la red primaria o secundaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las del entorno y zona de ordenación donde se ubican.

k) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

l) Las edificaciones en cada zona se adecuarán a las condiciones estéticas del entorno donde se ubican, manteniendo los invariantes de la zona.

m) Los elementos de la Red Viaria Primaria que discurren por los sectores de las zonas de Viviendas Aisladas son computables a efectos de verificar el cumplimiento de estándares mínimos exigibles para la red secundaria, conforme al artículo 2 del anexo al RPCV., salvo que la ficha correspondiente indique lo contrario.

n) En el Suelo Urbano y Urbanizable afectos por la Ley de Costas, se deberá cumplir con las obligaciones impuestas por los artículos 27 y 28 del citado texto legal y que obligan a permitir el acceso a la costa a todos los ciudadanos. En cumplimiento de estas obligaciones aquellos suelos urbanos y urbanizables incluidos en una Unidad de Ejecución, que linden con la Costa deberán incluir en las obras a ejecutar la de los accesos considerados como obligatorios.

Aquellas parcelas legalmente existentes y edificables a la entrada en vigor de este planeamiento y que se vean afectadas superficialmente por la ejecución de algún acceso de los incluidos en la legislación de Costas, seguirán siendo edificables aunque hayan quedado por debajo de la parcela mínima establecida en este Plan General.

o) Los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas incluidas en los sectores colindantes con la vía férrea, la ejecución a su cargo del necesario cerramiento de la plataforma ferroviaria encargándose al mismo tiempo de su posterior mantenimiento y conservación de acuerdo con lo señalado en el artículo 290.2. del Reglamento de la LOTT.

p) La concesión de cédulas de habitabilidad en los sectores de suelo urbanizable deberá quedar condicionada a la puesta en marcha de los Planes Especiales de Infraestructuras de Abastecimiento y Depuración y a la existencia previa de conexiones y caudal suficiente de agua potable así como de redes de saneamiento e infraestructuras de depuración con capacidad, suficiente para asegurar un vertido de aguas la mar a través del emisario submarino existente con características físico-químicas que no mermen los valores ambientales de los fondos marinos que rodean la costa del término municipal.

q) Las líneas eléctricas estarán a los dispuesto en el artículo 4.10.2.c) de estas NN.UU.

Disposición Transitoria: este Plan General establece que en aquellos suelo urbanos y urbanizables con planeamiento aprobado (ejecutado o no), seguirán vigentes la normativa y ordenanzas de la misma en todas aquellos aspectos de carácter urbanístico que no contradigan ninguna de las especificaciones incluidos en este documento y mientras no se regule, mediante ordenanzas, nada en contrario a la presente disposición.

Sección 2ª: núcleo histórico (NUH)

Artículo 6.2 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Núcleo Histórico

1) Ámbito delimitado en planos. El ámbito sectorial abarcará como mínimo la zona de ordenación urbanística.

2) Objetivos de los P.R.I.: Reordenación interior de las manzanas, cambio de tipología de manzana densa a manzana con patio, aumento de equipamientos públicos o privados, modificación de usos limitados, así como los establecidos en el artículo 23 L.R.A.U.

3) Sistema de ordenación: Alineación de calle.

4) Tipología de la edificación: Manzana densa.

5) El número de plantas y la altura se medirá adoptando la que más se repite en manzana densa ó zona.

6) No deberá superarse la densidad de 65 viv./Ha.

7) Mantenimiento de la parcelación (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo las pequeñas modificaciones en orden a la seguridad.

8) Uso global residencial. La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos permitidos y prohibidos.

Artículo 6.3 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Núcleo Histórico

1) Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente.

- En nuevas parcelaciones la parcela mínima, será de 60 m2. Con un frente de parcela mínimo de 6 m. La parcela máxima será la resultante de unir un máximo de tres parcelas contiguas existentes, siempre que la longitud de fachada resultante, sea menor que dos veces la longitud media de las fachadas del tramo de manzana considerado. Se permitirán mayores parcelas si el resultado tipológico se adecua a las condiciones establecidas según el proyecto que se presente.

2.) Condiciones de volumen

- La tipología de la edificación y altura se especifican en planos o será la existente.

- Las edificaciones que alberguen usos diferentes al global respetarán la tipología del uso global, siempre que no sean equipamientos ó edificios catalogados.

- La profundidad edificable será de 20 m. en planta de pisos, en planta baja podrá ocupar la totalidad del solar.

- No se permiten patios abiertos ni retranqueos a fachada.

- El resto de condiciones no específicas, se regirán por las Normas Generales.

3) Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
IN.3: ALMACENES	5	B,D	EL AYUNTAMIENTO PODRÁ DETERMINAR RESTRICCIONES PARA CARGA Y DESCARGA SEGÚN EL ANCHO DE LA CALLE.
IN.5: TALLERES ARTESANOS	5	B,D	
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	1	A	
	4	B,D,F	
RE: USOS RESIDENCIALES	—	—	
TH.3: CAPÉS, TEATRO, CONCIERTO, CANTANTES	5	B,D	
TH.5: SALONES BANQUETES, RESTAURANTES, BARES, CAFETERÍAS	4	B,D,	
TH.7: HOSPEDAJE	—	—	SEGÚN USO RESIDENCIAL
TC: COMERCIAL	5	B,D,	
TO: OFICINAS	—	A,B,C,D,E	
TS.2,3,4: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO	—	A,B,C,D,E	
ZV: ZONAS VERDES	—	A	
RD.9: POLIDEPORTIVOS	4	A	
ED.1: EDUC. ESCOLAR	—	A,B,D	
ED.2: EDUC. SUPERIOR	—	A,B,D	
ED.3: MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS POLIVALENTES	—	A,B,D	
ED.7: RELIGIOSO	—	A,B,D	
TD: EQUIP.ASISTENCIAL	—	A,B,D	
AD: SERV. ADMINISTRATIVOS	—	A,B,D	
ID.2: AGUAS,ENERGÍA, GAS, TELÉFONOS.	—	—	LAS INSTALACIONES SERÁN SUBTERRÁNEAS.

Los usos actualmente autorizados y no contemplados entre los anteriores podrán mantener e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de actividad.

Condiciones estéticas:

a) Condiciones generales:

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características

tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, fábrica de ladrillo caravista, alicatados, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio.

La carpintería será de madera.

b) Cubiertas:

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 30% que se cubrirá con teja árabe color ocre ó tostado, ó de recuperación de iguales características, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes. Se permite una superficie del 10 % de la superficie cubierta con terraza, siempre que se separe de la fachada, al menor 4,5 m.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 40 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canalones para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada, pudiendo ser vistos siempre que se realicen en materiales tradicionales como la fundición en planta baja y de zinc en planta pisos. .

c) Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los planos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

d) Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyan en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio. El vuelo no tendrá un canto superior a 0,12 m. ni un saliente superior a 0,40 m.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

e) Condiciones de los derribos:

En el proyecto de derribo se especificarán las plantas, alzados y secciones del edificio acotadas y con fotos de todas sus fachadas.

f) Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

Sección 3ª: ampliación de casco (ACA)

Artículo 6.4 Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona de Ampliación de Casco.

1) **Ámbito delimitado en planos.** El ámbito sectorial abarcará como mínimo la zona de ordenación urbanística.

2) **Objetivos de los P.R.I.:** Reordenación interior de las manzanas, cambio de tipología de manzana densa a manzana con patio, aumento de equipamientos públicos o privados, modificación de usos limitados, así como los establecidos en el artículo 23 L.R.A.U.

3) **Sistema de ordenación:** Alineación de calle.

4) **Tipología de la edificación:** Manzana densa.

5) El número de plantas y la altura se medirá adoptando la que más se repite en manzana densa ó zona.

6) No deberá superarse la densidad de 65 viv./Ha.

9) **Mantenimiento de la parcelación** (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo las pequeñas modificaciones en orden a la seguridad.

10) **Uso global residencial.** La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos permitidos y prohibidos.

Artículo 6.5 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Ampliación de Casco

1.- Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente.

- En nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 120 m²., con un frente de parcela mínimo de 6 m. La parcela máxima será la resultante de unir un máximo de tres parcelas contiguas.

2.- Condiciones de volumen

- La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.

- Las edificaciones que alberguen usos diferentes al global respetarán la tipología del uso global, siempre que no sean equipamientos.

- La profundidad edificable será de 20 m., en planta de pisos, en planta baja podrán ocupar la totalidad del solar.

- No se permiten patios abiertos a fachada.

- El resto de condiciones no específicas se regirán por las Normas Generales.

3.- Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
IN.2: TRANSF. MANUFACTURERA	6	B	
IN.3: ALMACENES	5	B,D	EL AYUNTAMIENTO PODRÁ DETERMINAR RESTRICCIONES PARA CARGA Y DESCARGA SEGÚN EL ANCHO DE LA CALLE.
IN.5: TALLERES ARTESANOS	5	B,D	
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	1	A	
	4	B,D,F	
RE: USOS RESIDENCIALES	—	—	
TH.3: CAPÉS,TEATRO, CONCIERTO, CANTANTES	5	B,D	
TH.5: SALONES BANQUETES, RESTAURANTES, BARES, CAFETERÍAS	4	B,D,	
TH.7: HOSPEDAJE	—	—	SEGÚN USO RESIDENCIAL
TC: COMERCIAL	5	B,D,	
TO: OFICINAS	—	A,B,C,D,E	
TS. 2,3,4: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO	—	A,B,C,D,E	
TE: DE RELACIÓN	4	B,D	
ZV: ZONAS VERDES	—	A	
RD.9: POLIDEPORTIVOS	4	A	
ED.1: EDUC. ESCOLAR	—	A,B,D	
ED.2: EDUC. SUPERIOR	—	A,B,D	
ED.3: MUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS POLIVALENTES	—	A,B,D	
ED.7: RELIGIOSO	—	A,B,D	
TD: EQUIP.ASISTENCIAL	—	A,B,D	
AD: SERV. ADMINISTRATIVOS	—	A,B,D	
ID.2: AGUAS,ENERGÍA, GAS, TELÉFONOS.	—	—	LAS INSTALACIONES SERÁN SUBTERRÁNEAS.

Los usos actualmente autorizados y no contemplados entre los anteriores podrán mantener e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de actividad.

Condiciones estéticas:

a) Condiciones generales:

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes, para lo cual es conveniente utilizar los invariantes compositivos y tipologías que los formaron.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características hipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).

Todo los parámetros exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de mármol, alicatados, terrazos o piedras naturales pulidas, revestimientos o recovos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares, chapas metálicas o de aluminio.

La carpintería será de madera barnizada.

b) Cubiertas:

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo de 30% que se cubrirá con teja árabe color ocre ó tostado, ó de recuperación de iguales características, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes. Se permite una superficie del 30 % de la superficie de cubierta con terraza, siempre que se separe de la fachada, al menos 4,5 m.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 40 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear la colección de canales para la recogida de aguas, prohibiéndose las bajantes exentas por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de conductos sobre la vía pública, debiendo por tanto ir embebidos en el parámetro de fachada, pudiendo ser vistos siempre que se realicen en materiales tradicionales como la fundición en planta baja y de zinc en planta pisos.

c) Tratamiento de plantas bajas:

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales o viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los planos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

d) Tratamiento de planta pisos:

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas excepto que se disponga huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.

Los balcones no serán corridos salvo que se constituyen en elemento primordial de la edificación, extremo que se justificará con relación a la composición de la fachada del edificio. El vuelo no tendrá un canto superior a 0,12 m. ni un saliente superior a 0,40 m.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas

e) Protección de la imagen urbana:

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

Sección 4ª: ensanche (ENS)

Artículo 6.6 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Ensanche

a) **Ámbito delimitado en planos.** Podrán delimitarse sectores a los efectos de PRI según los criterios del artículo 17 RPCV y que afecten como mínimo 6 manzanas.

b) **Objetivos de los PRI:** Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales, creación de áreas de aparcamiento, disminución de densidades de viviendas.

c) Los PRI no podrán eliminar la red viaria primaria y la secundaria si existiese urbanizada y consolidada, sin embarco si podrán modificarlas

d) El sistema de ordenación será de alineación de calle.

e) La tipología será de manzana con patio ó densa en función de la realidad existente en la manzana y de la anchura de ésta. Podrán admitirse otras tipologías y sistema de ordenación cuando:

- Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.

- Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales este catalogada ó debería protegerse.

f) No se superará la densidad de 60 viv /Ha.

g) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados que establecerá la ordenación pormenorizada.

h) Será obligatorio el uso terciario (th 1 a th7, tc, to, te) ó de equipamientos en las plantas bajas de Avda. del Mediterráneo y Avda. Santa Catalina (desde Pza. Constitución hasta Pza. Gabriel Miró).

Artículo 6.7 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Ensanche

1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda que cumpla las condiciones de habitabilidad y del Plan General.

Para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m2s., y con un frente de parcela mínimo de 10 m.

En la UBA-3 la parcela mínima podrá ser de 120 m². a los meros efectos reparcelatorios y cuyo tratamiento se regirá a los efectos parcelatorios según lo contenido en el párrafo anterior.

Para las tipologías diferentes a la definida en la ordenación estructural la parcela y frente de parcela mínimos será la existente.

2.- Condiciones de volumen

La tipología de la edificación y alturas se especifican en planos.

La profundidad edificable máxima será de 25 m.

En planta baja, a partir de la profundidad edificable fijada, se permite la ocupación del 50 % del espacio libre trasero.

Para la tipología de Bloque Exento (BE), la distancia mínima a todos los lindes será de 3 m. y el coeficiente de ocupación del 40 %.

El resto de condiciones se regulan por las Normas Generales.

Las tipologías no características, podrán mantenerse sus actuales condiciones. Mediante Estudio de Detalle podrán adaptarse a la tipología en manzana con patio.

3.- Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
IN.2:TRANSF. MANUFACTURERA	4	B	
IN.3: ALMACENES	3	B,C,D	EL AYUNTAMIENTO PODRÁ DETERMINAR RESTRICCIONES PARA CARGA Y DESCARGA SEGÚN EL ANCHO DE LA CALLE.
IN.5: TALLERES ARTESANOS	5	B,D	
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	—	B,D,F	
RE.: USOS RESIDENCIALES	—	—	
TH.3, 5 Y 6: CAFÉS, TEATRO, CONCIERTO Y CANTANTES	3	B	SE PROHÍBE EL USO DE DISCOTECAS.
SALONES DE BANQUETES, RESTAURANTES, BARES Y CAFETERÍAS PUBS			

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
TH.7: HOSPEDAJE	4	B,D	
	2	B,C	
	3	B,C,E	
TC: COMERCIAL	2	B	
	3	B,D	
TO: OFICINAS	3	B,D	
	6	B,C,D,E	
TS. 1, 2,3,4: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICOS	—	A,B,C,D,E	
TE: DE RELACIÓN	—	B,C,D	
ZV: ZONAS VERDES	—	—	
RD: EQUIP. DEPORTIVOS-RECREATIVOS	—	—	
ED.1 A 3: EDUCACIÓN ESCOLAR/SUPERIORMUSEOS, BIBLIOTECAS, SALAS POLIVALENTES	—	—	
ED.7: RELIGIOSO	—	—	
TD: EQUIP. ASISTENCIAL	—	—	
AD.1 A 3: OFICINAS ADMINISTRATIVAS MERCADOS MUNICIPALES ALMACENES MUNICIPALES,MATADEROS	—	—	
ID.2: AGUA, ENERGÍA, GAS TELÉFONOS	—	—	LAS INSTALACIONES SERÁN SUBTERRÁNEAS.

Los usos actualmente autorizados podrán mantenerse e incluso realizar el cambio de titularidad de la licencia de apertura.

Sección 5ª: viviendas adosadas (ADO)

Artículo 6.8 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Adosadas

a) **Ámbitos delimitados en planos.**

b) **Objetivos de los PRI o P.P. de mejora:** Aumento de dotaciones públicas o privadas, establecimiento de criterios de tolerancia o compatibilidad de usos, así como cualquier otro conforme al artículo 80 y ss RPCV.

c) El sector Costas debe contemplar el límite del núcleo histórico en consonancia con él y rematar el crecimiento en esta dirección el área dotacional prevista.

El sector Calvari debe plantearse como el inicio de una nueva estructura de crecimiento, de forma y manera que esta no se concluya en sí mismo y posibilite a posteriori nuevas actuaciones de continuidad.

d) El sistema de ordenación será por alineación de calle.

Mediante PRI o PP de mejora se podrá modificar el sistema de ordenación por edificación aislada.

e) La tipología será de bloque adosado.

Cuando mediante PRI o PP de mejora se modifique el sistema de ordenación se compatibilizará este con la tipología de bloque adosado.

f) La densidad no podrá superar la de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, con un máximo de 35 viv/Ha.

g) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados que establecerá la ordenación pormenorizada.

Artículo 6.9 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de viviendas adosadas

1.- Condiciones de parcelación

- La parcela mínima tendrá una superficie de 120 m2. Con un frente mínimo de parcela de 8 m.

2.- Condiciones de volumen

- La tipología de la edificación será bloque adosado.
- La edificación se retranqueará obligatoriamente 3 m de la alineación ó linde frontal.

- La edificación tendrá como mínimo una distancia al linde opuesto al frontal de 3 m. Este espacio no será edificable.

- La ocupación máxima será del 50 %.

- El número máximo de plantas será de 3.

- Mediante Estudio de Detalle o Proyecto de obras por manzana completa se podrá pasar de tipología en bloque adosado a bloque aislado, con parcela mínima de 400 m2, con 10 m de fachada, que tendrá muros retranqueados a lindes laterales de 3 m y a frontal obligatorio de 3 m., con igual coeficiente de ocupación.

3.- Condiciones de uso:

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	—	B,F	
RE.: USOS RESIDENCIALES	—	—	
TH5: BARES, RESTAURANTES	6	B	
TH7: HOSPEDAJE	—	B,D	
TC: COMERCIAL	4	B,D	
TO: OFICINAS	—	B,C,D,E	
TS: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO	—	A,B,C,D,E	
TE: DE RELACIÓN	—	—	

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
ZV: ZONAS VERDES	—	—	
RD: EQUIP. DEPORTIVOS-RECREATIVOS	—	—	
ED 1 A 3 Y 7: EDUCACIÓN ESCOLAR/SUPERIOR/RELIGIOSO	—	—	
TD: EQUIP. ASISTENCIAL	—	—	
AD: SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	—	—	
ID.2: AGUA, ENERGÍA, GAS, TELÉFONOS	—	—	

4.- Unidades de Ejecución

En la Unidad de Ejecución del Portet definida en este P.G., será obligatorio la redacción de un E.D. para la ordenación de volúmenes y definición de la volumetría específica, con las cesiones correspondientes de viario y zona verde que se especifiquen en la ordenación pormenorizada del P.G.

Sección 6ª: viviendas aisladas (AIS)

Artículo 6.10 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Aisladas

a) Ámbitos delimitados en planos. Se podrán delimitar sectores siempre que cumpliendo los criterios del artículo 17 RPCV tengan una superficie mínima de 4 Has. Como criterio general demás de lo citado intervendrá la articulación e inclusión de la red primaria viaria prevista.

Las zonas verdes y de equipamientos podrán ser discontinuas.

b) Son objetivos de los PRI y de los P.P.: La reordenación de la estructura viaria primaria o secundaria, no pudiendo disminuir los anchos previstos en la primera pero su adecuación a la topografía existente manteniendo la misma articulación prevista. En la red secundaria se fomentará fundamentalmente la eliminación de fondos de saco para que conecten la red viaria y el aumento de sección de los viales, asimismo se permite su eliminación como superficie libre de parcela, en pro indiviso para los afectados.

Todo nuevo vial de la red secundaria tendrá un ancho mínimo de 9 m.

c) El sistema de ordenación será por edificación aislada. En el Portet, entre Avda. del Portet y línea marítimo terrestre, se permite por definición volumétrica.

d) La tipología será de bloque exento con una vivienda unifamiliar u otro uso permitido por parcela mínima. Se admite la transformación parcelaria de vivienda unifamiliar a colectiva con la condición de no incremento de unidades de viviendas, en una misma parcela con viviendas unifamiliares aisladas.

e) Esta área se divide en 3 grados en función del tamaño de la parcela mínima, a saber:

Viviendas Aisladas 1: parcela mínima 1.000 m² – 7 viv/Ha.

Viviendas Aisladas 2: parcela mínima 2.000 m² – 4 viv/Ha.

Viviendas Aisladas 3: parcela mínima 600 m² – 12 viv/Ha.

En el Portet, entre Avda. del Portet y línea Marítimo Terrestre, se permite tipología de Volumen específico, que se definirá por Estudio de Detalle.

f) La densidad bruta no podrá superar las 12 viv/ha. En sectores de suelo urbano se podrá mantener la densidad existente. En sectores constituidos por suelo urbano y urbanizable se aplicará a cada uno de los criterios expuestos con anterioridad para cada clasificación.

g) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados que establecerá la ordenación pormenorizada, tales usos podrán ser el comercial, hotelero, sanitario y asistencial, pero en tal caso tendrá que efectuarse en parcelas que tengan una superficie mínima e indivisible a 5.000 m² mediante la tramitación previa de un PRI.

Se prohíbe el uso industrial.

h) Se prohibirá la edificación en aquellas áreas de suelos urbanizables cuya pendiente natural sea igual o superior al 65 %.

i) Se podrán realizar Estudios de Detalle para la creación o supresión de viales. Para la creación de nuevos viales. Será condición necesaria y suficiente que estos ya existan de hecho, por lo que deberán acondicionarse a las normas de este Plan General ó que por tratarse de tres parcelas como máximo con acceso derivado de planes anteriores aprobados, deba realizarse un vial que optara por ser público ó privado en función de las condiciones exigidas en este último caso. Podrán suprimirse con acuerdo unánime en todos las propiedades afectadas, debiendo inscribirse la mancomunidad en el Registro de la Propiedad.

j) Las viviendas existentes, legalmente construidas, en las diferentes zonas de ordenación con parcela inferior a la mínima aquí establecida no se encuentran fuera de ordenación. Se permiten obras de construcción adaptándose a la normativa vigente o de reconstrucción.

Artículo 6.11 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Viviendas Aislada

1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General son edificables si cumpliendo las condiciones de posición (distancias a lindes) de la edificación pueden albergar una vivienda.

Para nuevas parcelaciones destinadas a vivienda unifamiliar la parcela mínima será en función del grado.

	PARCELA MÍNIMA (M ² S NETO)	FRENTE DE PARCELA MÍNIMO (M)	CÍRCULO INSCRITO (M)
GRADO 1	1.000	20	20
GRADO 2	2.000	30	25
GRADO 3	600	16	16

Para nuevas parcelaciones destinadas a otros usos y en la zona de viviendas aisladas 2 la parcela mínima será de 2.000 m²s., con un frente de parcela mínimo de 30 m. y un círculo inscrito de 40 m. En la zona de viviendas aisladas 2, no se permite la transformación a que se refiere el apartado siguiente.

2.- Condiciones de volumen

La tipología de la edificación será bloque aislado, con una relación para uso residencial de una vivienda unifamiliar por parcela mínima, salvo para los casos que se expresan a continuación.

Se podrá transformar la vivienda unifamiliar en grado 1 en parcela individual unifamiliar en la parcela colectiva (división horizontal), con las siguientes condiciones:

1) Dividiendo la parcela colectiva en parcelas con uso privativo de 800 m²s más la parte proporcional de viario privado que será obligatorio urbanizar cuando el número de parcelas sea de dos o más.

2) El viario privado tendrá un ancho mínimo de 6 m., no computando para el espacio privativo.

3) Las condiciones de edificabilidad serán las mismas sobre el espacio privativo de 800 m².

4) El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas con referencia a sus superficies, e incluirá las obras de urbanización interior de abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros. Estas obras de urbanización deberán concluirse con motivo de la primera edificación que se realice.

El coeficiente de ocupación máximo será:

Grados 1 y 2: 25 %

Grado 3: 30 %

La distancia de la edificación al linde de la parcela y el retranqueo de la edificación será de 5 m.

En las parcela donde se actué por transformación los retranqueos de la edificación de la parcela privativa de otras de la misma actuación ó zonas comunes de esta será de 5 m., los retranqueos con propiedades exteriores se adecuarán a los establecidos con carácter general.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

GRADO 1	0,319 M ² /M ²
GRADO 2	0,278 M ² /M ²
GRADO 3	0,417 M ² /M ²

La altura de la edificación será de 2 plantas para usos residenciales.

Para otros usos que no sea de vivienda unifamiliar se permite una planta más que ocupe el 50 % de la superficie máxima ocupable, se podrá incrementar asimismo el porcentaje de ocupación hasta un 35 %, ambas condiciones se realizarán mediante Estudios de Detalle.

3.- Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	—	A	SUBORDINADO A OTRO USO.
RE: USOS RESIDENCIALES	—	—	—
TH 7: HOSPEDAJE	—	—	COMPATIBLE. SE SITUARÁN CON LINDE A LA RED VIARIA PRIMARIA. REQUIERE UNA PARCELA MÍNIMA DE 5.000 M2.
DO: USOS DOTACIONALES	—	—	—
TC: COMERCIAL	3	A	EL AYUNTAMIENTO DEBERÁ REQUERIR UN PRI PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTOS USOS.
TO: OFICINA	5	A,B,C	COMPATIBLE
TE: DE RELACIÓN	—	A	—
TS: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO	—	A	—

4.- Condiciones particulares para las edificaciones existentes

Las edificaciones legalmente autorizadas existentes en esta zona y situadas en suelo clasificado como urbano tienen los derechos y deberes impuestos por la legislación urbanística.

Si las edificaciones no afectaren a la red viaria podrán mantener y conservar su edificación, y realizar obras de conservación y mantenimiento, de acondicionamiento, obras de reestructuración parcial y exteriores, aunque no cumplieran las condiciones de volumen y parcelación de estas Normas Urbanísticas. Si las obras implicasen la demolición de la edificación podrán mantener su parcelación adaptándose al resto de condiciones impuestas.

5.- Unidades de Ejecución

En las Unidades de Ejecución definidas por este P.G. será obligatoria la cesiones de los viales y zonas verdes que se definen en la ordenación pormenorizada.

6.- Condiciones estéticas

Aún cuando el tipo de composición estética es libre, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se tratarán todos los paramentos como fachada utilizando los acabados de revoco de mortero estucados con los colores tradicionales de la gama cálida ó los acabados en piedra a cara vista.

- Se permitirá el acabado en ladrillo visto siempre que sea de color blanco.

- La carpintería de huecos será de madera, acero pintada en colores, aluminio (excepto el anodizado en color natural) o PVC.

- Las cubiertas se protegerán con teja curva color ocre o tostado admitiéndose los materiales de recuperación de iguales características. Se prohíben las cubiertas de pizarra, fibrocemento, aluminio, chapa metálica, plástico y teja cerámica plana.

- Si como consecuencia de la pendiente del terreno, resultan paredes ciegas en la edificación, éstas se tratarán como los paramentos de fachada.

- Los vallados cuando afecten cauces deberán permitir el recorrido de las aguas.

Sección 7ª: edificación abierta (EDA)

Artículo 6.12 Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona de Edificación Abierta

a) **Ámbito delimitado en planos.** Cada zona discontinua descrita tiene la cualidad de sector.

b) El objetivo principal de los PRI será la articulación viaria del sector con la red primaria viaria prevista y la creación de aparcamientos.

c) El sistema de ordenación será por alineación de calle y/o por edificación aislada.

d) La tipología será de manzana compacta, para el primer sistema de ordenación y de bloque exento ó adosado para el segundo sistema.

e) La densidad y edificabilidad no podrá ser superior a la actualmente existente según el planeamiento que la desarrolló.

f) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados que establecerá la ordenación pormenorizada.

Se prohíbe el uso industrial.

Artículo 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación Aislada

1.- Condiciones de parcelación

La parcela mínima será de 1.000 m2s., con un frente de parcela mínimo de 20 m. y círculo inscrito de 20 m.

2.- Condiciones de volumen

La tipología y número máximo de plantas se especifica en planos.

Para tipología en bloque el coeficiente de ocupación máximo será del 40 % y el coeficiente de edificabilidad neta de 0,83 m²/m²., los retranqueos mínimos a todos los lindes serán de 5 m.

3.- Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN
GA.1: GARAJE APARCAMIENTO	—	A
RE: USOS RESIDENCIALES	—	—
TC: COMERCIAL	3	A
TO: OFICINA	5	A,B,C
DO: USOS DOTACIONALES	—	—

Sección 8ª: industrial en manzana (INM)

Artículo 6.14 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Industrial en manzana

a) **Ámbitos delimitados en planos.**

b) Los PRI y PP de mejora tendrán como objetivos los descritos en la legislación vigente.

c) El sistema de ordenación será por alineación de calle.

d) La tipología será manzana densa, mediante Estudio de Detalle, se podrá modificar la tipología a manzana con patio ó bloque aislado.

e) El uso global es el industrial y el terciario. En las zonas colindantes a la red viaria primaria se deberá potenciar el uso terciario.

Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciaria.

Artículo 6.15 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial en manzana

1.- Condiciones de parcelación

Se mantendrá la parcelación existente. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 500 m²s., con un frente mínimo de parcela de 10 m

2.- Condiciones de volumen

La tipología será de manzana densa. La fachada se dispondrá sobre la alineación, salvo en los casos de Estudio de Detalle por manzana completa que podrá alterarse.

El coeficiente de ocupación será como máximo del 80 %.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m².

El número de plantas máximo será de una, se permite entreplanta.

3.- Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
IN.2 A 4: TRANSFORMACIÓN MANUFACTURERA.	—	B	—
ALMACENES. TALLERES DE REPARACIÓN	—	—	—
IN.6: ESTACIONES DE SERVICIO	—	B	—
RE.2: VIVIENDAS PLURIFAMILIARES	—	C	SUBORDINADA A USO INDUSTRIAL DE MÁS DE 1.000 M ² . UNA ÚNICA VIVIENDA
TH 1, 2 Y 4: SALAS DE FIESTA CON Y SIN COCINA. DISCOTECAS, SALAS DE BAILE CON O SIN ATRACCIÓN.	—	—	—
B	CONDICIONANTE: ALTERNATIVO AL CARACTERÍSTICO CON UN MÁXIMO DE 5.000 M ² C, EN UNA O VARIAS ACTUACIONES.	—	—
TH.5: SALONES DE BANQUETES, RESTAURANTES, BARES Y CAFETERÍAS	—	B,D	—
TC.1: SUPERFICIES COMERCIALES TIPO A	3	B	SEGÚN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
TO2: SERVICIOS PRIVADOS	—	C	SUBORDINADO A USO INDUSTRIAL
DO: USOS DOTACIONALES	—	A,B	ÁREAS CALIFICADAS EN PLANOS.

Sección 9ª: industrial aislada (INA)

Artículo 6.16 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Industrial Aislada

a) **Ámbitos delimitados en planos.**

b) Los PRI y P.P. de mejora tendrán como objetivos los descritos en la legislación vigente.

c) El sistema de ordenación será por edificación aislada.

d) La tipología será bloque exento. Se permite la tipología por bloque adosados siempre que no supere el 30 % de suelo edificable del sector.

e) El uso global es del Industrial y el terciario limitado al 40 % de la totalidad del suelo neto. En las zonas colindantes a la red viaria primaria se deberá potenciar el uso terciario.

Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.

En UZO1 se prohíbe el uso TH1, TH2, TH3, TH4, y TH6.

Artículo 6.17 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial Aislada

1.- Condiciones de parcelación

La parcela mínima será de 1.000 m². con un frente mínimo de parcela de 20 m.

2.- Condiciones de volumen

La tipología será de bloque exento.

El coeficiente de ocupación será del 60 % como máximo.

La distancia de la edificación a los lindes será de 3 m. a todos los lindes, a excepción del retranqueo frontal que será de 5 m.

El número máximo de plantas es de una, se permite entreplanta, que ocupará el 15 % como máximo del solar.

La edificación no podrá tener longitudes de fachada superiores a 80 m., si así fuere necesario, se provocarán roturas en la fachada continua con retranqueos de 10 m., de fachada por 5 m. de fondo en toda la altura de la edificación sin superar en este caso los 120 m.

3.- Condiciones de usos:

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
IN2 A 6: TRANSFORMACIÓN MANUFACTURERA. ALMACENES. TALLERES DE REPARACIÓN O ARTESANOS. ESTACIONES DE SERVICIO	—	B C	
RE.2: VIVIENDAS PLURIFAMILIARES	—	C	SUBORDINADA A USO INDUSTRIAL O TERCIARIO DE MÁS DE 1.000 M ² . UNA ÚNICA VIVIENDA
TH . 5-6: SALONES DE BANQUETES, RESTAURANTES, BARES Y CAFETERÍAS	—	B C	ALTERNATIVO AL CARACTERÍSTICO
TC. 1,2,5: SUPERFICIES COMERCIALES TIPO A, COMPLEJO COMERCIALES TIPO A, GRANDES SUPERFICIES ESPECIALIZADAS (NO ALIMENTACIÓN)	—	B	ALTERNATIVO AL CARACTERÍSTICO
TO 1: BANCOS, OFICINAS AL PÚBLICO	—	B	
TO.2: SERVICIOS PRIVADOS	—	C	SUBORDINADA A USO INDUSTRIAL
	3	B	—
DO: USOS DOTACIONALES	—	B,D	

Sección 10ª: terciario (TER)

Artículo 6.18 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Terciaria

a) Ámbitos delimitados en planos.

b) Los PRI y P.P. de mejora tendrán como objetivos los descritos en la legislación vigente.

c) El sistema de ordenación será por edificación aislada.

d) La tipología será bloque exento.

e) El uso global es el terciario.

Artículo 6.19 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Terciaria

1.- Condiciones de parcelación

La parcela mínima será de 1.000 m². con un frente mínimo de parcela de 20 m.

2.- Condiciones de volumen

La tipología será de bloque exento.

El coeficiente de ocupación será del 50 % como máximo.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,319 m²/m².

El retranqueo de la edificación y al resto de lindes será de 5 m.

El número máximo de planta que se permite es de una y entreplanta.

La edificación no podrá tener longitudes de fachada superiores a 100 m., si así fuere necesario, se provocarán roturas en la fachada continua con retranqueos de 10 m. de fachada y 5 m. de profundidad como mínimo en toda la altura de la edificación, sin superar en este caso los 130 m.

3.- Condiciones de usos:

USOS PERMITIDOS	GRADO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
RE.2: VIVIENDAS PLURIFAMILIARES DE 1000 M ² . UNA ÚNICA VIVIENDA.	—	C	SUBORDINADA A TERCIARIO DE MÁS
TH . 4-5: DISCOTECAS, SALAS DE BAILE CON O SIN ATRACCIÓN, SALONES DE BANQUETES, RESTAURANTES, BARES Y CAFETERÍAS	—	B	ALTERNATIVO AL CARACTERÍSTICO
TC. 1,2,3,4,5: SUPERFICIES COMERCIALES TIPO A Y TIPO B, COMERCIAL	—	B-C	ALTERNATIVO AL CARACTERÍSTICO
TO 1: BANCOS, OFICINAS AL PÚBLICO	—	B-C	—
TO.2: SERVICIOS PRIVADOS	—	C	SUBORDINADA A USO TERCIARIO
	3	B	—
TS: SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO	—	A,B,C,D,E	—
DO: USOS DOTACIONALES	—	B,D	—

Capítulo 2.- Del suelo no urbanizable

Sección 1ª condiciones generales

Artículo 6.20 Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable

Todas las condiciones impuestas para el suelo no urbanizable en estas Normas Urbanísticas tienen carácter de ordenación estructural.

a) La altura máxima permitida se especifica en el artículo 5.5.3, según la tipología del uso. La altura se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites. El número de plantas para todos los usos será de una salvo, otra disposición de Normas específicas, y para uso industrial e instalaciones agrícolas y aperos, será una planta.

b) La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental y visual (minoración del mismo), prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de cinco metros a cualquier lindero de la parcela y de 8 m. al borde de caminos, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se estará a lo previsto en la legislación vigente.

c) La composición de las cubiertas se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación y materiales similares a los habituales en el entorno.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

El tipo de cerramiento se especificará en la ordenanza correspondiente.

e) Saneamiento y servicios. Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso, que será como mínimo de fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquier de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

f) Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

g) Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.

h) Condiciones estéticas generales. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera, las fachadas irán pintadas o revestidas en colores, ocres claros o blancos.

i) De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas

a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantará arbolado alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

j) Viviendas Unifamiliares existentes: en suelo No Urbanizable común y en el de especial protección agrícola y etnográfica en aquellas viviendas existentes se permitirán obras de acondicionamiento, reestructuración parcial y exteriores, cumpliendo las condiciones impuestas por éstas Normas Urbanísticas.

k) Cuando se pretenda la realización de alguna actividad autorizada en el tipo de suelo que se trate mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico, sobre edificación catalogada, podrá eximirse a la misma razonablemente, de aquellas limitaciones con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y rehabilitación del patrimonio.

l) Disposición Transitoria:

Los usos que, siendo incompatibles con la categoría y zona donde se ubican, estén legalmente implantados, podrán mantenerse e incluso cambiar la titularidad. En las edificaciones donde se alberguen podrán realizarse obras de conservación, acondicionamiento, exteriores y de demolición y aquellas que autoricen las normas específicas de cada zona. Estas edificaciones podrán mantener el tipo de uso actual. Si es de nueva implantación deberán tramitarse como uso provisional en virtud y con las condiciones del artículo 58 de LRAU.

m) Cualquier actuación deberá tener en cuenta las determinaciones del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Sección 2ª del suelo no urbanizable protegido

Artículo 6.21 Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajístico (E.P.E.P.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el artículo 6 y concordantes de la L.S.N.U. con las siguientes condiciones:

1.- Usos

a) Característicos: Parque natural, parajes naturales (AG.6)

b) Limitados compatibles:

- Agrícola (AG4/AG5) restringido a explotaciones existentes en producción.

- Silvicultura (AG2).

- Infraestructuras de ferrocarriles (ID1), de agua, gas y teléfonos (ID.2) previo E.I.A.

- Caza (AG.2)

b) Prohibidos: Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las necesarias para los usos permitidos y las de acondicionamiento del suelo.

- Se mantendrá y conservará la cubierta vegetal.

- Las zonas degradadas se repoblarán con especies autóctonas.

3.- Condiciones de parcelación.

Se mantendrán a los efectos urbanísticos las parcelaciones existentes.

Artículo 6.22 Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística para el recorrido de Cauces (E.P.R.C.)

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el artículo 6 y ss de la LSNU con las siguientes condiciones:

1.- Usos

a) Característicos

- Infraestructuras de encauzamiento, previo E.I.A.

- Producción agrícola (AG.4).

b) Limitados compatibles:

- Infraestructuras de saneamiento, previo E.I.A.

- Zona verde (ZV)

c) Prohibidos: Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las que conlleven los usos limitados o las infraestructuras de encauzamiento.

- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de adecuamiento ó encauzamiento.

- No se permite la extracción de áridos.

3.- Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: la existente, salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

4.- Condiciones específicas

- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 mts.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts. de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

- No se permitirá vallado de parcelas.

Artículo 6.23 Suelo no urbanizable de especial protección por su interés arqueológico

(E. P. I. A.)

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para las áreas arqueológicas.

Artículo 6.24 Suelo no urbanizable de Especial Protección de dominio Marítimo - Terrestre (E.P.M.T)

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.10.5 de estas N.N.U.U.

Artículo 6.25 Suelo no urbanizable de Especial Protección por ramblas (EPR)

1.- Usos

a) Características

- Infraestructuras de encauzamiento, previo E.I.A.

b) Limitados Compatibles

- Infraestructuras de saneamiento, previa E.I.A.

d) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.

2.- Condiciones de las obras

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las que conlleven los usos limitados o las infraestructuras de encauzamiento.

- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de adecuamiento ó encauzamiento.

- No se permite la extracción de áridos.

3.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: la existente, salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

4.- Condiciones específicas

- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 mts.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts. de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

- No se permitirá vallado de parcelas.

- Los cursos de ramblas y barrancos no grafiados en este planeamiento, estarán a las condiciones de este artículo.

Artículo 6.26 Suelo no urbanizable de Especial Protección Agrícola-Paisajística

1.- Usos

a) Característicos

Producción agrícola; Infraestructuras de encauzamiento previo Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Limitados compatibles:

Infraestructura de saneamiento; zona verde.

c) Prohibidos: Todos los no permitidos expresamente.

2.- Condiciones de las obras

- Las que conlleven los usos característicos y limitados específicos.

- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de avenamiento ó encauzamiento.

- No se permite la extracción de áridos.

3.- Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: la existente.

salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

4.- Condiciones específicas

- Cualquier actuación deberá tener la autorización de la Confederación Hidrográfica, debiéndose respetar igualmente las zonas de servidumbre.

- No se permitirá vallado de parcelas.

Los cursos de ramblas y barrancos no grafiados en este planeamiento, estarán a las condiciones de este artículo.

Sección 3ª del suelo no urbanizable común

Artículo 6.27 Suelo no urbanizable común General (C.G)

1.- Usos

a) Característicos

- Residencial vivienda unifamiliar (RE.1)

- Explotaciones agrícolas (AG.4).

e) Limitados compatibles

- Silvicultura (AG.2)

- Servicios agrícolas y ganaderos (AG.5).

- Industrias (IN.2) que requieran su implantación en el medio rural.

- Almacenes (IN.3).

- Talleres de Reparación (IN.4) y artesanos (IN.5)

- Estaciones de Servicio (IN.6)

- Discotecas (TH.4)

- Salones de Banquetes, restaurantes, bares y cafeterías (TH.5).

- Hoteles y Hostales (TH.7) (s/ Decreto 153/1.993 Regulador de Establecimientos Hoteleros de la C.V.).

- Camping (TH.8)

- Comercial (TC)

- Dotacional (DO) excepto RD.5 (campos de tiro) ID.3 (defensa) y ID.5 (vertederos orgánicos)

- Viveros y gardens.

- Almacenes municipales (AD.3)

- Infraestructuras (ID.2)

- Autocines (TE.3)

f) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a alguno de ellos.

2.- Condiciones de las Obras

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas la ocupación máxima será del 2 %, con superficie construida máxima, en el caso de viviendas, de 400 m2 techo.

- Para otros usos, la ocupación máxima de la edificación será del 10 %, excepto en aquellos usos dotacionales y servicios privados de interés público que será del 40 % en parcelas de mas de 50.000 m².

- Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con los parámetros que se establecen en la Declaración de Interés Comunitario.

- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.

- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.

- En la construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.

3.- Condiciones de Parcelación

- Parcela existente mínima para vivienda unifamiliar y almacén agrícola o ganadero: 10.000 m².

- Parcela existente mínima para otros usos: 10.000 m², excepto para usos industriales que será de 20.000 m².

- En otro caso, las condiciones de parcelación se ajustarán a la legislación autónoma de aplicación.

Artículo 6.28 Suelo no urbanizable común de carácter agrícola.

1.- Usos

a) Características

- Residencial vivienda unifamiliar agrícola (RE.1)

- Explotaciones agrícolas (AG.4)

b) Limitados Compatibles

- Servicios agrícolas y ganaderos (AG.5).

- Infraestructuras (ID.2)

- Hoteles y Hostales (TH.7) en edificaciones existentes (s/ Decreto 153/1.993 Regulador de Establecimientos Hoteleros de la C.V.)

- Bares y Restaurantes y en edificaciones existentes. (TH.5)

- Caza (AG.2)

c) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.

2.- Condiciones de las obras

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas la ocupación máxima será del 2 %, con superficie construida máxima, en el caso de viviendas, de 400 m2 techo.

- Para otros usos, la ocupación máxima de edificación será del 10 %, previo D.I.C., excepto en aquellos usos dotacionales y servicios privados de interés público que será del 40 %, en parcelas de mas de 50.000 m².

- Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con los parámetros que se establecen en la Declaración de Interés Comunitario.

- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.

- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, serán éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.

- En la construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.

- No se podrá realizar movimientos de tierras que conlleven modificar la topografía existente mediante la creación de nuevos abanalamientos.

- Los ribazos de nueva ejecución deberán ser de mampostería en seco.

- Los cerramientos de las parcelas tendrán un zócalo de no más de 80 cms. de fábrica revestida o piedra y hasta 2 m. de altura de material no opaco (rejas, vegetación, tela metálica, etc).

- No se podrán realizar construcciones en cotas altas que corten perspectivas visuales, ni en posiciones que la dificulten.

- No se podrán realizar plantaciones de especies propias de la zona que distorsionen el paisaje.

- Las viviendas deberán disponer de tipologías tradicionales de la zona, incorporando un riu-rau o naia.

- El tratamiento de los caminos rurales será de hormigones, aglomerados o tierra estabilizada u otros, según criterio municipal en función del tipo de camino o tránsito.

3.- Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente superior a 10.000 m².

Artículo 6.29 Suelo no urbanizable común de aprovechamiento extractivo (C.A.E)

1.- Usos

a) Características

- Extracción de áridos (IN.1)
- b) Limitados Compatibles
- Infraestructuras (IS.2)
- En zona de afección de carretera nacional:
- Almacenes (IN.3)
- Talleres (IN.4/IN.5)
- Estaciones de Servicio (IN.6)
- Pequeño comercio (TC.3)
- Viveros y gardens
- c) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.

2.- Condiciones de las obras

- La extracción de áridos se limitará a la concesión actual.

- La ocupación máxima de otros usos será del 10 % en una planta.

3.- Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente, excepto en la zona de afección de la carretera en que la parcela mínima será de 10.000 m².

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

UBE: suelo urbano en ejecución

UBA: suelo urbano sujeto a actuación integrada

UZE: suelo urbanizable en ejecución

UZI: suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

UZO: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-1 (Ibiza-Tenerife)	PLANO 2.1. - 4.1.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 13.998,32 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Adosada (ADO)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 49				
1.5. Tipología: Bloque adosado				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado y subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado				
EQ: s/ documento aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		Según documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		---		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-2 (Castellón 1)	PLANO 2.1. - 4.1.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2. Superficie: 206.192,10 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 169				
1.5. Tipología: Bloque Escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ PRI				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> RV + AV: s/ PRI aprobado <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: ZV: s/ PRI aprobado				
De la red secundaria EQ: s/ PRI aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: s/ PRI Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ PRI				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ PAI				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	S/ alternativa técnica y ordenanzas y concesionarios.	
Pormenorizadas:		S/ alternativa técnica y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		Carreteras (CV-740)		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-3	PLANO 2.2. - 4.4.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 12.479,71 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Tercario Nº viviendas: 14				
1.5. Tipología: Bloque escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado				
EQ: s/ documento aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		Conexión con Red Saneamiento existente s/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		---		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-4 (París Arnela)	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 15.042,92 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 17				
1.5. Tipología: Bloque escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado subsidiario RPCV para P.P.				
De la red secundaria ZV: ---				
EQ: ---				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		Conexión con Red Saneamiento existente s/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		Vías Pecuarias (AZAGADOR DE LA TORRE)		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-6 (U.A.S.-13-4)	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 12.493,24 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 10				
1.5. Tipología: Bloque escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado				
EQ: s/ documento aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		---		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-8 (Puerto Soller)	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 13.621,89 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 14				
1.5. Tipología: s/ ordenación pormenorizada				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado				
EQ: s/ documento aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		---		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-10 (Benmet)	PLANO 2.2. - 4.3.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 21.702,25 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 24				
1.5. Tipología: Bloque escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado				
EQ: s/ documento aprobado				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.	
Pormenorizadas:		S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		Carreteras (CV-740)		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBE-11 (U.A.S.-11-1)	PLANO 2.2. - 4.5.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2. Superficie: 2.810,17 m ²				
1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 4				
1.5. Tipología: Bloque escudo BE				
1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado subsidiario NNUU				
1.7. Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8. Cestiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado subsidiario Art. 23 LRAU.				
De la red secundaria ZV: ---				
EQ: ---				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: s/ art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: Si Para aumentar el ámbito.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales		De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
		De dotación:	---	
Pormenorizadas:		S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Afecciones:		Incluye área de interés Arqueológico (art. 3.11.6 NNUU). EP-12		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-13 (Encina-Magnolia) PLANO 2.2 - 4.5 - 4.6

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 30.699,06 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS 1)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 32

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.

Afectaciones: Ramblas.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-21 (U.A.M.-3) PLANO 2.2 - 4.6 - 4.8

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 25.975,54 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Edificación Abierta (EDA) y Ensanche (ENS)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 17

1.5. Tipología: Bloque exento BE en EDA / Manzana Densa MD en ENS

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.

Afectaciones: Carreteras (CV-743)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-16 PLANO 2.2 - 4.9

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 11.918,53 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS 1)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 32

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.

Afectaciones: ---

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-1 (Castellón 2) PLANO 2.1 - 4.1

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2. Superficie: 105.099,46 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS 1)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 74

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: I.E.B. 0,23

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: 21.214,44 m²

De la red secundaria ZV: 5.965,63 m²

EQ: 5.358,98 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/ Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ P.A.I

Vinculación: ---

Redelimitación I.E.: ---

División en fases: ---

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Enlazará con suelo urbano Castellóns y suprimirá enlace actual conexión suelo urbano con CV 740. Realizará nuevo enlace con CV 740 mediante rotonda. La red viaria se conectará con UBE-2.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Afectaciones: Carreteras (CV-740)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-17 (U.A.S.-6-1) PLANO 2.2 - 4.5 - 4.7

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 50.107,70 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 81

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Art.63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ convenio

Afectaciones: Ramblas

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-2 (NP-26) PLANO 2.1 - 2.2 - 4.2

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2. Superficie: 67.880,30 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Terciario (TER)

1.4. Uso: Comercial

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: I.E.B. 0,233

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: 13.028,24 m²

De la red secundaria ZV: 7.013,02 m²

EQ: ---

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/ Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ P.A.I

Vinculación: ---

Redelimitación I.E.: ---

División en fases: ---

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Enlazará con CV 743 mediante rotonda.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Afectaciones: Ramblas Carreteras (CV-743)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-19 (Pelagolosa) PLANO 2.2 - 4.7

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 10.025,12 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS 1)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 11

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.

Afectaciones: ---

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-3 (P-3 UE 1) PLANO 2.2 - 4.4

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2. Superficie: 21.743,00 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 21

1.5. Tipología: Bloque exento BE

1.6. Edificabilidad: I.E.B. 0,233

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: 2.358,00 m²

De la red secundaria ZV: 1.437,00 m²

EQ: 1.912,00 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/ Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ P.A.I

Vinculación: ---

Redelimitación I.E.: ---

División en fases: ---

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: En tanto no se ejecuten el UZE-2 y UZO-9 entroncará con el suelo urbano consolidado. Darár previstos enlaces viarios y de instalaciones con los suelos urbanizables colindantes para su conexión futura.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Afectaciones: ---

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UBE-20 (U.A.M.-1) PLANO 2.2 - 4.8

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada

1.2. Superficie: 45.423,76 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Ensanche (ENS)

1.4. Uso: Residencial Nº viviendas: 291

1.5. Tipología: Manzana Densa (MD)

1.6. Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado

De la red secundaria ZV: s/ documento aprobado

EQ: s/ documento aprobado

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: s/ documento aprobado

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado

Vinculación: No

Redelimitación I.E.: No Para aumentar el ámbito.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.

Afectaciones: Incluye área de interés arqueológico (art. 3.11.6 NNUU) EP-2 Afecto a lo dispuesto en ley de Costas y arts. 3.11.5 y 6.1. NNUU. Carreteras (CV-746)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-4 (P-7 Vista del Valle) PLANO 2.2 - 4.4

1.- PLANEAMIENTO

1.1. Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2. Superficie: 57.592,00 m²

1.3. Zona de ordenación urbanística: Vivienda Asistida (AIS) + Terciario (TER)

1.4. Uso: Residencial y Comercial Nº viviendas: 53

1.5. Tipología: Bloque exento BE en AIS

1.6. Edificabilidad: I.E.B. 0,233

1.7. Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8. Cesiones para dotaciones: RV + AV: 10.942,50 m²

De la red secundaria ZV: 2.304,00 m²

EQ: 2.591,92 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/ Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ P.A.I

Vinculación: ---

Redelimitación I.E.: ---

División en fases: ---

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conectará las instalaciones con las redes existentes.

De dotación: ---

Pormenorizadas: S/ alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Afectaciones: ---

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-5 (P-4 Pozo Blanco) PLANO 2.2 - 4.3 - 4.4

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 54.872,00 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 47

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,233

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 12.897,00 m²

De la red secundaria ZV: 2.200,00 m²

EQ: 2.744,00 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/P.A.I.

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conectará las instalaciones con las redes existentes. Realizará la vía de borde con UZE-6.

De dotación: S/alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Incluye Área de Interés Arqueológico (art. 3.11.6 NN UU) (EP-10) Integrará la vía pecuaria que discurre por el ámbito VP (AZAGADOR DE LA TORRE).



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZI-3 (P-3 Benasol) PLANO 2.2

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 47.620,68 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 32

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,12 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 2.447,15 m²

De la red secundaria ZV: 3.886,93 m²

EQ: 3.886,93 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

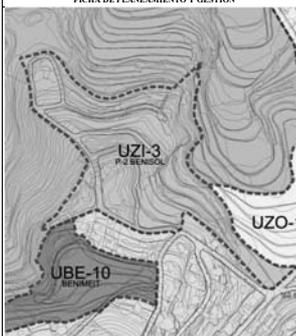
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: Conexión con Red Saneamiento existente s/Plan Integral

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-6 (P-3) PLANO 2.2 - 4.3

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 62.517,00 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 71

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,233

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 15.190 m²

De la red secundaria ZV: 2.500 m²

EQ: 3.128 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/P.A.I.

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conectará las instalaciones con las redes existentes

De dotación: S/alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Incluye Área de Interés Arqueológico (art. 3.11.6 NN UU) (EP-10) Integrará la vía pecuaria que discurre por el ámbito VP (AZAGADOR DE LA TORRE).



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZI-4 (NP-12 Coma des Flares U.E.2) PLANO 2.2

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 77.776,15 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 59

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,233 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 7.770,19 m²

De la red secundaria ZV: 10.799,48 m²

EQ: 0,00 m²

De la red primaria ZV: 15.233,64 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

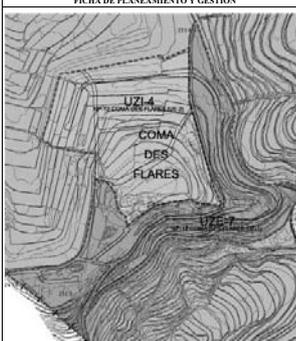
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: S/ordenanzas y concesionarios

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZE-7 (NP-12 Coma des Flares U.E.1) PLANO 2.2 - 4.3 - 4.5

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 31.897 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 71

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,23

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 16.734 m²

De la red secundaria ZV: 18.255 m²

EQ: --

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: s/Plan Parcial Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,21

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/PAI

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

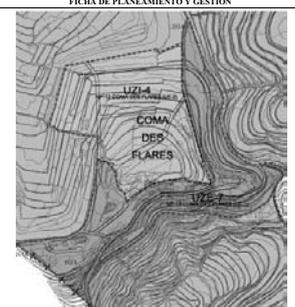
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Realizada por la Diputación.

De dotación: S/alternativa técnica, ordenanzas y concesionarios

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-1 (La Miquela) PLANO 2.1

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 141.330,17 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Industrial Aislada (INA)

1.4.- Uso: Industrial y Terciario (máximo 25 % de edificabilidad total)

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,5 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ R.P.V. (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N.)

De la red secundaria ZV: s/ R.P.V. (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N.)

De la red primaria ZV: 71.116,29 m² en UZO A (43.371 m²), en UZO F (16.246,94 m²) y en UZO G (11.232,99 m²) y en UZO D (375,86 m², incluye RV: 10.469,77 m²)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,308

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: Si El primer PAI ejecutará y urbanizará la RV primaria.

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: No existirá conexión viaria directa con la CN-332. La conexión viaria se realizará según la U.E.

De dotación: Conexión con Red Saneamiento existente s/Plan Integral

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios

Incluye Área de Interés Arqueológico (art. 3.11.6 NN UU) (EP-10) Integrará la vía pecuaria que discurre por el ámbito (AZAGADOR DE CANOR) - CN32 - CARRETERAS - LÍNEA ALTA TENSIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZI-1 PLANO 2.2

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 3.453,85 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 6

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,224 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 1.607,55 m²

De la red secundaria ZV: 440,95 m²

EQ: 455,77 m²

De la red primaria ZV: 864,35 m² en UZO D

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

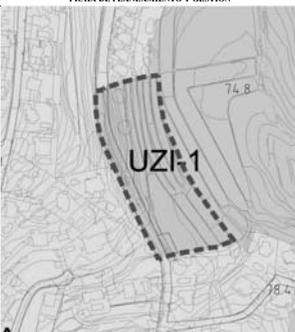
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Enlazará la red viaria hasta cruce con UBE-4.

De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral

Pormenorizadas: S/ordenanzas y concesionarios.

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios.



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-2 (Ampliación del Polígono) PLANO 2.1

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 103.488,83 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Industrial en Manzanas (INM)

1.4.- Uso: Industrial y Terciario (máximo 25 % de edificabilidad total)

1.5.- Tipología: Manzana Densa MD

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,6 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ R.P.V. (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N. y ferroviaria)

De la red secundaria ZV: s/ R.P.V. (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N. y ferroviaria)

De la red primaria ZV: 6.811,45 m² en UZO F1 (incluye RV: 32.877,30 m²)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,383

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: Si La primera U.E. conectará con UZO

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: Conexión con red saneamiento s/Plan Integral

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Carreteras CN-332 F.C.V. LÍNEA ALTA TENSIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZI-2 (P-5 U.E.2) PLANO 2.2

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 13.398,22 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 10

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,27 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 537,30 m²

De la red secundaria ZV: 2.025,47 m²

EQ: 74,39 m²

De la red primaria ZV: --

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

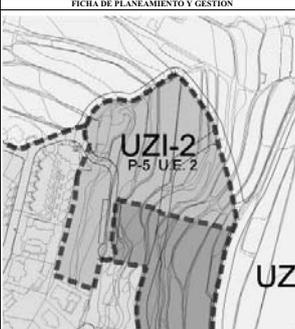
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-3 (Coma) PLANO 2.1

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 113.957,33 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Adosada (ADA)

1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 584

1.5.- Tipología: Bloque adosado BA

1.6.- Edificabilidad: I.E.B. 0,10 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: PG P. Anterior P.P. PRI

1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/ R.P.V. + RV (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N.)

De la red secundaria ZV: s/ R.P.V. (de reserva viaria adscrita a la zona de protección viaria con I.C.N.)

De la red primaria ZV: 87.396,95 m²; 62.986,46 m² en UZO C, 1.566,61 m² en UZO H y 22.353,56 m² UZO B (incluye RV: 2.841,82 m²)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: Urbano Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,435

2.2.- Condiciones de programación: Criterios:

Vinculación: Si Cada PAI realizará obras de urbanización de Av. Mediterráneo y realizará el canal de rambla realizado las obras necesarias y suficientes para su correcta adaptación al terreno y a la urbanización.

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con Av. Mediterráneo

De dotación: El P.P. establecerá al menos un 50% de VPO Dedicadas y realizará el canal de rambla realizado las obras necesarias y suficientes para su correcta adaptación al terreno y a la urbanización.

Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red vial, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: S/ordenanzas y concesionarios.

Incluye Área de Interés Arqueológico (art. 3.11.6 NN UU) (EP-4) - Ramblas Carreteras (CV, 741 y CV, 743)

(1) El P.P. establecerá módulos de Bloque Adosado y exento con 4 plantas para el establecimiento de un 50 % del total de vivienda de protección oficial.



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-4 (Curra) PLANO 2.1.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 251.946,80 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS-3)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 252

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,27 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 24.414,10 m² en UZO B (incluye RV: 7.335,73 m²) - ZV interna: 12.189,7 m² - EQ: 13.463,8 m²

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,214

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No se permitirá cuando el suelo UZO 3 sea urbanizado al 100 % construido un 50 % al menos.

Vinculación: Si

Redelimitación U.E.: Si En dos U.E. máximo (Este y Oeste)

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Resolverá y urbanizará rotonda con CV-741 y CV-743

De dotación: Dotará y encausará el cauce de rambla reutilizando las obras necesarias y suficientes para su correcta adaptación al terreno y a la urbanización. Conexión con red existente. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Área de interés arqueológico (art. 3.11.6 NN.UU) (EP-4) Carreteras (CV-741 y CV-743) Ramblas

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-9 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 226.052,75 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 151

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV

De la red secundaria ZV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 13.725,92 m² en UZO D (incluye RV: 16.490,80m²)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: Si Articulado con CV

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce según criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral S/Ordernanzas y concesionarios.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-5 PLANO 2.1., 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 58.924,1 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 57

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 21.593,53 m² en UZO B (incluye RV: 9.298,53 m²)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: Si Se completará la programación vinculada a la carretera e incluirá red viaria conexión con suelo urbano al Este.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Ampliará, mejorará y urbanizará carretera, el acceso se realizará mediante rotonda. Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce según criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Área de interés arqueológico (art. 3.11.6 NN.UU) (EP-1) Ramblas - Carreteras (CV-737)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-10 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 135.502,5m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 58

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV

De la red secundaria ZV: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 17.854,75 m² en UZO G (incluye RV)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce según criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Integrará la vía pecuaria que discurre por el ámbito. VÍA AZAGADOR DE LA TORRE

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-6 (U.S.-13-2) PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 26.232,0 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 19

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 3.459,22 m² en UZO F (incluye RV)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: Si Se completará la programación por el Sur, incluyendo C Oeste del sector y enlazando con UBO - Este.

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Mejorará la calle Pastor Duero.

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce según criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Carreteras (CV-743)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-11 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 24.836,70 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 18

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV

De la red secundaria ZV: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 3.772,66 m² en UZO D y E (incluye RV)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: Si

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Enlazará con RV, UZE 7

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: El Plan Parcial deberá analizar cuidadosamente (secciones) la edificación en ladera, de forma de minimización de impactos. La zv de la ra deberá adaptarse a la forma de edificación y de la topografía.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-7 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 87.263,40 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 63

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 11.498,45 m² en UZO A (incluye RV)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: Si S/Red Viana Primera (Este-Oeste) en 2 U.E. máximo.

Redelimitación U.E.: Si

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Enlazará y ejecutará rotonda de acceso.

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. Realizará conexiones viarias con el UBO existente, articulándolo con el sector. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Carreteras (CV-743)

El Plan Parcial deberá analizar cuidadosamente (secciones) la edificación en ladera, de forma de minimización de impactos. La zv de la ra deberá adaptarse a la forma de edificación.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-12 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 51.183,05 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 40

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV

De la red secundaria ZV: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 7.317,19 m² en UZO 1

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Efectuará el desdoble con rambla cauce.

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Ramblas

El Plan Parcial deberá analizar cuidadosamente (secciones) la edificación en ladera, de forma de minimización de impactos. La zv de la ra deberá adaptarse a la forma de edificación.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-8 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 26.177,28 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 18

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 3.449,23 m² en UZO G (incluye RV)

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: No

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento de agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce según criterio municipal y concesionario) previo informe de la entidad de recursos hídricos.

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. Mantendrá la red viaria gratuita pudiéndose ajustar. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Vía Pecuaria (AZAGADOR DE LA TORRE)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Nombre/Código: UZO-13 PLANO 2.2.

I.- PLANEAMIENTO

1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural

1.2.- Superficie: 51.183,05 m²

1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS)

1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 37

1.5.- Tipología: Bloque exento BE

1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m²/m²

1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI

1.8.- Cestiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPECV EQ: ≥ RPECV ZV: ≥ RPECV

De la red secundaria EQ: ≥ RPECV

De la red primaria ZV: 6.744,25 m² en UZO E e I

2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable

2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m²/m²: 0,203

2.2.- Condiciones de programación: Criterios: No

Vinculación: No

Redelimitación U.E.: No

División en fases: Si

2.3.- Condiciones de Integración y Conexión

Estructurales: De conexión: Efectuará el desdoble con rambla cauce.

De dotación: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. S/Ordernanzas y concesionarios.

FormenORIZADAS: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)

Afecciones: Ramblas

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-14	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 33.229,14 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Anclada (AIS)				
1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 24				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m ² /m ²				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: ≥ RPCV				
De la red primaria EQ: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: 4.378,53 m ² en UZO H (incluye RV)				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: Efectuarse el deslinde con ramblas/cauce				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral y resto S/Ondenzas y conexiones.				
Afecciones: Ramblas.				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-C (P-13)	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 62.986,46 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-15	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 30.880,05 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Anclada (AIS)				
1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 22				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m ² /m ²				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: ≥ RPCV				
De la red primaria EQ: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: 4.008,98 m ² en UZO H (incluye RV)				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: La red viaria de la red secundaria no se modificará en su traza. Realizarse conexión viaria y de instalaciones con el suelo urbano colindante.				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral y resto S/Ondenzas y conexiones.				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-D	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 13.201,15 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: Ramblas Vía pecuaria (Arazador de la Torre)				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-16	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 17.858,48 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Anclada (AIS)				
1.4.- Uso: Residencial [X] Nº viviendas: 13				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: IEB: 0,23 m ² /m ²				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: ≥ RPCV				
De la red primaria EQ: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: 2.353,16 m ² en UZO H (incluye RV)				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovechamiento tipo m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: La red viaria de la red secundaria no se modificará en su traza. Realizarse conexión viaria y de instalaciones con el suelo urbano colindante.				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral y resto S/Ondenzas y conexiones.				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-E	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 8.528,20 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-A	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 4.869,45 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: Carreteras (CV-337) Área de Interés arqueológico (EP-11)				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-F	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 26.636,10 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-B	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 48.292,20 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: ---				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UZO-G	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Estructural				
1.2.- Superficie: 23.118,85 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Zona verde				
1.4.- Uso: Zona verde				
1.5.- Tipología: ---				
1.6.- Edificabilidad: ---				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [] PG [] P. Anterior [X] P.P. [] PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: ≥ RPCV				
De la red secundaria ZV: S/adscripción sectorial				
De la red primaria 100%				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [] Urbano [X] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Suelo urbanizable Aprovech. Tipo Homog., m ² /m ² : 0,203				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No S/adscripción sectorial y PAI				
Redelimitación U.E.: No S/adscripción sectorial y PAI				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales De conexión: ---				
De dotación: ---				
Pormenorizadas: Saneamiento				
Pav. Red Vía				
Alumbrado				
Agua Potable Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.				
Energía Eléctrica:				
Preinst. telefónica				
Otros				
Afecciones: Ramblas				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		Nombre/Código:	UZO-H	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1- Delimitación:	s/ Ordenación Estructural			
1.2- Superficie:	29.729,00 m ²			
1.3- Zona de ordenación urbanística:	Zona verde			
1.4- Uso:	Zona verde			
1.5- Tipología:	--			
1.6- Edificabilidad:	--			
1.7- Ordenación pormenorizada según:	<input type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input checked="" type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI			
1.8- Cesiones para dotaciones:	S/adscripción sectorial			
De la red secundaria				
De la red primaria	100%			
2.- GESTIÓN:	Clasificación del Suelo: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable			
2.1.- Área de Reparar:	Suelo urbanizable. Aprovech. Tipo Homog. m ² /m ² : 0,203			
2.2.- Condiciones de programación:	Criterios:			
Vinculación:	Si S/adscripción sectorial y PAL			
Redelimitación U.E.:	Si S/adscripción sectorial y PAL			
División en fases:	No			
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales	De conexión: ---			
	De dotación: ---			
Pormenorizadas:	Sanamiento			
	Par. Red Vriaria			
	Alumbrado			
	Agua Potable			
	Energía Eléctrica: Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.			
	Preinst. telefónica			
	Otros			

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		Nombre/Código:	UZO-I	PLANO 2.2
I.- PLANEAMIENTO				
1.1- Delimitación:	s/ Ordenación Estructural			
1.2- Superficie:	7.798,58 m ²			
1.3- Zona de ordenación urbanística:	Zona verde			
1.4- Uso:	Zona verde			
1.5- Tipología:	--			
1.6- Edificabilidad:	--			
1.7- Ordenación pormenorizada según:	<input type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input checked="" type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI			
1.8- Cesiones para dotaciones:	S/adscripción sectorial			
De la red secundaria				
De la red primaria	100%			
2.- GESTIÓN:	Clasificación del Suelo: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Urbanizable			
2.1.- Área de Reparar:	Suelo urbanizable. Aprovech. Tipo Homog. m ² /m ² : 0,203			
2.2.- Condiciones de programación:	Criterios:			
Vinculación:	Si S/adscripción sectorial y PAL			
Redelimitación U.E.:	Si S/adscripción sectorial y PAL			
División en fases:	No			
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales	De conexión: ---			
	De dotación: ---			
Pormenorizadas:	Sanamiento			
	Par. Red Vriaria			
	Alumbrado			
	Agua Potable			
	Energía Eléctrica: Se deberá urbanizar la red viaria colindante a la zona verde. Se acondicionará la zona verde s/ordenanzas.			
	Preinst. telefónica			
	Otros			
Afectaciones:	Vía pecuaria (COLADA FANADIX) Carreteras (CV-746)			

Alicante, 29 de diciembre de 2004
 El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y
 Vivienda Ramón Rizo Aldeguer.

0433906

**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL
 ALICANTE**

ANUNCIO

El Jefe de la Unidad competente de la Tesorería General de la Seguridad Social, respecto de los sujetos responsables que figuran en la relación adjunta, por deudas a la Seguridad Social cuya cuantía total asciende a la cantidad que asimismo se indica en la citada relación, ha dictado la siguiente

Providencia de apremio. En uso de la facultad que me confiere el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio (B.O.E. 29-06-94) y el artículo 84 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio (B.O.E. 25-06-04), ordeno la ejecución contra el patrimonio del deudor.

Por haber resultado infructuosas las gestiones tendentes a la determinación del actual domicilio del deudor, procede practicar la notificación de la providencia de apremio, conforme prevé el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, mediante la publicación del presente anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio conocido del deudor y en el Boletín Oficial correspondiente.

La presente notificación se publica con el fin de requerir al deudor para que efectúe el pago de la deuda en el plazo de quince días hábiles ante la correspondiente Unidad de Recaudación Ejecutiva, con la advertencia de que en caso contrario se procederá al embargo de los bienes del deudor en cantidad bastante para el pago de la deuda por principal, recargo, intereses en su caso, y costas del procedimiento de apremio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 del citado Reglamento General de Recaudación.

Contra el presente acto, que no agota la vía administrativa, podrá formularse recurso de alzada ante la Dirección Provincial dentro del plazo de 1 mes a partir del día siguiente a su notificación, por alguna de las causas señaladas en el artículo 34.3 de la Ley General de la Seguridad Social citada anteriormente, debidamente justificadas, suspendiéndose el procedimiento de apremio hasta la resolución del recurso.

Dichas causas son: pago; prescripción; error material o aritmético en la determinación de la deuda; condonación o aplazamiento de la deuda; suspensión del procedimiento; falta de notificación de la reclamación de la deuda, cuando esta proceda, del acta de liquidación o de las resoluciones que las mismas o las autoliquidaciones de cuotas originen.

Transcurridos 3 meses desde la interposición del recurso de alzada sin que se haya resuelto, podrá entenderse desestimado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 115 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27/11/92).

REG.	T./IDENTIF.	RAZÓN SOCIAL/NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	POBLACIÓN	TD	NÚM. PROV. APREMIO	PERÍODO	IMPORTE
DIRECCIÓN PROVINCIAL: 01 ÁLAVA									
RÉGIMEN 05 R.E.TRABAJADORES CTA. PROP. O AUTÓNOMOS									
0521	07 010025672643	COSTA MURILLO MARIA ANGELES	CL HUERTO 49	03180	TORREVIEJA	03	01 2004 015625030	0604 0604	270,13
DIRECCIÓN PROVINCIAL: 07 ILLES BALEARS									
RÉGIMEN 05 R.E.TRABAJADORES CTA. PROP. O AUTÓNOMOS									
0521	07 070036629267	SALAZAR JUAREZ JUAN	CL LOS JABONEROS 15	03370	REDOVAN	02	07 2004 035047773	0304 0304	50,65
0521	07 070036629267	SALAZAR JUAREZ JUAN	CL LOS JABONEROS 15	03370	REDOVAN	02	07 2004 035047874	0404 0404	50,65
DIRECCIÓN PROVINCIAL: 08 BARCELONA									
RÉGIMEN 05 R.E.TRABAJADORES CTA. PROP. O AUTÓNOMOS									
0521	07 080371258432	FITER RUIZ MONSERRAT	PARTIDA ELS ARCS 6	03590	ALTEA	03	08 2004 126757570	0604 0604	270,13
0521	07 081007819356	MALDONADO GELIS JOSE ANT	CL TARRAGONA 27	03560	CAMPELLO EL	03	08 2004 121495827	0404 0404	270,13
DIRECCIÓN PROVINCIAL: 10 CÁCERES									
RÉGIMEN 06 R.ESPECIAL AGRARIO CUENTA AJENA									
0611	07 101009478630	TAREK - ZERKOUH	CL ACEQUIA DEL RIO 2	03189	FORMENTERA D	02	10 2004 011989565	0103 0103	19,93

PERSONAL CON RETRIBUCIÓN MENSUAL CATEGORÍA PROFESIONAL	SUELDO BASE MENSUAL EUROS
3. PERSONAL ADMINISTRATIVO	
JEFE DE PRIMERA	991,80
JEFE DE SEGUNDA	906,28
OFICIAL DE PRIMERA	763,83
OFICIAL DE SEGUNDA	684,19
AUXILIAR	618,70
4. ASPIRANTES	
DE 18 A 20 AÑOS	615,42
DE 16 A 17 AÑOS	495,56

PERSONAL CON RETRIBUCIÓN DIARIA O SEMANAL CATEGORÍA PROFESIONAL	SEMANA EUROS	DÍA EUROS
5. PERSONAL OBRERO		
CAPATAZ	176,69	25,24
MAQUINISTA	170,97	24,43
CONDUCTOR (VEH. CARÁ MEC.)	170,97	24,43
PEÓN ESPECIALISTA	165,30	23,61
CAJILLERO/A	153,86	21,98
FAENERA	143,53	20,50
PEÓN	143,53	20,50
6. CONTRATOS EN FORMACION O PINCHES		
DE 16 A 18 AÑOS	115,63	16,52
7. PERSONAL SUBALTERNO		
SUBALTERNOS	143,53	20,50
MUJERES LIMPIEZA (POR HORAS)	143,53	20,50
BOTONES DE 16 A 18 AÑOS	115,63	16,52

Nota.- Sobre dichos salarios se aplicarán los complementos diferidos (gratificaciones, antigüedad, plus de eventualidad, etc.).

Esta tabla esta incrementada definitivamente para el año 2004 con el 3,7%

ANEXO II

TABLA DE DIFERENCIAS SALARIALES DEL CONVENIO COLECTIVO PARA LAS INDUSTRIAS DE MANIPULACION Y EXPORTACION DE FRUTOS SECOS DE LA PROVINCIA DE ALICANTE PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1-1-2.004 Y EL 31-12-2.004 PRODUCIDA POR APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA DE GARANTÍA SALARIAL

PERSONAL CON RETRIBUCIÓN MENSUAL CATEGORÍA PROFESIONAL	SUELDO BASE MENSUAL EUROS	
1. PERSONAL TITULADO		
INGENIEROS, LICENCIADOS, INTEND. MERCANTILES	6,93	
AYUDANTES, PERITOS	6,16	
2. PERSONAL NO TITULADO		
ENCARGADO GENERAL	5,77	
ENCARGADO DE SECCIÓN	5,13	
VIAJANTE (SUELDO GARANTIZADO)	5,00	
3. PERSONAL ADMINISTRATIVO		
JEFE DE PRIMERA	6,69	
JEFE DE SEGUNDA	6,12	
OFICIAL DE PRIMERA	5,16	
OFICIAL DE SEGUNDA	4,62	
AUXILIAR	4,18	
4. ASPIRANTES		
DE 18 A 20 AÑOS	4,15	
DE 16 A 17 AÑOS	3,35	
PERSONAL CON RETRIBUCIÓN DIARIA O SEMANAL		
CATEGORÍA PROFESIONAL	SEMANA EUROS	DÍA EUROS
5. PERSONAL OBRERO		
CAPATAZ	1,19	0,17
MAQUINISTA	1,15	0,16
CONDUCTOR (VEH. CARÁ MEC.)	1,15	0,16
PEÓN ESPECIALISTA	1,12	0,16
CAJILLERO/A	1,04	0,15
FAENERA	0,97	0,14
PEÓN	0,97	0,14
6. CONTRATOS EN FORMACION O PINCHES		
DE 16 A 18 AÑOS	0,78	0,11
7. PERSONAL SUBALTERNO		
SUBALTERNOS	0,97	0,14
MUJERES LIMPIEZA (POR HORAS)	0,97	0,14
BOTONES DE 16 A 18 AÑOS	0,78	0,11

Nota.- Sobre dichos salarios se aplicarán los complementos diferidos (gratificaciones, antigüedad, plus de eventualidad, etc.).

Alicante, 8 de febrero de 2005.

El Director Territorial de Empleo y Trabajo, Ramón Rocamora Jover.

0503708

ANUNCIO

Unidad de Depósito de Actas de Elecciones y Estatutos de Alicante.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.º, apartado 4 de la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, se hace público, que en esta oficina y a las 9.00 horas del día 9 de febrero de 2005, han sido depositados los estatutos del Sindicato de Administración Pública de la C.G.T. de Alicante, S.A.P., cuyos ámbitos territorial y profesional son: provincial y todos los trabajadores y trabajadoras de las Administraciones Públicas, con independencia de la naturaleza jurídica de su relación (laboral, funcionaria o estatutaria), respectivamente.

Siendo los firmantes del Acta de Constitución, doña Carmen Millet Ruiz, don Federico Sánchez Mata y don Ángel Sánchez Sánchez.

Alicante, 9 de febrero de 2005.

El Director Territorial de Empleo y Trabajo, Ramón Rocamora Jover.

0503709

DIRECCIÓN TERRITORIAL
DE TERRITORIO Y VIVIENDA
ALICANTE

EDICTO

Habiéndose observado un error en la publicación del acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 21 de diciembre de 2004, recaído sobre el Plan General de Teulada, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 16 de 21 de enero de 2005 (páginas 43 a 72), consistente en la omisión de parte de las ordenanzas, concretamente desde la página 102 y la 162, de acuerdo con lo previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se procede a subsanar tal error.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código	UBA-I (Teulada I)	PLANO 2.1 - 4.1
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 29.810,85 m²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Adosadas (ADO)				
1.4.- Use: Residencial N° viviendas: 104				
1.5.- Tipología: según zona de ordenación y ordenación pormenorizada.				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 11.840,52 m²				
De la red secundaria ZV: 470,68 m²				
EQ: 0,00 m²				
2.- GESTION: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m²/m²: Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios:				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.L.: Si Conexiones con red primaria viaria s. urbano casco.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.		
		De dotación: ---		
Pormenorizadas:		Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral resto S/Ordenanzas y concesionario		
Alumbrado, Pav. Red viaria, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:		F.G.V.		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-2 (Teulada 2)	PLANO 2.1 - 4.1
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 10.792,31 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Enchace (ENS)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 65				
1.5.- Tipología: zona de ordenación y ordenación pormenorizada.				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 2.974,07 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 63.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: Si Conexiones con red primaria viaria s. urbano casco.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral resto S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-7	PLANO 2.2 - 4.9
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 12.095,06 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS-2)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 5				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/convenio s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 1.714,69 m ² - 193,50 m ² - 1.008,19 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral resto S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: Afecto por lo dispuesto en la Ley de Costas y los arts. 3.11.5 y 6.1. de las NNUU.				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-3 (Teulada 3)	PLANO 2.1 - 4.1
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 1771,26 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Enchace (ENS)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 106				
1.5.- Tipología: s/zona de ordenación y ordenación pormenorizada.				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 3.171,21 m ²				
De la red secundaria ZV: 5.152,69 m ²				
EQ: 120 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral resto S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-4	PLANO 2.2 - 4.4
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 5.500,75 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 5				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 287,28 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: Si Conexiones con red primaria viaria s. urbano casco. Solo para ampliar la U.E.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-5	PLANO 2.2 - 4.9
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 14.516,55 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS-2)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 6				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 1.589,00 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral y resto S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-6	PLANO 2.2 - 4.4
I.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 18.379,12 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial N° viviendas: 15				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 2.929,95 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: --				
Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: Si Conexiones con red primaria viaria s. urbano casco.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral, resto S/Ondentanzas y concesionarios.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

CONVENIO URBANÍSTICO
 Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana entre el Ayuntamiento de Teulada y los propietarios del delimitado ámbito UBA-7
 En Teulada, a 20 de mayo de 2003.

Reunidos
 De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, estando asistido por el señor Secretario General de la Corporación, don Simeón García García, a los efectos de fe pública.

De otra parte:
 Don Vicente Berenguer Baeza, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con doña Consuelo Samper González, vecinos de El Campello, con domicilio en Partida de Atocha, chalet "Polopi", y provistos de D.N.I./N.I.F. número 21.307.794-L y número 21.318.764-H respectivamente.

Doña M^a Francisca Berenguer Samper, mayor de edad, casada, vecina de Alicante, con domicilio en el Complejo Vistahermosa, Bloque II, X 7^a derecha, con D.N.I./N.I.F. número 21.479.144-L.

Don Vicente Marzal Font, mayor de edad, domiciliado en Teulada, en carretera Moraira-Calpe número 30 y con D.N.I./N.I.F. número 21.364.419-H.

Intervienen
 El primero en nombre y representación del M.I. Ayuntamiento de Teulada.

Los segundos:
 - Don Vicente Berenguer Baeza en nombre y representación de su esposa doña Consuelo Samper González, en virtud de escritura de poder general otorgado ante el Notario de Alicante don Abelardo Lloret Rives el día 13 de febrero de 2002; y asimismo, como administrador único de la entidad mercantil Ecolaguart, S.L., domiciliada en El Campello (Alicante); Partida Atocha, sin número, chalet "Polopi", constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de El Campello don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez, el día 23 de mayo de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1982, folio 78, hoja número A-41.138, inscripción 1^a, C.I.F. número B-53116034; y de la mercantil Ecodram, S.L., unipersonal, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de El Campello don Juan Ignacio Soldevilla Jiménez el día 23 de mayo de 1996, con el número 822 de protocolo, domiciliada en El Campello, Partida Atocha sin número, chalet "Polopi", inscrita al tomo 1979, folio 148, sección 8, hoja A-40.955, inscripción 1^a, con C.I.F. número B-53116042.

- Doña M^a Francisca Berenguer Samper, en nombre y representación de la mercantil Ecolaguart, S.L. en virtud de poder que le ha conferido el administrador único de la sociedad en escritura otorgada ante el Notario de Alicante don Abelardo Lloret Rives.

- Don Vicente Marzal Font, en nombre y representación de la mercantil Hijos de Vicente Marzal Font, S.L., domiciliada en Teulada (Alicante), carretera Moraira-Calpe número 30-E, con C.I.F. número B-53270294, actuando en este acto en su calidad de gerente-administrador único.

Ambas partes, con la representación con que respectivamente actúan, cuentan con capacidad legal para formalizar el presente Convenio Urbanístico y como base del mismo sientan los siguientes

Antecedentes

Primero.- Que las citadas mercantiles Ecolaguart, S.L., Ecodram, S.L. unipersonal e Hijos de V. Marzal Font, S.L. son propietarios, en virtud de las relaciones jurídico privadas sostenidas entre las citadas partes de la siguiente parcela:

“Finca situada en el término municipal de Teulada (Alicante) que ocupa una superficie de doce mil trescientos metros cuadrados (12.300 m²), linda por su lado Norte con camino de acceso, por el Sur, con zona marítimo-terrestre, Moicroliner, S.L. y Pieter Jonn, por el Este con zona marítimo-terrestre y por el Oeste con Moicroliner, S.L., Pieter Jonn y Bellman Jack Monique.”

Inscripción: pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Referencia catastral: 9051714BC4895S0001AQ.

Segundo.- Que los citados terrenos, a excepción de una superficie de 115 m² que está clasificados como Urbano y clasificados como Zona Verde, están clasificados, según el Plan General de Ordenación Urbana de Teulada vigente desde 1986, como Suelo Urbano, encontrándose incluidos en la Subzona 2.2. Unifamiliar, cuyas determinaciones urbanísticas seguidamente se indican:

“Se incluyen en esta subzona aquellas parcelas que no cumplen la condición de parcela mínima pero están consolidadas por la edificación o bien cuentan con los servicios necesarios para ser consideradas como suelo urbano. Mantendrán su actual superficie de parcela y las retantes condiciones de edificabilidad serán las establecidas para esta subzona.

Artículo 240.- Conciones de edificabilidad.

a) Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar aislada.

b) Parcela mínima: 2000 m² ó en su caso la existente.

c) Coeficiente de ocupación máxima: 10%.

d) Índice neto de edificabilidad: 0,30 m³/m².

e) Otras condiciones:

La edificación secundaria definida en el artículo 182 punto 2 y regulada según el artículo 192, apartado a), b), c) y d), de estas Normas, no podrá ocupar más de un 3% de la superficie de la parcela.

No se limita la superficie de piscinas, frontones y pistas de tenis.

En cuanto al cómputo del volumen, la edificación secundaria vendrá regulada según lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

Artículo 241.- Usos permitidos.

Vivienda: 1ª clase

Hotelero: en sus tres categorías.

Comercial: 2ª y 3ª categoría.

Administrativo: en sus dos categorías.

Espectáculos: 1ª categoría.

Cultural: en todas sus categorías.

Enseñanza: en todas sus categorías.

Religiosos: en todas sus categorías.

Deportivo y recreativo: en todas sus categorías.”

Tercero.- Que en la actualidad el Ayuntamiento de Teulada está en fase de Revisión del Plan General, encontrándose el citado documento pendiente de su aprobación provisional.

Cuarto.- Que la mínima entidad sustantiva, cuantitativa y funcional de la superficie verde indicada, aconsejan su supresión, al no afectar la misma al estado de la planificación, pero no obstante, ello no debe significar que la alteración de su calificación redunde en beneficio de los propietarios de los citados terrenos, sino que debe repercutir como plusvalía urbanística a favor de la Administración actuante.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que:

«Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenio sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el art. 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitorios del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en

el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenio que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el art. 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades, la cesión de la plusvalía que podría experimentar la recalificación de una superficie de terreno como consecuencia de la Revisión del Plan General municipal.

Y en tal sentido el contenido del convenio en modo alguno afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 4/1992, ni perjudica los derechos o intereses de los terrenos.

Ambas partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico con arreglo a las siguientes

Cláusulas

Primera.- Objeto del convenio. Constituye el objeto del presente convenio la cesión de la plusvalía urbanística que pueden experimentar los terrenos descritos en el Antecedente Primero, a consecuencia de la Revisión del Plan General municipal de Teulada.

Segunda.- Finalidad del convenio. El Exmo. Ayuntamiento de Teulada mediante los acuerdos correspondientes

que se compromete a adoptar en la tramitación del expediente de Revisión del Plan General, asume el compromiso de delimitar una Unidad de Ejecución continua, que incluya la superficie de la parcela descrita en el Antecedente Primero.

Las determinaciones urbanísticas de la citada Unidad de Ejecución, a recoger en la ficha de planeamiento y gestión del documento de Revisión del Plan General, serán las siguientes:

- Delimitación: Unidad de Ejecución UBA-7.
- Superficie: 12.095,00 m²; sin perjuicio de su alteración en función de medición topográfica.
- Zona de Ordenación Urbanística: vivienda Aislada (AIS-2).

- Uso: Residencial.
- Tipología: Bloque Exento.
- Edificabilidad: la establecida en el Plan General para esa zona de ordenación.
- Parcela mínima: 2.000 m²s.
- Ordenación Pormenorizada: según Plan General.
- Retranqueos: a viales 5 m y a lindes 3 m.
- Cesiones para dotaciones:

Red Secundaria: RV + AV = 174,69 m² + 193,50 m² de viario peatonal de acceso a la costa

Tercera.- Compromisos del titular de los terrenos.

Los propietarios de los terrenos se comprometen a ceder de forma gratuita al Ayuntamiento de Teulada como compensación de la plusvalía que dicho cambio de uso genera, la siguiente parcela, descrita ésta, de conformidad con el plano particular aportado por la propiedad de los terrenos, el cual forma parte integrante de este convenio:

“Parcela B del plano particular, clasificado como Suelo Urbano y calificado como Residencial, de 2.328 m² de superficie, la cual linda al Sur con la calle Estaca de Bares, al Oeste con la calle Cabo Azul, al Este con la propiedad de don Carlos Pastor Matut y al Norte con la propiedad de don Albert Dianteill.”

Cuarta.- El Ayuntamiento, mediante el presente acto acepta la cesión de la parcela descrita en la Cláusula Tercera, a través de legal representante, el señor Alcalde-Presidente.

Quinta.- La disponibilidad municipal de la antecedida parcela tendrá lugar a partir del día siguiente de la ratificación por el Ayuntamiento Pleno del presente convenio, a partir de lo cual, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad territorialmente competente para instar la inscripción de la citada parcela a su nombre.

Sexta.- La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U., por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Séptima.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se registrá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Octava.- El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumpla por las partes las obligaciones asumidas.

Novena.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal (Ayuntamiento Pleno).

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Nombre/Código:	UBA-8 PLANO 2.2 - 4.8
2.1. PLAN DE AMBITO:	SEGUN CONVENIO URBANISTICO*
2.1.1. Delimitación:	s/ Ordenación Pormenorizada
2.1.2. Superficie:	27.135,85 m ²
2.1.3. Zona de ordenación urbanística:	Edificación Aislada (EDA)
2.1.4. Uso:	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Viviendas: 150
2.1.5. Tipología:	Volamen Contenedor VC
2.1.6. Edificabilidad:	s/NNUU
2.1.7. Ordenación pormenorizada según:	<input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI
2.1.8. Cesiones para dotaciones:	RV + AV: s/ convenio urbanístico
De la red secundaria:	ZV: s/ convenio urbanístico
	EQ: s/ convenio urbanístico
Red Primaria RV:	1.298,12 m ²
2.2. GESTIÓN:	Clasificación del Suelo <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable
2.1. Área de Reparto:	Delimitada <input type="checkbox"/> Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU
2.2. Condiciones programáticas:	Criterios: s/ convenio urbanístico
2.3. Vinculación:	No
Redelimitación U.E.:	Si Conexiones con red primaria viaria s/urbano casco. Solo ampliam. U.E.
División en fases:	No
2.3. Condiciones de Integración y Conexión	
Estructurales:	De conexión: <input type="checkbox"/> Predefinido y necesario al barrio. Conexión con red de saneamiento (Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua y Plan Integral) (en tanto no se radique el criterio municipal) y con el resto previsto en el Plan de la Entidad de recursos hídricos. En el supuesto de la zona se deberá crear un acceso rodado para las edificaciones existentes en la zona para garantizar su acceso a la red. Punto San Roque
	De dotación: S/ convenio urbanístico
Pormenorizadas:	Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral, resto
	Usos: Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, S/Organizaciones y concesionarios.
Afecciones:	Rambas
ANEXO: CONVENIO URBANISTICO	

CONVENIO URBANÍSTICO
Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana para el establecimiento de las determinaciones urbanísticas de la U.E. UBA-8

En Teulada, a 20 de mayo de 2003.

Reunidos
De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Ayuntamiento de Teulada, estando asistido por el señor Secretario General de la Corporación, don Simeón García García, a los efectos de fe pública.

De otra parte:
- Don Eduardo Crescencio Beltrán Ferrer, mayor de edad, casado con doña Alicia Gómez-Lechón Cuadrado, vecinos de Moraira-Teulada, avenida de Madrid número 8 1º, con D.N.I./N.I.F. número 73.724.905-S, y régimen matrimonial de separación absoluta de bienes.

- Don Eduardo Monreal Aznárez, mayor de edad, separado judicialmente, vecino de Moraira-Teulada, avenida de Madrid número 8 1º, con D.N.I./N.I.F. número 42.774.111-E.

- Don José Mª Fernández Somavilla, mayor de edad, casado, vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid), urbanización Monteclaro, calle Alamos número 5, con D.N.I./N.I.F. número 774.169-N.

- Don José Vicente Llobell Llobell, mayor de edad, vecino de Teulada, avenida Santa Catalina número 17, con D.N.I./N.I.F. número 28.995.075-X.

- Doña María Rosa Llobell Llobell, mayor de edad, vecina de Calpe (Alicante), calle La Vallesa número 36, con D.N.I./N.I.F. número 76.080.761-G.

- Doña Josefa Llobell Mengual, mayor de edad, vecina de Teulada, avenida Santa Catalina número 17, con D.N.I./N.I.F. número 21.238.426-L.

- Doña Carmen Llobell Oller, mayor de edad, vecina de Teulada, avenida Santa Catalina número 1, con D.N.I./N.I.F. número 21.198.880-X.

- Don Pedro Sivera García, mayor de edad, vecino de Teulada, avenida Santa Catalina número 1 1, con D.N.I./N.I.F. número 21.289.914-X.

- Don Francisco García Palacios, mayor de edad, industrial, casado con doña María Teresa Crespo Vallés, vecino de Moraira-Teulada, con D.N.I./N.I.F. número 21.290.448-S y 93.972.669-T, respectivamente.

- Doña Mª Luisa Ferrándiz Manglano, mayor de edad, casada, vecina de Paterna, Terramelar, con domicilio en calle Alcatí número 2-42ª, con D.N.I./N.I.F. número 24.318.425-L, representada por don Ignacio C. Ferrándiz Manglano.

- Don José Javier Ferrándiz Manglano, mayor de edad, separado judicialmente, vecino de Valencia, con domicilio en calle Jorge Juan número 20-10ª, con D.N.I./N.I.F. número 22.688.118-K.

- Don Joaquín María Ferrándiz Manglano, mayor de edad, casado, vecino de Valencia, con domicilio en calle San Ignacio de Loyola número 4-12ª, con D.N.I./N.I.F. número 24.334.228-K, representado por don Ignacio C. Ferrándiz Manglano.

- Doña Blanca María Ferrándiz Manglano, mayor de edad, casada, vecina de Zaragoza, con domicilio en Vía

Ibérica número 2 bloque 6 casa 1-4º-B, con D.N.I./N.I.F. número 24.334.227-C, representada por don Ignacio C. Ferrándiz Manglano, de forma verbal y a falta de aportar poder.

- Don Ignacio Carlos Ferrándiz Manglano, mayor de edad, casado, vecino de Valencia, con domicilio en calle Arzobispo Melo número 9-8ª, con D.N.I./N.I.F. número 52.723.585-H.

- Doña Beatriz Purificación Peña González, mayor de edad, casada, vecina de Moraira-Teulada, con domicilio en calle Puerto de los Castaños número 6, provisto de D.N.I./N.I.F. número 35.437.602-F.

Intervienen:

El primero en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada.

Los segundos:

- Don Eduardo Crescencio Beltrán Ferrer y don Eduardo Monreal Aznárez como propietarios por mitades indivisas de la siguiente finca:

“Urbana. Trozo de terreno situado en término de Teulada, partida del Port o Portet de Moraira, de extensión superficial dos mil novecientos cuarenta metros cuadrados, dentro de cuyo perímetro se halla enclavado un chalet, que consta de planta baja distribuida en cuatro habitaciones, cocina, comedor, despensa, water y desván, con una total superficie edificada de planta de doscientos sesenta y siete metros cuadrados. La totalidad de la finca linda: Norte, Vicente Forcada; Este, Rubén Vizcay y resto de la que ésta se segregó; Sur, don Antonio Crú Miralles, camino en medio; y Oeste, resto de la finca de donde ésta se segregó y con carretera de Moraira al embarcadero del Port.

Inscripción: pendiente de inscripción la finca agrupada, constando inscritas, las fincas matrices que dan causa a ésta, en el Registro de la Propiedad de Jávea:

- Tomo 181, libro 18 de Teulada, folio 182, finca número 3.350.

- Tomo 1688, libro 298 de Teulada, folio 85, finca número 2.150.

- Don José Mª Fernández Somavilla en nombre y representación como Administrador Único de la entidad mercantil Beat & Lau, S.L., domiciliada en Pozuelo de Alarcón (Madrid), Urbanización Monteclaro, calle Alamos número 5, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, el día 29 de noviembre de 2000, número 4798. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 15966, folio 80, sección 8, Hoja número M-270041, inscripción 1ª, y con C.I.F. número B-82834227, la cual es propietaria de las siguientes fincas:

1.- Rústica. (Hoy Urbana). Un trozo de tierra situado en término de Teulada, partida Portet de Moraira, que mide aproximadamente dos hanegadas, o sean dieciséis áreas y sesenta y dos centiáreas, equivalente a mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados dentro de cuyo perímetro se halla enclavada una casita de campo compuesta de una sola planta, que mide ocho metros de frontera por tres metros de fondo, aproximadamente. Lindante todo por Norte, propiedad de Antonio Bolufer; Sur, de Catalina Buigues; Este, de Vicente Gómez y Bautista Bertomeu; y Oeste, de Antonio Bolufer.

Inscripción: inscrita en el Registro de Propiedad de Jávea, al tomo 149, libro 15 de Teulada, folio 198, finca número 2768.

2.- Rústica. (Hoy Urbana). En término de Teulada, una tierra secano en partida Portet (Moraira) de cabida una hanegada y tres cuartos, o sean, catorce áreas y cincuenta y tres centiáreas, es decir, mil cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, camino de Vicente Coll; Sur, Rubén Vizcay Bellver; Este, camino vecinal de entrada de dos metros de anchura, que se inicia en la carretera; Oeste, tierras ocupadas al Barranco por Antonio Bolufer (margen del linde del señor Vizcay).

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, al tomo 169, libro 17 de Teulada, folio 104, finca 3119.

3.-Rústica. Un campo, hoy parcela urbana, situado en el término de Teulada, partida Port, de cinco metros de largo

por quince metros de ancho, o sean setenta y cinco centiáreas (75 m²). Lindante por Norte, tierras de Catalina Llobell Buigues; Sur, con el camino vecinal de Moraira al embarcadero del Port; por Este, con tierra de doña Matilde Villaverde Sanz, y por Oeste, con restante finca de la que procede.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 1688, libro 288 de Teulada, folio 120, finca 6064, inscripción 2ª.

4.- Rústica, un campo, hoy parcela urbana, situado también en el término de Teulada y partida Port, de dieciséis áreas, cincuenta centiáreas (1.650 m²). Lindante por Norte, tierras de Josefa Bolufer Oliver y de Rosario Bolufer Ferrer; Sur, con la finca antes descrita; por Este, con tierras de Bautista Bertomeu y por Oeste, con propiedad de Jaime Llobell Buigues y de Bautista Bertomeu.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 1688, libro 288 de Teulada, folio 123, finca 6066, inscripción 2ª.

5.- Rústica.- Un campo de tierra secano, hoy parcela urbana, en término de Teulada, partida Port, de trescientos ocho metros cuadrados. Lindante por Norte, José María Alonso Pesquera y Cuadra; Sur, Vicente Gómez Albiel; Este Rubén Vizcay; y Oeste, Josefa Fajardo Colmenero.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 1688, libro 288 de Teulada, folio 126, finca 3968, inscripción 3ª.

6.- Rústica. Un campo de tierra secano, hoy parcela urbana, en término de Teulada, partida Port, de tres cuartos de hanegada, aproximadamente, igual a seis áreas y veintidós centiáreas (622 m²). Lindante por el Norte y Este, Josefa Fajardo Colmenero; Sur, carretera; y Oeste, Francisco García Santacreu.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 1688, libro 288 de Teulada, folio 129, finca 3969, inscripción 3ª.

7.- Tierra de secano, hoy parcela urbana, en término de Teulada, partida Port, de cabida tres cuarterones, o sean seis áreas y veintidós centiáreas (622 m²); linda: Norte, camino; Sur, Josefina Fajardo; Este, barranco; Oeste, Luisa Cabrera Abarques.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, al tomo 169, libro 17, folio 9, finca número 3047, inscripción 1ª.

8.- Campo de tierra secana, hoy parcela urbana, en término de Teulada, provincia de Alicante, partida del Port, de veintidós áreas, tres centiáreas (2.203 m²), que linda, Norte, Luisa Cabrerías Abarques, Sur y Este, Josefina Fajardo Colmenero; y Oeste, Jesús Porcellanes.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 950, libro 110 de Teulada, folio 137, finca 12291, inscripción 1ª.

- Doña Mª Luisa Ferrándiz Manglano, don José Javier Ferrándiz Manglano, don Joaquín María Ferrándiz Manglano, doña Blanca María Ferrándiz Manglano, don Ignacio Carlos Ferrándiz Manglano, en su propio nombre y derecho y como propietarios de la siguiente finca:

Una parcela de tierra en término de Teulada, partida Port, de mil cuatrocientos veinte metros cuadrados. Linda: Norte, resto de la finca matriz destinado a camino; Sur, tierras de herederos de don Vicente Forcada y barranco; Este, don Fausto Pastor y doña Ana María Llobet Blanco, desagüe en emdío; y Oeste, resto de la finca matriz, propiedad de don Fernando Planelles Zaragoza, hoy con la finca descrita bajo el número once de este inventario y con la Casa del Marqués.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Denia, tomo 562, libro 57 de Teulada, folio 224, finca número 7796.

Referencia catastral: 1865109BC5816S0001JZ.

- Don Francisco García Palacios, en su propio nombre y derecho y como propietario de la siguiente finca:

En término de Teulada, partida Port, una parcela de tierra secano de once áreas setenta y cuatro centiáreas de cabida (1.174 m²). Linda, Norte, Parcelamientos Porsellanes, S.L.; Sur, carretera del Portet; Este, Vicente Forcada y Oeste, camino de la Viuda y Parcelamientos Porsellanes, S.L.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea al tomo 633, libro 61, folio 39, finca 8248, inscripción 1ª.

- doña Beatriz Purificación Peña González, en su propio nombre y derecho y como propietaria de la siguiente finca, de la cual sólo aporta al ámbito de la UBA-8, 325 m²:

Urbana, en término de Teulada, Partida Port, una parcela de tierra seco de 760 m², si bien, según medición pericial efectuada es de 944 m². Linda: Norte, Pedro García Vallés; Sur, Francisco García Palacios y Vicente Forcada, y Oeste, resto de la finca matriz destinada a camino de acceso.

Inscripción: inscrita al tomo 950, libro 110, folio 158, finca número 10305.

Referencia catastral: 1865114BC5816S0001SZ.

- Don José Vicente Llobell Llobell, doña María Rosa Llobell Llobell, doña Josefa Llobell Mengual, en nombre propio y como propietarios y usufructuaria de la siguiente finca:

Un trozo de tierra, seco, en término de Teulada, Partida Puerto de treinta y dos áreas y ochenta y siete centiáreas (3.287 m²) (es resto que queda, después de varias segregaciones de otra mayor cabida en igual Partida y término), en cuyo perímetro existe una casa campo destinada a vivienda. Linda: Norte, carretera (antes José Santacreu y Bautista Bertomeu); Sur, con camino; Este, en parte carretera, señor Dávalos, Juan Buigues y otros (antes Pedro Buigues); y Oeste, Francisco Llobell Buigues (antes Bautista Ivars y Ana María Llobell Masó).

- Doña Carmen Llobell Oller, en nombre y representación propia y como propietaria de las siguientes fincas:

1.- Una casa en la playa situada en la Partida Portet y además un octavo de hanegada que colinda con dicha casa.

2.- Un trozo de tierra en Teulada, Partida Port, de una superficie de 168 m², lindante por Norte y Sur con propiedad de Jaime y de Catalina Llobell, por Oeste de José Llobell Masó y por Este Carretera de Moraira al embarcadero del Port.

- Don Pedro Sivera García, en nombre y representación propia y con el carácter de ganancial de la siguiente finca:

Trozo de tierra, seco, en Partida del Puerto, del término de Teulada, de dos áreas (200 m²). Lindante: Norte y Oeste, parcela de don José Llobell Oller; Sur, camino; Este, parte de la parcela de don José Llobell Oller y señor Dávalos.

Ambas partes, cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, manifestando libre y espontáneamente:

Antecedentes

Primero.- Que los terrenos descritos de los interesados en el presente convenio están clasificados según el Plan General de Ordenación Urbana de Teulada vigente desde 1986, como Suelo Urbano, encontrándose parte de ellos incluidos a los efectos de su gestión en la U.A. S.9(1).

Las determinaciones urbanísticas atribuidas a unos y otros terrenos es la siguiente:

Normas para su Subzona 2.1.

Condiciones de edificabilidad:

Tipología de la edificación: en esta subzona se permiten la tipología de edificación unifamiliar aislada (AS).

Tal como se definen en el artículo 52, puntos 6 y 7 respectivamente, de estas Normas.

Además se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 800 m².

b) Coeficiente de ocupación máxima: 25%

c) Índice neto de edificabilidad: 0,34 m²/m².

d) Otras condiciones: la edificación secundaria, definida en el artículo 182, punto 2 y regulada según el artículo 192, apartados a), b), c) y d) de estas Normas, no podrá ocupar más de un 5% de la superficie de la parcela. No se limita la superficie de piscinas, frontones y pistas de tenis.

En cuanto al cómputo de volumen, la edificación secundaria vendrá regulada según lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

e) La vivienda unifamiliar en parcela individual, también se podrá realizar en parcela colectiva (división horizontal) con las siguientes condiciones:

- División horizontal, dividiendo la parcela colectiva en parcelas con espacio privativo mínimo de 800 m²; más la parte proporcional de viario privado (elemento común), que será obligatorio cuando el número de parcelas sea superior a dos.

- El viario privado tendrá un ancho mínimo de 6 m., no computando para el espacio privativo.

- Las condiciones de edificabilidad serán las mismas sobre el espacio privativo de 800 m².

- El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas con referencia a sus superficies, e incluirá las obras de urbanización interior de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros. Estas obras de urbanización deben concluirse con motivo de la primera edificación que se realice.

Usos permitidos:

Vivienda: 1ª clase

Industrial: 1ª categoría en las situaciones a) y b)

Hotelero: en sus tres categorías

Comercial: 2ª y 3ª categoría

Administrativo: en sus dos categorías

Espectáculos: 1ª categoría

Cultural: en todas sus categorías

Enseñanza: en todas sus categorías

Religiosos: en todas sus categorías

Deportivo y recreativo: en todas sus categorías

Sanitario y asistencia: en todas sus categorías excepto 1ª

Comunicaciones y transportes: 1ª, 2ª y 3ª categoría

Varios: 1ª categoría

Normas para la zona 4. Comercial.

Condiciones de edificabilidad Zona 4.1.

a) Tipología de la edificación: edificación en bloque ciudad jardín.

b) Parcela mínima: 500 m².

c) Coeficiente de ocupación máxima: 30%.

d) Altura: número de plantas dos (baja más una).

Altura máxima 7 m.

e) Índice neto de edificabilidad: 1 m³/m²

f) Otras condiciones:

La edificación secundaria cumplirá lo establecido en el artículo 238, punto 1, apartado d) de estas Normas.

Usos permitidos:

Industria: 1ª categoría en las situaciones a), b), d) y e)

Hotelero: en sus dos categorías

Comercial: en todas sus categorías

Administrativo: en sus dos categorías

Espectáculos: 1ª categoría

Cultural: en todas sus categorías

Enseñanza: en todas sus categorías

Religioso: en todas sus categorías

Deportivo y recreativo: en todas sus categorías

Sanitario y asistencial: en todas sus categorías, excepto 1ª

Comunicaciones y Transportes: 1ª, 2ª y 3ª categorías

Varios: 1ª y 6ª categoría

Se permite el uso de vivienda para personal afecto al servicio de los establecimientos comerciales, o industriales, debiendo estar situadas las viviendas en la misma edificación comercial o industrial y no permitiéndose más de una por establecimiento.

Normas para la Subzona 2.4.

Condiciones de edificabilidad:

La edificación consolidada en esta subzona mantendrá las condiciones de parcelación y edificabilidad actualmente existente, las cuales deberán constar fehacientemente en el Ayuntamiento con carácter previo a su derribo o demolición. La edificación secundaria se regulará por lo establecido en este artículo.

Las parcelas actualmente sin edificar se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar aislada.

b) Parcela mínima: 500 m².

c) Coeficiente de ocupación máxima: 30%.

d) Índice neto de edificabilidad: 1 m³/m².

e) Otras conciones: La edificación secundaria cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 238, punto 1, apartado d) de estas Normas.

Usos permitidos:

Vivienda: 1ª clase

Comercial: 2ª y 3ª categoría

Aparcamientos: no será obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento, excepto en el caso de que se edificara obra de nueva planta.

Segundo.- Los citados terrenos, parte de los mismos, no han sido objeto de desarrollo urbanístico durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana; estando la Administración actuante interesada en preservar los valores ecológicos y paisajísticos que el entorno donde se encuentran representa, de todo proceso edificatorio, respetando, no obstante, los derechos edificatorios patrimonializados que ostentan los propietarios de terrenos enclavados en el mismo.

Tercero.- Que los propietarios de los citados terrenos apostando por los mismos intereses que el Ayuntamiento y con ocasión de que éste está tramitando en la actualidad la Revisión del Plan General Municipal, convienen con el mismo que los mismos se integren en la UBA-8, según terminología del citado documento, con las determinaciones urbanísticas y cargas de urbanización que se recogen en la parte dispositiva de este convenio.

Cuarto.- Las fincas iniciales que delimitan el ámbito de la UBA-8, con las superficies que se indican en este apartado, según reciente medición y con la identificación que se expresa a los meros efectos de identificación gráfica, según el plano de fincas iniciales que acompaña el presente documento son las siguientes:

Finca A: Familia Mañet.

Superficie: 8.179,10 m²

Finca B: don Eduardo Crescencio Beltrán Ferrer y don Eduardo Monreal Aznárez

Superficie: 2.940 m²

Finca C: Beat & Lau, S.L.

Superficie: 3.388 m²

Finca D: Beat & Lau, S.L.

Superficie: 5.493 m²

Finca E: Familia Tecla

Superficie: 1.267 m²

Finca F: Beatriz Peña

Superficie: 325 m²

Finca G: Desconocido

Superficie: 86 m²

Finca H: Familia Ferrándiz Manglano.

Superficie: 1.268 m²

Finca I: Desconocido

Superficie: 47,25 m²

Finca J: Desconocido

Superficie: 297,30 m²

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que «Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades el establecimiento de determinados parámetros urbanísticos que tienen como objetivo primordial el preservar determinado espacio de la acción urbanística por los valores que el mismo representa.

El contenido del convenio, en modo alguno, afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la citada Ley 4/1992, ni tampoco perjudica los derechos o intereses de terceros.

Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio, de conformidad con las siguientes,

Estipulaciones:

Primera.- Objeto del convenio. El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Teulada y la otra parte conveniente, las determinaciones urbanísticas y ámbito de su materialización a contemplar en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, en fase de tramitación, en aras a respetar los derechos urbanísticos que tienen patrimonializados los titulares de los terrenos que se incluyen dentro del ámbito que se delimita en el citado documento, denominado UBA-8.

Segunda.- Finalidad del convenio. El Excmo. Ayuntamiento de Teulada mediante los acuerdos correspondiente que se compromete a adoptar en la tramitación del expediente de Revisión del Plan General, pretende destinar gran parte de dicho ámbito, en concreto 4.972,25 m² a plaza pública y aparcamiento subterráneo.

Tercera.- Compromisos urbanísticos por la administración (Excmo. Ayuntamiento de Teulada). El Excmo. Ayunta-

miento de Teulada se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico al establecimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas para la denominada UBA-8:

- De carácter estructural:
- A clasificar como Suelo Urbano sujeto a actuación integrada, una superficie mínima aproximada de 13.343 m², de conformidad con la superficie que arrojan las fincas descritas en el antecedente primero, incluyéndola en una sola unidad de ejecución continua con una superficie, según medición técnica, de 26.972 m²s, que se obtienen de las fincas registrales indicadas.

- A calificar dichos terrenos con el uso global de Residencial, compatible con el Terciario, prohibiendo todo tipo de uso industrial.

- A fijar una aprovechamiento objetivo de 13.500 m²techo de nueva construcción, a distribuir entre los propietarios de parcelas A, B, C, D, E, F, G, H, I y J, de acuerdo con el plano de fincas iniciales, que es parte integrante de este convenio.

- A mantener la edificabilidad existente de la "Pensión Casa Mañet", de aproximadamente 580 m²techo.

- A fijar un aprovechamiento, lucrativo de Uso Terciario-Hostelería (TH-5), bajo rasante de la nueva plaza pública (P-6), en las parcelas 7.1 y 7.2 de 360,90 m²c y 463,30 m²c; que pueden tener también acceso a través de la rasante de la calle Puerto San Roque.

- A fijar un aprovechamiento de 1.189 m²techo, en la parcela P-5, con una altura de planta baja + planta piso; que pasará a ser de titularidad del Ayuntamiento. Pudiendo tener el sótano de esta edificación uso Terciario (TR).

- A fijar un aprovechamiento bajo rasante, de la nueva plaza pública (P-6), de un parking subterráneo público de 220 plazas de aparcamiento para coches como mínimo, que equivaldrían aproximadamente a una superficie construida de 6.600 m²c, a razón como mínimo de 30m²c/plaza aparcamiento, que pasará a ser titularidad del Ayuntamiento.

- De planeamiento:
- Establecimiento de ordenación pormenorizada.
- Instrumentos de planeamiento: No se prevé la aprobación de ningún instrumento de planeamiento, salvo el correspondiente Estudio de Detalle, a los efectos de señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones que se recogen en este documento.

En la parcela 1 del plano de Ordenación Urbanística de la UBA-8, que acompaña el presente documento, la edificación se adosará a la edificación existente en su lado sur. El volumen edificable se concentrará sobre la fachada de la carretera Moraira-Portet, dejando libre la zona colindante a la nueva plaza pública. En el caso de no rehabilitar el hostel se podría reordenar el volumen de edificación mediante un Estudio de Detalle.

El terciario privado en la parcela 7, del citado plano de Ordenación, deberá situarse bajo rasante de la nueva plaza pública, pudiendo tener acceso desde el paseo peatonal y/o desde la propia parcela.

La nueva plaza pública (parcela 6), del indicado plano de Ordenación, deberá acondicionarse como zona de juego de niños y adultos, como se describirá en las páginas siguientes.

- Uso dominante: Residencial Múltiple.

Usos Compatibles: Terciario (bar, cafetería, oficina, despacho), deportivos privado (piscinas cubiertas –que computarán a efectos de edificabilidad- y descubiertas, gimnasio, paddle, tenis).

Usos incompatibles: salas de fiestas, discotecas, pubs, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial a 300 m²c y en general de todo tipo de actividades que produzcan ruidos(e»25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona, aparcamientos (sobre rasante) y talleres artesanales. Industrial en todos sus tipos, excepto los almacenes vinculados a los usos autorizados.

- Zona de Ordenación Urbanística: residencial múltiple
- Volumen contenedor

- Edificabilidad: la descrita en el apartado "De carácter Estructural"; es decir, 15.269 m²t., sobre rasante, y 824,20

m²t bajo rasante con uso Terciario-Hostelería (TH-5) y el uso de aparcamiento bajo rasante mencionado.

- Alineación del volumen: se fijará a través del Estudio de Detalle.

- Altura reguladora: se fijará a través del Estudio de Detalle, sin que pueda exceder de 9,00 m.

- Lindes de la parcela: se fijarán en el Estudio de Detalle.

- Retranqueos: 5 m. a red viaria pública de cualquier tipo. 10 m. a zona plaza pública (se exceptúa el terciario de la parcela 7.1 y 7.2 de dicho plano que se podrá adosar a linde)

- 5 m. a lindes de otras propiedades (se exceptúa el terciario de la parcela 7.1 y 7.2 de dicho plano que se podrá adosar al linde).

- 5 m. mínimo a cauce de barranco o linde que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- No se exigirán retranqueos a red viaria privada.

- Número máximo de viviendas: 120.

- Superficie mínima de viviendas: 90 m² construida/vivienda.

- Tipología edificatoria: volumen contenedor.

- Parcela mínima: las indicadas en el plano de Ordenación de este convenio.

- Parcela 1: 1.796,10 m²s

- Parcela 2: 4.722 m²s

- Parcela 3: 5.612,70 m²s

- Parcela 4: 2.190, 25 m²

- Parcela 5: 594,45 m²s

- Parcela 6: 4.476,90 m²s + 495,35 m²s = 4.972,25 m²s.

- Parcela 7.1: 360,90 m²s

- Parcela 7.2: 463,30 m²s

- Ocupación: 70%. El resto (30%) del terreno, deberá estar ajardinado. No computa a efectos de jardines, las terrazas, cubiertas o similares que estén ajardinadas.

- Cesiones para dotaciones de la red secundaria: Equipamiento (Plaza Pública + Aparcamiento Subterráneo): 4.476,90 m²suelo

- Barranco: 1.846,05 m²+ 495,35 m²= 2.341,40 m²suelo

- Red viaria: 355,65 +353,15 + 2.576,35 + 490,70 + 802,00 m² = 4.577,85 m²suelo

- Cesión para el Ayuntamiento:

- Locales comerciales parcela 5 del plano de Ordenación: 594,45 m²suelo.

- (Sótano + B + 1^a. Los sótanos de las parcelas 5 y 6 del citado plano se pueden conexas); la altura máxima de esta manzana de edificación municipal no podrá exceder de la altura máxima de las edificaciones existentes en la primera línea de playa.

- No computarán como superficie construida: los soporales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidad de uso y acceso, ni el volumen de la edificación situado por debajo de la rasante, salvo lo mencionado en el apartado "Edificabilidad".

- De gestión:

- El área de reparto coincide con la unidad de ejecución.

- Condiciones de programación:

- Vinculación: el desarrollo de la U.E. no se vincula al de ninguna otra actuación

- Redelimitación de la U.E. según artículo 119 del R.P.C.V.

- División en fases: el programa propondrá las fases de su desarrollo

- Condiciones de integración y conexión:

- Estructurales:

- De conexión: no se establece ninguna condición de integración y/o conexión, de requerirse alguna será ejecutada por el urbanizador adjudicatario.

- De dotación: no se establece ninguna condición de dotación, de requerirse alguna será ejecutada por el urbanizador adjudicatario.

- Pormenorizadas:

- Saneamiento: conexión con red de saneamiento existente.

- Pavimentación red viaria según ordenanzas y convenio concesionarios.

- Alumbrado: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Agua potable: según ordenanzas y convenio concesionarios.
Energía eléctrica: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Red de telecomunicaciones: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Otros: según ordenanzas y convenio concesionarios.

- Externas al ámbito: Desde la UBA-8 se dará acceso a la parcela registral número 8774, propiedad de los Hmns. Ferrándiz Manglano, inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea al folio 142, del tomo 1339, libro 206 de Teulada; sin perjuicio de su acceso a través de la calle Puerto Espasante, que aunque incumple el frente mínimo de fachada, su carácter residual en tal extremo no comporta su inedificabilidad.

- De Urbanización y Edificación:

Serán a cargo de esta Unidad de Ejecución, las siguientes obras de urbanización y edificación, de acuerdo con el plano de Ordenación de este convenio:

1º) La reurbanización a nuevo del Camino de la Viuda; en una superficie de 353,15 m²s.

2º) La reurbanización a nuevo de la calle Puerto Espíndola; en una superficie de 490,70 m²s.

3º) La reurbanización q nuevo de la calle Puerto Espasante; en una superficie de 802,00 m²s.

4º) La reurbanización a nuevo de la calle Puerto de los Castaños; en una superficie de 355,65 m²s.

5º) La reurbanización a nuevo de la avenida del Portet, en todo el ámbito de la U.E. incluyendo una rotonda de diámetro 30 ml., en el cruce con el Camino de Viuda, con una superficie de 2.576,35 m²s.

6º) La canalización y acondicionamiento de los barrancos que atraviesan la U.E. con una zona de influencia que queda delimitada en el plano de "Zona de Ordenación Urbanística y Red Primaria" – Ramblas, para un periodo de retorno de 500 años, de acuerdo con los criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar, los servicios técnicos municipales y la Dirección General de Costas (Ministerio de Fomento) en su encuentro con la Playa del Portet, en una superficie de 1.846,05 m²c (Barranco 1) y 495,35 (Barranco 2).

7º) La urbanización y construcción de una Plaza Pública, en una superficie de 4.939,30 m² (4.476,00 + 463,30), en la parcela P-6 y P-7.2, que contará con zona pavimentada (25%), zona juego de niños (5%), zona de juego para la 3ª edad (10%), zonas verdes (20%), zonas ajardinadas con arbustos y árboles (20%), láminas y fuentes de agua (20%), de acuerdo con los criterios del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento.

8º) La construcción de un Aparcamiento Público, bajo la mencionada plaza, con 2 sótanos para 220 plazas de aparcamiento para coches, que como mínimo equivale a una superficie construida de 6.600 m²c, a razón como mínimo de 30m²c/plaza de aparcamiento. Este aparcamiento estará totalmente terminado, contando con todos los permisos necesarios para su necesaria explotación. Se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

9º) La construcción de una edificación en la parcela número 5, compuesta de planta sótano, planta baja y planta piso, con una superficie construida por planta de 594,45 m²c; con la distribución interior en bruto (local comercial); totalmente terminado en sus fachadas y cubiertas (envolvente volumétrica), con las mismas condiciones estéticas que están reflejadas en el apartado 7 de este convenio. Se cederá libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

10º) Todas las obras de urbanización, reurbanización, canalización, acondicionamiento, construcción y edificación, contarán con todos los informes y permisos necesarios; entregándose en perfectas condiciones para su inmediata utilización y puesta en funcionamiento. Todos los costes, gastos y cargas van a cuenta de la Unidad de Ejecución. La Administración Local los recibirá libre y gratuitamente.

- De Reparcelación:

Está se circunscribirá a la equidistribución de edificabilidades, esto es, al reparto proporcional, en función de los derechos patrimonializados, en el ámbito de procedencia en la Unidad de Ejecución.

Regulación específica del ámbito (ficha de planeamiento):

«Zona residencial volumen contenedor (RVC).

1. Ámbito.

La zona residencial volumen contenedor está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los correspondientes planos del plan general.

2. Configuración de la zona.

La zona residencial volumen contenedor se configura por la integración del sistema de ordenación por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen contenedor y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: residencial en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles: terciario (quedan prohibidas salas de fiestas, discotecas, pubs, disco-pubs, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial de 300 m²c; y en general, todo tipo de actividades que produzcan ruidos (e)»25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona), aparcamiento, talleres artesanales, almacenes vinculados a los usos autorizados. La cubierta de la 2ª planta no puede tener uso dominante o compatible alguno, ni los vinculados a los usos autorizados.

c) Usos incompatibles: industrial en el resto de categorías diferentes a los almacenes vinculados a los usos autorizados.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que se definen en el correspondiente plano del plan general

- Rasantes: salvo que el correspondiente plano se indiquen otras, coinciden con las de los viales actualmente existentes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima: son las indicadas en el plano de Ordenación, siendo las siguientes:

Parcela 1: 1.796,10 m²suelo neto.

Parcela 2: 4.722,00 m²suelo neto.

Parcela 3: 5.612,70 m²suelo neto.

Parcela 4: 2.190,25 m²suelo neto.

Parcela 5: 594,45 m²suelo neto.

Parcela 6: 4.476,90 m²suelo neto.

Parcela 7.1: 360,90 m²suelo neto.

Parcela 7.2: 463,30 m²suelo neto.

Mediante estudio de detalle o plan de reforma interior podrán establecerse otros parámetros de parcelación.

c) Relativos a la posición.

- Volumen contenedor: el volumen contenedor queda definido por planos verticales que contienen a las líneas situadas a 5 m. a red viaria pública de cualquier tipo, 10 m. a zona plaza pública (se exceptúa el terciario de las parcelas 7.1 y 7.2 del plano de Ordenación que se podrá adosar a linde), 5 m. a lindes de otras propiedades (se exceptúa el terciario de la parcela 7.1 y 7.2 que se podrá adosar al linde), 5 m. mínimo a cauce de barranco o linde que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar. No se exigirán retranqueos a red viaria privada

- Edificaciones auxiliares: se autorizan edificaciones auxiliares destinadas a acceso al aparcamiento, centros de transformación o de entrega de energía, situadas fuera del volumen contenedor anteriormente definido.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de ocupación: 70%. El resto del terreno deberá estar ajardinado. No computa a efectos de jardines, las terrazas, cubiertas o similares que están ajardinadas.

- Edificabilidad: 15.269 m² S/R, 824,20 m² B/R con uso Terciario-Hostelería (TH-5); no computando a estos efectos, de acuerdo con los arts. 35 y 36 del Reglamento de Zonas, los soportales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso, ni la superficie de sótanos, no mencionadas anteriormente, excepto si se destinan al uso hotelero.

e) Relativos al volumen y forma.

- Altura máxima reguladora: 9,00 m.

- Altura máxima total: 10,50 m.

- Fondo máximo de la edificación computable: 20,00 ml.

- Número máximo de plantas: 3 plantas. La planta 3ª sólo podrá ser edificada un 25% sobre la menor de las superficies ocupadas en algunas de las 2 plantas inferiores.

- Entreplantas: no permitidas.

- Sótanos: permitidos.

- Semisótanos: no permitidos.

- Cuerpos volados abiertos: permitidos, con un vuelo máximo de 1,50 m. respecto a los planos verticales que definen el volumen contenedor.

- Marquesinas y repisas: son aquellos elementos sobresalientes a fachadas con finalidad decorativas que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo permitido será de 2 m. medido desde la fachada hasta la parte más saliente del voladizo

b) La altura mínima a la que podrán colocarse será de 2,50 m. medida desde el pavimento de la acera, hasta la cara inferior del voladizo

c) No se permitirán marquesinas corridas superiores a 6,00 ml.

- Toldos: permitidos en viviendas.

- Muestras: no se permiten.

- Banderines: no se permiten

- Separación entre edificaciones: se tendrá en cuenta el cumplimiento de los patios conforme a las HD-91 o norma que la sustituya.

- La planta sótano: sólo podrá ocupar la proyección subterránea del volumen contenedor.

- En la parcela 7 (1 y 2) del plano de Ordenación, se habilitarán una escalera y rampa de acceso, desde la cota de rasante de la plaza pública de la parcela 6 del citado plano, hasta la rasante a la calle Puerto de San Roque, para posibilitar el acceso de los peatones a la Playa del Portet.

5. Dotación de aparcamientos.

a) Por cada vivienda, apartamento o estudio: 2 plazas por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservarán 2 plazas más, adicional. por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

b) Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 20m²t.

c) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos: 1 plaza por cada 90 m²t.

d) Para usos hosteleros: 1 plaza por cada 25 m²t.

e) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados: 1 plaza por cada 100 m²t.

6. Otras condiciones.

La edificabilidad asignada podrá materializarse por cualquiera de los procedimientos siguientes.

a) Mediante licencia de obras concedida de acuerdo con un proyecto arquitectónico ajustado a los parámetros urbanísticos anteriormente establecidos, sobre parcela única; pudiendo realizarse la construcción por fases.

b) Previo estudio de detalle o plan de reforma interior que, sin incrementar la edificabilidad asignada, distribuyan ésta de forma distinta a la anteriormente establecida, modificando, incluso, los parámetros urbanísticos establecidos con carácter general, dentro de las limitaciones de cada figura de planeamiento

c) Con sujeción a la ordenación pormenorizada expresamente grafiada en el plan general, en el supuesto de que los titulares del aprovechamiento aportaran al Ayuntamiento proyecto arquitectónico con anterioridad a la aprobación municipal de éste. En dicho supuesto cada una de las fases de edificación que se establezcan, en su caso, tendrá la consideración de parcela mínima.

7. Condiciones estéticas.

- El tratamiento de fachada en cuanto a diseño de huecos, línea aleros y colores, deberá hacerse de modo que se fraccione cada 12 m. como máximo la apariencia de las construcciones, con el fin de evitar grandes planos homogéneos de fachada.

Análogamente, la volumetría de la fachada, también se fraccionará cada 12 m. como máximo, de tal forma que los

planos de estas fracciones sobresalgan o se retranqueen del inmediatamente contiguo, en una longitud perpendicular al plano mencionado anteriormente, como mínimo de 1,00 m. y máximo de 5,00 m.

- No se permitirán los balcones corridos superiores a 6,00 ml.

- La carpintería de huecos será de madera o aluminio imitación a madera, así como el oscurecimiento de los mismos pudiendo emplearse exclusivamente sistema de persiana mallorquina.

- Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados con los colores «tradicionales de la Marina Alta», y los recercados de huecos de color en contraste.

- Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

- Se pueden emplear canalones y bajantes vistos, siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir, fundición en planta baja, hasta la imposta más baja, y el resto de cinc.

- Se prohíben los aplacados de mármol y alicatados decorativos y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillaría de piedra caliza local, o arenisca tipo «tosca» en recercados y similares.

El Ayuntamiento impedirá la aparición de añadidos en las fachadas que infrinjan estas Normas, obligando al infractor a retirarlos a su costa.

- En caso de que se produjesen medianerías se tratarán con los mismos materiales que las fachadas principales, manteniendo ésta su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondería ocupar.

- Los cierres de seguridad en locales o entradas serán interiores. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán al plano de fachada y, en todo caso, se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada.

- Las cubiertas serán predominantemente planas, transitables y/o ajardinadas en las plantas 1ª y 2ª. Todas las cubiertas de la 3ª planta se realizarán con teja curva vieja (de recuperación) o cubiertas planas ajardinadas.

- Todas las instalaciones de la edificación (electricidad, telecomunicaciones, depósitos de agua, de gas, maquinaria de climatización, instalaciones de energía solar, eólica, antenas de televisión, o de cualquier otro tipo, etc.) no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio exterior.

- Los aleros serán vistos y su construcción deberá realizarse mediante las soluciones tradicionales de la zona (madera, ladrillo de tejas visto, etc.).

- Deberá mantenerse al máximo el arbolado existente y cumplirse la Ordenanza de Protección del Arbolado.

- Queda totalmente prohibida la publicidad exterior, excepto la decoración publicitaria en la planta baja de la edificación mediante muestras que se colocarán en los límites del espacio interior de los huecos, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del parámetro de las jambas, dinteles o arcos, se podrán colocar solamente letras sueltas de tipo clásico en hierro forjado y bronce, ocupando una faja de ancho inferior a 0,45 m. y canon saliente de 5 cm.

- Los pavimentos de las zonas peatonales se realizarán de piedra natural irregular.

- La iluminación será adosada a muros cuando sea posible y las farolas serán de hierro forjado, prohibiéndose la utilización de báculos y luminarias de chapa de acero galvanizado o de aluminio, globos y similares. Será una iluminación que produzca el mínimo impacto lumínico, con el fin de conseguir un modelo medioambiental sostenible.»

- Locales comerciales en parcela 7 del plano de Ordenación:

Las chimeneas de ventilación y salida de humos deberán discurrir por la medianera de la edificación de la parcela 5 del citado plano, sobrepasando la cubierta de ésta, teniendo la altura necesaria para su correcto funcionamiento.

- Cubierta vegetales: como mínimo el 50% de las cubiertas planas, sean transitables o no transitables, se recubrirán con elementos vegetales y de jardinería.

- Cerramiento mediante arbolado adulto de la edificación proyectable a los efectos de impedir que la misma sea visible desde los viales que circundan el ámbito o desde las fincas colindantes.

Cuarta.- La implantación de todos los servicios urbanísticos en la porción susceptible de aprovechamiento privado de la U.E. UBA-8, serán asumidos por quien asuma la programación de la misma.

Quinta.- Compromisos de los titulares de los terrenos. Los titulares de los de los terrenos se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Excmo. Ayuntamiento de Teulada:

- A ceder gratuitamente la superficie de los terrenos calificados como Suelo Dotacional de la Red Secundaria:

- RV + AV: 4.577,85 m²s
- Equipamiento (plaza pública): 4.476,90 m²s
- Barranco: 2.341,40 m²s

Cesión para el Ayuntamiento: Locales Comerciales parcela 5 del plano de Ordenación: 594,45m²s

(sótano + B + 1ª: los sótanos de las parcelas 5 y 6 se pueden conexas).

- A cumplir los plazos que se determinen en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, para la redacción y solicitud de tramitación de cuantos documentos de ordenación y gestión sean necesarios para el desarrollo de la U.E. UBA-8.

- Sufragar todos los costes de urbanización del citado ámbito, sin que los mismos sean repercutidos a la Administración urbanística actuante.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento (Administración urbanística actuante), se reserva la facultad de renunciar a parte o toda la obra pública urbanizadora, que de hacerse efectiva, comportaría una disminución proporcional de los m² edificables dentro del ámbito que constituye la UBA-8, a establecer de mutuo acuerdo entre las partes firmantes del presente documento.

Sexta.- Gestión del ámbito. La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Séptima.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se registrará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Octava.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su ratificación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal (Ayuntamiento Pleno).

Novena.- Cualquier propietario con derechos patrimonializados en el ámbito que no haya suscrito inicialmente el Convenio podrá adherirse en cualquier momento al mismo, sin que tal acto comporte alteración o modificación alguna de los derechos individualizados de los primeros.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Número/Código:	UBA-9 (U.A.S. 4-1)	PLANO 2.2 - 47
1.- PLANTEAMIENTO "SEGUN CONVENIO URBANISTICO"				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 9.970,60 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Terciario				
1.4.- Uso: Comercial				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: Según convenio o NMIU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Criterios para dotaciones: RV + AV: s/ convenio urbanístico				
De la red secundaria				
ZV: s/ convenio urbanístico				
EQ: s/ convenio urbanístico				
2.- GESTION: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU: Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/convenio urbanístico				
Vinculación: -				
Redelimitación U.E.: -				
División en bloques: -				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, concesión son red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.				
De dotación: s/ convenio urbanístico.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preost. Telefónica) y resto s/Ordenanzas y convenio y concesionario.				
Afecciones: Vía Pecuaria (Colada Famadix) Ramblas				
ANEXOS: CONVENIO URBANISTICO				

CONVENIO URBANÍSTICO
Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana en la U.A. S.4(1) «ALGAS»

En Teulada, a 21 de junio de 2002.
Reunidos

De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, en virtud de las facultades conferidas por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2002.

De otra parte, don Jaime Casanova Colomer, con D.N.I./N.I.F. número 19.468.905-A, y don Eduardo Casanova Civera, con D.N.I./N.I.F. número 19.804.190-V, en su propio nombre y derecho y en representación conjunta y mancomunada de:

- Doña María Casanova Colomer, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, Paseo Moret 9, con D.N.I./N.I.F. número 19.631.271-N.

- Doña María Dolores Casanova Colomer, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, calle Abedul 1, con D.N.I./N.I.F. número 19.331.742-L.

- Herederos de don Julio Casanova Colomer, mayor de edad, casado, vecino de Valencia, avenida Jacinto Benavente 20, con D.N.I./N.I.F. número 36.792.997-N.

- Don Ramón Casanova Colomer, mayor de edad, soltero, vecino de Valencia, calle General Tovar 2, con D.N.I./N.I.F. número 19.366.007-F.

- Doña Nora-Isabel Cuenca Brown, mayor de edad, casada en régimen de gananciales con don Jaime Casanova Colomer, vecina de Teulada-Moraira, Cabo Negro 4, con D.N.I./N.I.F. número X-01181121-Q.

- Herederos de don Agustín Casanova Colomer y su esposa doña Carena-Suzanne Jones, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Teulada-Moraira, Cabo Santa Pola 20, con D.N.I./N.I.F. número 19.429.203-E y X-0030481-Y respectivamente.

- Doña Margarita Casanova Civera, mayor de edad, viuda, vecina de Valencia, calle Martí 4, con D.N.I./N.I.F. número 19.509.474-T.

- Doña Amparo Payá Cortijo, mayor de edad, casa en régimen de separación de bienes, vecina de Valencia, avenida Barón de Cárcer 31, con D.N.I./N.I.F. número 19.482.687-P.

Ambas partes, con la representación con que respectivamente actúan, se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse.

Memoria y antecedentes

Primero.- Que

- Don Jaime Casanova Colomer, con D.N.I./N.I.F. número 19.468.905-A,

- Don Eduardo Casanova Civera, con D.N.I./N.I.F. número 19.804.190-V

- Doña María Casanova Colomer, mayor de edad, viuda, vecina de Madrid, Paseo Moret 9, con D.N.I./N.I.F. número 19.631.271-N.

- Doña María Dolores Casanova Colomer, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, calle Abedul 1, con D.N.I./N.I.F. número 19.331.742-L.

- Herederos de don Julio Casanova Colomer, mayor de edad, casado, vecino de Valencia, avenida Jacinto Benavente 20, con D.N.I./N.I.F. número 36.792.997-N.

- Don Ramón Casanova Colomer, mayor de edad, soltero, vecino de Valencia, calle General Tovar 2, con D.N.I./N.I.F. número 19.366.007-F.

- Doña Nora-Isabel Cuenca Brown, mayor de edad, casada en régimen de gananciales con don Jaime Casanova Colomer, vecina de Teulada-Moraira, Cabo Negro 4, con D.N.I./N.I.F. número X-01181121-Q.

- Herederos de don Agustín Casanova Colomer y su esposa doña Carena-suzanne Jones, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Teulada-Moraira, Cabo Santa Pola 20, con D.N.I./N.I.F. número 19.429.203-E y X-0030481-Y respectivamente.

- Doña Margarita Casanova Civera, mayor de edad, viuda, vecina de Valencia, calle Martí 4, con D.N.I./N.I.F. número 19.509.474-T.

- Doña Amparo Payá Cortijo, mayor de edad, casa en régimen de separación de bienes, vecina de Valencia, Avda. Barón de Cárcer 31, con D.N.I./N.I.F. número 19.482.687-P.

son propietarios de las siguientes fincas tal y como aparece reflejado en el Registro de la Propiedad:

- Finca Registral número 16.161 inscrita al Tomo 1556, Libro 266, Folio 43, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Jávea, cuya descripción seguidamente se detalla: «Solar edificable, en término municipal de Teulada (Alicante), partida Moravit, con una superficie de dos mil treinta y siete metros cuadrados. Linda: Norte, carretera; Sur, José Casanova Bonora (hoy sus herederos y otros); Este, finca de igual procedencia que ésta, descrita a continuación bajo el marginal 2); y Oeste, José Llopis Mengual y Bernardo Font Ortóla».

- Finca Registral número 16.163 inscrita al Tomo 1556, Libro 266, Folio 46, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Jávea, cuya descripción seguidamente se detalla: «Solar edificable, en término municipal de Teulada (Alicante), partida Moravit, con una superficie de dos mil treinta y siete metros cuadrados. Linda: Norte, carretera; Sur, José Casanova Bonora (hoy sus herederos y otros); Este, finca de igual procedencia que ésta, descrita a continuación bajo el marginal 3); y Oeste, finca de igual procedencia que ésta, antes descrita al marginal 1)».

- Finca registral número 16.165 inscrita al Tomo 1556, Libro 266, Folio 49, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad de Jávea, cuya descripción seguidamente se detalla: «Solar edificable, en término municipal de Teulada (Alicante), partida Moravit, con una superficie de dos mil treinta y siete metros cuadrados. Linda: Norte, carretera; Sur, camino; Este, finca de igual procedencia que ésta, descrita a continuación bajo el marginal 4); y Oeste, finca de igual procedencia que ésta, antes descrita al marginal 2)».

- Finca registral número 16.159 inscrita al Tomo 1556, Libro 211, Folio 40, Inscripción 2ª del Registro de la Propiedad de Jávea, cuya descripción seguidamente se detalla: «Solar edificable, en término municipal de Teulada (Alicante), partida Moravit, con una superficie de tres mil ciento catorce metros cuadrados. Linda: Norte, carretera; Sur, camino; Este, con carretera y camino peatonal; y Oeste, finca de igual procedencia que ésta, antes descrita al marginal 3)».

Identificación gráfica: al presente Convenio se une un plano identificativo de las fincas.

Segundo.- Dichas fincas se encuentran enclavadas en la U.A.S.4(1), estando clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Urbano Subzona 2.1. (Residencial de Ciudad Jardín).

Tercero.- Que la citada U.A. tiene, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, los siguientes parámetros urbanísticos:

Unidad de Actuación U.A. S.4(1)
Superficie ámbito (m²) 9.530
Edificabilidad 1.277,72 m²t
Plantas (altura) II

Cuarto.- Que la citada U.A. no ha sido desarrollada durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana, coincidiendo ambas partes en la conveniencia de modificar las determinaciones del mismo, para los suelos referidos en el antecedente primero.

Quinto.- Para el mayor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que «Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que mediante este Convenio se pretende la regulación de común acuerdo, de las determinaciones urbanísticas que afectan a las parcelas que se encuentran enclavadas dentro del ámbito que perimetra la U.A. S.4(1), todo ello en orden a lograr un desarrollo más acorde con los intereses de ambas partes y, en especial, para establecer las condiciones de gestión y urbanización de este ámbito.

A tal fin, el contenido del presente Convenio en nada afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la citada Ley 4/1992 y tampoco perjudica los derechos o intereses de terceros.

Ambas partes, pues, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes

Cláusulas

Primera.- Objeto del convenio. El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Teulada y la representación de los propietarios enclavados en este ámbito (U.A. S.4(1)), las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana para las fincas descritas en el antecedente primero, así como su gestión e instrumentación.

Segunda.- Compromisos adquiridos por el Ayuntamiento. El Excmo. Ayuntamiento de Teulada se compromete en ejecución del presente Convenio Urbanístico a contemplar en el documento de Revisión del Plan General las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Uso determinado Terciario (comercial)
- Superficie ámbito (m²) 9.842,69
- Edificabilidad 2.250 m²t
- Plantas (altura) I (sin computar la edificabilidad bajo rasante)
- En base a ello se establece la siguiente distribución de

Espacios:

- Espacios Públicos de Cesión Gratuita
- Ocupación de la Edificación Municipal: 250,00 m²
- Terraza: 271,59 m²
- Zona Verde: 2.289,64 m²
- Aceras públicas: 603,32 m²
- Vial público: 1.163,36 m²
- Aparcamiento privado 2 plazas (privativo municipal): 24,67 m²

- Aparcamiento público 100 plazas: 989,44 m²
- Total: 5.592,02 m²
- Espacios Privados
- Ocupación de la Edificación Privada: 2.000,00 m²
- Terraza privada: 1.335,47 m²
- Vial privado: 605,61 m²
- Aparcamiento privado 17 plazas: 209,75 m²
- Aceras privadas: 99,83 m²
- Total: 4.250,67 m²

En el citado uso Terciario no se podrán realizar actividades de ocio tales como: discotecas, pubs, disco-pubs y supermercados o centros comerciales, superiores a superficies de 300 m²s, y en general, todo tipo de actividades que produzcan ruidos o que alteren o perturben la tranquilidad en la zona.

Tercera.- La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Cuarta.- Compromisos de los titulares de los terrenos enclavados en el ámbito:

a) Los propietarios a través de sus legales representantes se comprometen a ceder gratuitamente y urbanizados los siguientes espacios:

- b) Espacios Públicos de Cesión Gratuita
- Ocupación de la Edificación Municipal: 250,00 m²
- Terraza: 271,59 m²
- Zona Verde: 2.289,64 m²
- Aceras públicas: 603,32 m²
- Vial público: 1.163,36 m²
- Aparcamiento privado 2 plazas (privativo municipal): 24,67 m²

- Aparcamiento público 100 plazas: 989,44 m²
- Total: 5.592,02 m²

c) A que a cargo del ámbito vayan todos los costes de urbanización del mismo, incluyéndose entre ellos:

- La calle con rotonda.
- La rotonda que articula la CV-746 y el Camino del Andragó, incluyendo el suelo necesario para su ejecución dentro del ámbito.

- La ejecución de la red de saneamiento desde el Camino del Paellero hasta la rotonda mencionada en el párrafo anterior, por la Ctra. Moraira-Calpe, en una longitud de aproximadamente 600 ml., siguiendo los criterios de diseño establecidos en el Plan Director de Saneamiento de Teulada-Moraira de octubre-2000.

Quinta.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Sexta.- El presente convenio tendrá vigencia hasta que se cumpla por las partes las obligaciones asumidas.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la resolución de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, modificase las condiciones antes pactadas, las partes firmantes renegociarán las mismas, para mantener el equilibrio establecido.

Séptima.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal.

Octava.- Este convenio fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2002.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION	
NúmeroCódigo:	UBA-10 PLANO 2.2 - 4.8
1.- PLANEAMIENTO "SEGUN CONVENIO URBANISTICO"	
1.1.- Definición: s/ Ordenación Permeabilizada.	
1.2.- Superficie	37.750,93 m ²
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Edificación Absorta (EDA)	
1.4.- Uso: Residencial	Nº viviendas: 138
1.5.- Tipología: Volumen Contenedor VC	
1.6.- Edificabilidad: s/convenio o NNUU	
1.7.- Ordenación permeabilizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI	
1.8.- Cisiones para dotaciones: RV + AV: s/ convenio urbanístico	
De la red secundaria ZV: s/ convenio urbanístico	
EQ: s/ convenio urbanístico	
2.- GESTION: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable	
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU	
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ convenio urbanístico	
Vinculación: -	
Redistribución I.E.: -	
División en fases: -	
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión	
Estructurales: De conexión: <input type="checkbox"/> Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.	
De dotación: <input checked="" type="checkbox"/> s/convenio urbanístico	
Permeabilizadas: (abastecimiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Postal, Energía Eléctrica, prems, Telefónica)	
Conexión con Red Saneamiento S/pln Integral resto	
S/ordenanzas y convenio y concesionarios.	
Afecciones: Integrar la vía Pecuaria que discurre por el ámbito (Colada Fanadix). Carreteras (CV-746)	
ANEXOS: CONVENIO URBANISTICO	

CONVENIO URBANÍSTICO
Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana para el establecimiento de las determinaciones urbanísticas de la U.E. UBA-10

En Teulada, a 9 de julio de 2002.
Reunidos

De una parte, don José Ciscar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, cuyos demás datos obvia reiterarlos en virtud de la notoriedad del aludido cargo, asistido del Sr. Secretario General a los únicos efectos de fe pública.

De otra parte:
- Don Juan Ivars Rostoll, con D.N.I./N.I.F. número 21.455.234-Y, con domicilio en avenida La Marina número 3 de Benissa (Alicante).

- Don José Torres Gilabert, con D.N.I./N.I.F. número 21.356.482-Q, con domicilio en la calle Iglesia número 2 de Benitachell (Alicante).

- Don Juan Torres Gilabert, con D.N.I./N.I.F. número 21.319.806-W, con domicilio en la calle José Antonio número 15 de Benitachell (Alicante).

Intervienen:

El primero en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada.

Los segundos:

- Don Juan Ivars Rostoll, en nombre y representación de la mercantil Osijek, S.L., en su condición de Administrador único de la citada entidad, cargo éste que le fue conferido y aceptado, en sesión de la Junta General extraordinaria y universal del Consejo de Administración, celebrada el día 10 de febrero de 1998 y protocolizado ante el Notario de Benissa, don Andrés Sánchez Rodríguez, el día 17 de febrero de 1998.

- Don José Torres Gilabert y don Juan Torres Gilabert, en nombre y representación propia.

Ambas partes, cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, manifestando libre y espontáneamente:

Antecedentes**Primero.- Que:**

- Osijek, S.L. es propietario en Partida Marjaleta, paraje de Cometa del término municipal de Teulada de las siguientes fincas:

- Tierra urbana, de cabida una hectárea sesenta y siete áreas y noventa y ocho centiáreas aproximadamente; inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, al tomo 157, folio 127, finca número 2.927.

- Tierra urbana, de dos mil ciento veintitrés metros cuadrados; inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, al tomo 1.168, libro 160, folio 130, finca número 2.122 duplicado.

- Tierra urbana, de una hectárea, sesenta y nueve áreas y quince centiáreas; inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, tomo 1.246, libro 182, folio 80, finca número 19.606.

- Don José Torres Gilabert y don Juan Torres Gilabert son propietarios de una parcela urbana de cuatro mil novecientos treinta y un metros cuadrados en término de Teulada, Camino del Campamento número 5, en cuyo interior existe una construcción de doscientos noventa y siete metros cuadrados; con referencia catastral número 0262802BC5806S 0001WJ; inscrita en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

- Don Juan Torres Gilabert es propietario de una parcela de terreno en Suelo Urbano, en la Partida Cometa de cuatro mil metros cuadrados. No consta su referencia catastral. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea, al tomo 1.371, libro 213, folio 177, finca número 21.052, inscripción 2ª.

Segundo.- Que los citados terrenos está clasificados según el Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, vigente desde 1986, como Suelo Urbano, encontrándose incluidos a los efectos de su gestión en la U.A.S.8(1).

La indicada U.A.S.8(1) le son de aplicación las siguientes determinaciones urbanísticas:

Subzona 2.1:

Tipología de la edificación: En esta subzona se permiten dos tipologías de edificación.

- Edificación unifamiliar aislada (AS).

- Edificación unifamiliar agrupada (AG)

Tal como se definen en el artículo 52, ptos. 6 y 7 respectivamente de las Normas Urbanísticas.

Además se cumplirán las siguientes condiciones:

Para el caso de edificación aislada:

a) Parcela mínima: 800 m²

b) Coeficiente de ocupación máxima: 25%

c) Índice neto de edificabilidad: 1 m³/m²

d) Otras condiciones: La edificación secundaria, definida en el artículo 182 pto.2 y regulada según el artículo 192 apartados a), b), c) y d) de estas Normas, no podrá ocupar más de un 5% de la superficie de la parcela. No se limita la superficie de piscinas, frontones y pistas de tenis.

En cuanto al cómputo de volumen, la edificación secundaria vendrá regulada según lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

No obstante las anteriores determinaciones, éstas fueron, algunas de ellas, modificadas, en virtud de modificación

puntual aprobada definitivamente por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 9 de enero de 1995; y en tal sentido, fueron suprimidas las tipologías de edificación agrupada y en fila, de tal manera que en las zonas en que dichas tipologías fuesen únicas quedaron sustituidas por las de edificación unifamiliar aislada, con parcela mínima de 800,00 m² y en las que coexistiesen con otras tipologías, se mantienen las restantes.

La indicada modificación no afecta al índice neto de edificabilidad atribuido a cada una de las subzonas en que se divide el ámbito, en virtud de la calificación atribuida a cada una de ellas, residencial y comercial, respectivamente.

Tercero.- Que la referida Unidad de Ejecución no ha sido desarrollada durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana, estando la Administración actuante interesada, en preservar, por los valores ecológicos y paisajísticos que el mismo representa, de todo proceso edificatorio, respetando, no obstante, los derechos edificatorios patrimonializados que ostentan los propietarios de terrenos enclavados en el mismo.

Cuarto.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Teulada, está tramitando en la actualidad expediente para la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, conveniendo a los intereses municipales, con base a lo indicado en el antecedente anterior, y respetando los derechos consolidados por los propietarios de la U.A.S.8(1), que éstos, en el nuevo documento del Plan General y con objeto de la citada Revisión se materialicen fuera del mismo.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que «Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su

suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades el establecimiento de determinados parámetros urbanísticos que tienen como objetivo primordial el preservar determinado espacio de la acción urbanística por los valores que el mismo representa.

El contenido del convenio, en modo alguno, afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la citada Ley 4/1992, ni tampoco perjudica los derechos o intereses de terceros.

Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio, de conformidad con las siguientes,

Estipulaciones:

Primera.- Objeto del convenio. El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Teulada y la otra parte conveniente, las determinaciones urbanísticas y ámbito de su materialización, a contemplar en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, en fase de tramitación, en aras a respetar los derechos urbanísticos que tienen patrimonializados los titulares de terrenos del ámbito que conforma la U.A.S.8(1) del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Segunda.- Finalidad del convenio. El Excmo. Ayuntamiento de Teulada mediante los acuerdos correspondientes que se compromete a adoptar en la tramitación del expediente de Revisión del Plan General, asume el compromiso de delimitación de una Unidad de Ejecución continua conformada por parte de las actuales U.A.S.8(1), y que será la superficie en donde se materializan los derechos urbanísticos patrimonializados con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Tercera.- Compromisos urbanísticos por la administración (Excmo. Ayuntamiento de Teulada). El Excmo. Ayuntamiento de Teulada se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico al establecimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas:

- De carácter estructural:

- A clasificar como Suelo Urbano sujeto a actuación integrada, una superficie aproximada de 16.346,20 m², de conformidad con la superficie que arrojan las fincas descritas en el antecedente primero, incluyéndola en una sola unidad de ejecución continua con una superficie de 36.579,70 m²s, que se obtienen de las fincas registrales indicadas, según consta a todos los reunidos; el resto de superficie o diferencial que reflejan las escrituras, se encuentran dentro del ámbito que delimita la UBA-11 y a tal fin, los titulares de suelo y otros derechos de la UBA-10 que mantengan porciones de suelo susceptibles de aprovechamiento privado en la UBA-11 y materializan sus derechos fuera de esta última unidad, ceden los mismos a los propietarios que materializan sus derechos en la UBA-11.

- A calificar dichos terrenos con el uso global de Residencial, compatible con el Terciario, prohibiendo todo tipo de uso industrial.

- A fijar un aprovechamiento objetivo de 12.000 m²t y subjetivo de 12.000 m²t.

- De planeamiento:

- Establecimiento de ordenación pormenorizada.

- Instrumentos de planeamiento: no se prevé la aprobación ningún instrumento de planeamiento, salvo el correspondiente Estudio de Detalle, a los efectos de señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones que se recogen en este documento.

- Uso dominante: Residencial Múltiple; Usos Compatibles: Terciario (excepto salas de fiestas, discotecas, pubs, discotecas, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial a 300 m²c y en general de todo tipo de actividades que produzcan ruidos(/25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona) aparcamientos, talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados, Usos incompatibles: Industrial en todos sus tipos, excepto los talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados.

- Zona de Ordenación Urbanística: Residencial múltiple

- Volumen contenedor

- Edificabilidad:

objetiva: 12.000 m²t

subjetiva (patrimonializada): 12.000 m²t.

- Alineación del volumen: se fijará a través del Estudio de Detalle.

- Altura reguladora: se fijará a través del Estudio de Detalle, sin que pueda exceder de 7,60 m.

- Lindes de la parcela: se fijarán en el Estudio de Detalle.

- Retranqueos: 15 m. al Camino del Campamento

10 m. a la calle Coll de Rates

5 m. resto de lindes

- Tipología edificatoria: volumen contenedor.

- Parcela mínima: 16.346,20 m²

- Ocupación: 45%

- Cesiones para dotaciones de la red secundaria:

Sin perjuicio de que de existir diferencias con la que aparece grafiada en los planos de ordenación pormenorizada prevalecerán éstas sobre las primeras.

ZV: 20.233,50 m²

- No computarán como superficie construida: los soporales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidad de uso y acceso, ni el volumen de la edificación situado por debajo de la rasante, excepto en este último supuesto, el sótano de uso terciario-hotelerero que si computará y deberá adquirirse a través de T.A.U.

- De gestión:

- El área de reparto coincide con la unidad de ejecución.

- Condiciones de programación:

- Vinculación: el desarrollo de la U.E. no se vincula al de ninguna otra actuación

- Redelimitación de la U.E. según artículo 119 del R.P.C.V.

- División en fases: el programa propondrá las fases de su desarrollo

- Condiciones de integración y conexión:

Estructurales:

De conexión: no se establece ninguna condición de integración y/o conexión, de requerirse alguna será ejecutada por la Administración.

De dotación: no se establece ninguna condición de dotación, de requerirse alguna será ejecutada por la Administración.

Pormenorizadas:

Saneamiento: conexión con red de saneamiento existente.

Pavimentación red viaria según ordenanzas y convenio concesionarios.

Alumbrado: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Agua potable: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Energía eléctrica: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Red de telecomunicaciones: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Otros: según ordenanzas y convenio concesionarios.

- De Urbanización:

Dado el elevado espacio público (de dominio público) de urbanización, los costes de urbanización de este espacio, serán asumidos en su integridad por la Administración.

- De Reparcelación:

Está se circunscribirá a la equidistribución de edificabilidades, esto es, al reparto proporcional, en función de los derechos patrimonializados, en el ámbito de procedencia (U.A.S.8(1)).

Regulación específica del ámbito (ficha de planeamiento):

«Zona residencial volumen contenedor (RVC).

1. Ámbito.

La zona residencial volumen contenedor está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los correspondientes planos del plan general.

2. Configuración de la zona.

La zona residencial volumen contenedor se configura por la integración del sistema de ordenación por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen contenedor y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: residencial en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles: terciario (quedan prohibidas salas de fiestas, discotecas, pubs, disco-pubs, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial de 300 m²c; y en general, todo tipo de actividades que produzcan ruidos (/25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona), aparcamiento, talleres artesanales, almacenes vinculados a los usos autorizados. La cubierta de la 1ª planta no puede tener uso dominante o compatible alguno, ni los vinculados a los usos autorizados.

c) Usos incompatibles: industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que se definen en el correspondiente plano del plan general

- Rasantes: salvo que el correspondiente plano se indiquen otras, coinciden con las de los viales actualmente existentes.

b) Relativos a la parcela.

La porción edificable de la unidad de ejecución se configura como una parcela mínima. Mediante estudio de detalle o plan de reforma interior podrán establecerse otros parámetros de parcelación.

c) Relativos a la posición.

- Volumen contenedor: el volumen contenedor queda definido por planos verticales que contienen a las líneas situadas a 10,00 m. de la calle Coll de Rates, 15,00 m del camino Campamento y 5 m. del resto de lindes; así como por un plano horizontal situado a 7,60 m sobre la cota de la planta baja adoptada, el resto del terreno tendrá que tener una pinada semejante a su entorno.

- Edificaciones auxiliares: se autorizan edificaciones auxiliares destinadas a acceso al aparcamiento, centros de transformación o de entrega de energía, situadas fuera del volumen contenedor anteriormente definido.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de ocupación: 45,00 por cien.

- Edificabilidad: 12.000 m²t. no computando a estos efectos, de acuerdo con los arts. 35 y 36 del Reglamento de Zonas, los soportales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso, ni la superficie de sótanos, excepto si se destinan al uso hotelero.

e) Relativos al volumen y forma.

- Altura máxima reguladora: 7,60 m.

- Altura máxima total: 9.00 m.

- Fondo máximo de la edificación computable: 20,00 ml.

- Número máximo de plantas: 2 plantas, excepto la diferencia resultante entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, que podrá materializarse en una planta más.

- Entreplantas: no permitidas.

- Sótanos: permitidos.

- Semisótanos: no permitidos.

- Cuerpos volados abiertos: permitidos, con un vuelo máximo de 1,50 m. respecto a los planos verticales que definen el volumen contenedor.

- Marquesinas y repisas: son aquellos elementos sobresalientes a fachadas con finalidad decorativas que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo permitido será de 2 m. medido desde la fachada hasta la parte más saliente del voladizo

b) La altura mínima a la que podrán colocarse será de 2,50 m. medida desde el pavimento de la acera, hasta la cara inferior del voladizo

c) No se permitirán marquesinas corridas superiores a 6,00 ml.

- Toldos: no se permitirán ningún tipo de toldos.

- Muestras: no se permiten.

- Banderines: no se permiten

- Separación entre edificaciones: las edificaciones computables de la UBA-11 y UBA-10 se podrán adosar en una longitud de 20,00 ml. como máximo.

- La planta sótano: sólo podrá ocupar la proyección subterránea del volumen contenedor.

5. Dotación de aparcamientos.

a) Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional. por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela

b) Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 20m²t.

c) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos: 1 plaza por cada 100 m²t

d) Para usos hosteleros: 1 plaza por cada 25 m²t.

e) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados: 1 plaza por cada 100 m²t

6. Otras condiciones.

La edificabilidad asignada podrá materializarse por cualquiera de los procedimientos siguientes.

a) Mediante licencia de obras concedida de acuerdo con un proyecto arquitectónico ajustado a los parámetros urbanísticos anteriormente establecidos, sobre parcela única; pudiendo realizarse la construcción por fases.

b) Previo estudio de detalle o plan de reforma interior que, sin incrementar la edificabilidad asignada, distribuyan ésta de forma distinta a la anteriormente establecida, modificando, incluso, los parámetros urbanísticos establecidos con carácter general, dentro de las limitaciones de cada figura de planeamiento

c) Con sujeción a la ordenación pormenorizada expresamente grafiada en el plan general, en el supuesto de que los titulares del aprovechamiento aportaran al Ayuntamiento proyecto arquitectónico con anterioridad a la aprobación municipal de éste En dicho supuesto cada una de las fases de edificación que se establezcan, en su caso, tendrá la consideración de parcela mínima.

7. Condiciones estéticas.

- El tratamiento de fachada en cuanto a diseño de huecos, línea aleros y colores, deberá hacerse de modo que se fraccione cada 12 m. como máximo la apariencia de las construcciones, con el fin de evitar grandes planos homogéneos de fachada.

Análogamente, la volumetría de la fachada, también se fraccionará cada 12 m. como máximo, de tal forma que los planos de estas fracciones sobresalgan o se retranqueen del inmediatamente contiguo, en una longitud perpendicular al plano mencionado anteriormente, como mínimo de 1,00 m. y máximo de 5,00 m.

- La proporción de huecos practicables (ventanas, puertas) no sobrepasará el 30% del plano macizo total de fachada considerada. Dichos huecos tendrán predominantemente proporción alargada en sentido vertical.

- No se permitirán los balcones corridos superiores a 6,00 ml.

- La carpintería de huecos será de madera o aluminio imitación a madera, así como el oscurecimiento de los mismos pudiendo emplearse exclusivamente sistema de persiana mallorquina.

- Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados con los colores «tradicionales de la Marina Alta», y los recercados de huecos de color en contraste.

- Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

- Se pueden emplear canalones y bajantes vistos, siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir, fundición en planta baja, hasta la imposta más baja, y el resto de cinc.

- Se prohíben los aplacados de mármol y alicatados decorativos y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local, o arenisca tipo «tosca» en recercados y similares. El Ayuntamiento impedirá la aparición de añadidos en las fachadas que infrinjan estas Normas, obligando al infractor a retirarlos a su costa.

- En caso de que se produjesen medianerías se tratarán con los mismos materiales que las fachadas principales, manteniendo ésta su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondería ocupar.

- Los cierres de seguridad en locales o entradas serán interiores. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán al plano de fachada y, en todo caso, se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada.

- Las cubiertas se realizarán exclusivamente con teja curva de color ocre o tostado, admitiéndose los materiales de recuperación de iguales características.

La cubierta de la última planta será, al menos, en un 80% de teja del tipo de la mencionada en el párrafo anterior; el 20% restante podrá ser cubierta plana, transitable o no transitable.

- Todas las instalaciones de la edificación (electricidad, telecomunicaciones, depósitos de agua, de gas, maquinaria de climatización, instalaciones de energía solar, eólica, antenas de televisión, o de cualquier otro tipo, etc.) no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio exterior.

- Los aleros serán vistos y su construcción deberá realizarse mediante las soluciones tradicionales de la zona (madera, ladrillo de tejas visto, etc.).

- Deberá mantenerse al máximo el arbolado existente y cumplirse la Ordenanza de Protección del Arbolado.

- Queda totalmente prohibida la publicidad exterior, excepto la decoración publicitaria en la planta baja de la edificación mediante muestras que se colocarán en los límites del espacio interior de los huecos, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del parámetro de las jambas, dinteles o arcos, se podrán colocar solamente letras sueltas de tipo clásico en hierro forjado y bronce, ocupando una faja de ancho inferior a 0,45 m. y canon saliente de 5 cm.

- Los pavimentos de las zonas peatonales se realizarán de piedra natural irregular.

- La iluminación será adosada a muros cuando sea posible y las farolas serán de hierro forjado, prohibiéndose la utilización de báculos y luminarias de chapa de acero galvanizado o de aluminio, globos y similares. Será una iluminación que produzca el mínimo impacto lumínico, con el fin de conseguir un modelo medioambiental sostenible.»

Cuarta.- La implantación de todos los servicios urbanísticos en la porción susceptible de aprovechamiento privado de la U.E. UBA-10, serán asumidos por quien asuma la programación de la misma.

Quinta.- Compromisos de los titulares de los terrenos. Los titulares de los de los terrenos se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Excmo. Ayuntamiento de Teulada:

- A ceder gratuitamente la superficie de los terrenos calificados como Suelo Dotacional de la Red Secundaria: ZV: 20.233,50 m²

- A cumplir los plazos que se determinen en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, para la redacción y solicitud de tramitación de cuantos documentos de ordenación y gestión sean necesarios para el desarrollo de la U.E. UBA-10.

Sexta.- Gestión del ámbito. La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Séptima.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Octava.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal.

Novena.- Cualquier propietario con derechos patrimonializados en el ámbito que no haya suscrito inicialmente el Convenio podrá adherirse en cualquier momento al mismo, sin que tal acto comporte alteración o modificación alguna de los derechos individualizados de los primeros.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		Nombre/Código:	UBA-11	PLANO 2.2 - 4.8
1.- PLANEAMIENTO "CONVENIO URBANÍSTICO"				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 25.000,85 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Edificación Abierta (EDA)				
1.4.- Uso: Residencial				
1.5.- Tipología: Bloque contenedor				
1.6.- Edificabilidad: s/convenio o NN/UL				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestios para dotaciones: RV: s/ convenio urbanístico				
De la red secundaria: ZV: s/ convenio urbanístico				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU: LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Vinculación: No				
2.2.- Condiciones de programación: Redistribución (E.E.): No				
2.2.- Condiciones de programación: División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral. Conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio - conexión) y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hidráulicos.				
De dotación: S/convenio urbanístico.				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, prems, Telefónica)				
Alicaciones: Fidejco por su disposición en la Ley de Costas y art. 3.1.1.5 y 6.1. de las NN/UL. Integrar la vía Pecuaría que discurre por el ámbito (C/da Fanada) y Carreteras (CV-760).				
ANEXOS: CONVENIO URBANÍSTICO				

CONVENIO URBANÍSTICO
Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana para el establecimiento de las determinaciones urbanísticas de la U.E. UBA-11

En Teulada, a 9 de julio de 2002.
Reunidos

De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, cuyos demás datos obvia reiterarlos en virtud de la notoriedad del cargo, asistido del Sr. Secretario General a los únicos efectos de fe pública.

De otra parte:
- Don José Pascual Pastor y doña M^a Isabel Pastor Catalá, con D.N.I./N.I.F. número 21.298.410 y 21.327.825-V, respectivamente, con domicilio en C/ José Antonio número 2 de Benitachell (Alicante).

- Don Joaquín Nadal Alcina, con D.N.I./N.I.F. número 19.360.801-E y con domicilio en Avda. País Valencià número 210-b de Benissa (Alicante).

Intervienen:
El primero en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada.

Los segundos:
- Don José Pascual Pastor en nombre y representación propia y de su esposa doña M^a Isabel Pastor Catalá, según poder que consta acreditado en el expediente.

- Don Joaquín Nadal Alcina, en nombre y representación de la mercantil Monte Calpe, S.A., en su condición de Administrador único de la citada entidad, cargo este que le fue conferido y aceptado, en sesión de la Junta General Extraordinaria del Consejo de Administración, celebrado el día 27 de marzo de 1992 y protocolizado ante Notario de Benissa, don Rafael Castelló Alberti, el día 26 de mayo de dicho año.

Ambas partes, cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, manifestando libre y espontáneamente:

Antecedentes

Primero.- Que:

- Don José Pascual Pastor y doña M^a Isabel Pastor Catalá son propietarios de la siguiente parcela de terreno: «Superficie aproximada de terreno de 4520 m² en Partida Cometa (l'Ampolla) del término municipal de Teulada, pendiente de inscripción».

- Que Monte Calpe es propietario de dos parcelas sitas en Partida La Cometa del término municipal de Teulada, una de ellas de 250 m², inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávez al Tomo 1371, libro 213, folio, 99, finca 20.998, inscripción 2^a, y la otra de superficie 2.866 m², en idéntica partida y término municipal e inscrita en dicho Registro de la Propiedad al tomo 1743, libro 308, folio 211, finca número 23.588, inscripción 1^a.

Segundo.- Que los citados terrenos está clasificados según el Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, vigente desde 1986, como Suelo Urbano, encontrándose incluidos a los efectos de su gestión en la U.A.S.8(5) «Marjaleta».

La indicada U.A.S.8(5) contempla dos tipos de calificación para dicho ámbito, identificados como Subzonas 2.8 y 4.1, estableciendo para una y otra las siguientes determinaciones:

Subzona 2.8:

Condiciones de edificabilidad:

Para la ordenación de la edificación se deberá redactar en Estudio de Detalle con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar agrupada.

b) Parcela mínima: 250 m²

c) Coeficiente de ocupación máxima: 40%

d) Altura:

Número de plantas tres (baja más dos)

Altura máxima 9 m.

e) Índice neto de edificabilidad: 1,70 m³/m²

f) Otras condiciones: las parcelas serán abiertas quedando expresamente prohibido cualquier tipo de vallas o cerramientos a excepción de setos verdes que tendrán una altura máxima de 1 m.

La edificación secundaria cumplirá lo establecido en el artículo 238, punto 1, apartado d) de las Normas Urbanísticas, excepto en la ocupación de la superficie de parcela que será como máximo de un 10% de la misma.

Usos permitidos:

- Vivienda: 1^a clase

- Hotelero: en sus dos categorías

Subzona 4.1:

Condiciones de edificabilidad:

a) Tipología de la edificación: edificación en bloque ciudad jardín

b) Parcela mínima: 500 m²

c) Coeficiente de ocupación máxima: 30%

d) Altura:

Número de plantas dos (baja más una)

Altura máxima 7 m.

e) Índice neto de edificabilidad: 1 m³/m²

f) Otras condiciones: La edificación secundaria cumplirá lo establecido en el artículo 238, punto 1, apartado d) de las Normas Urbanísticas.

No obstante, las anteriores determinaciones, éstas fueron, algunas de ellas, modificadas, en virtud de modificación puntual aprobada definitivamente por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 9 de enero de 1995; y en tal sentido, fueron suprimidas las tipologías de

edificación agrupada y en fila, de tal manera que en las zonas en que dichas tipologías fuesen únicas quedaron sustituidas por las de edificación unifamiliar aislada, con parcela mínima de 800,00 m² y en las que coexistiesen con otras tipologías, se mantienen las restantes.

La indicada modificación no afecta al índice neto de edificabilidad atribuido a cada una de las subzonas en que se divide el ámbito, en virtud de la calificación atribuida a cada una de ellas, residencial y comercial, respectivamente.

Tercero.- Que la referida Unidad de Ejecución no ha sido desarrollada durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana, estando la Administración actuante interesada, en preservar, por los valores ecológicos y paisajísticos que el mismo representa, de todo proceso edificatorio, respetando, no obstante, los derechos edificatorios patrimonializados que ostentan los propietarios de terrenos enclavados en el mismo.

Cuarto.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Teulada, está tramitando en la actualidad expediente para la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, conveniendo a los intereses municipales, con base a lo indicado en el antecedente anterior, y respetando los derechos consolidados por los propietarios de la U.A.S.8(5), que éstos, en el nuevo documento del Plan General y con objeto de la citada Revisión se materialicen fuera del mismo.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que «Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación

o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades el establecimiento de determinados parámetros urbanísticos que tienen como objetivo primordial el preservar determinado espacio de la acción urbanística por los valores que el mismo representa.

El contenido del convenio, en modo alguno, afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la citada Ley 4/1992, ni tampoco perjudica los derechos o intereses de terceros.

Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio, de conformidad con las siguientes,

Estipulaciones:

Primera.- Objeto del convenio. El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Teulada y la otra parte conveniente, las determinaciones urbanísticas y ámbito de su materialización, a contemplar en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, en fase de tramitación, en aras a respetar los derechos urbanísticos que tienen patrimonializados los titulares de terrenos del ámbito que conforma la U.A.S.8(5) del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Segunda.- Finalidad del convenio. El Excmo. Ayuntamiento de Teulada mediante los acuerdos correspondientes que se compromete a adoptar en la tramitación del expediente de Revisión del Plan General, se compromete a delimitar una Unidad de Ejecución discontinua conformada por la superficie de la actual U.A.S.8(5) y parte de la U.A.S.8(1), parte ésta que se sitúa en la banda que da a la Carretera Comarcal CV-746 y Camino del Campamento, y que será la superficie en donde se materializan los derechos urbanísticos patrimonializados con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Tercera.- Compromisos urbanísticos por la administración (Excmo Ayuntamiento de Teulada).

El Excmo. Ayuntamiento de Teulada se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico al establecimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas:

- De carácter estructural:

- A clasificar como Suelo Urbano sujeto a actuación integrada, una superficie aproximada de 17.206 m², de conformidad con la superficie que arrojan las fincas descritas en el antecedente primero, incluyéndola en una sola unidad de ejecución discontinua con una superficie de 25.066,80 m²s.

- A calificar dichos terrenos con el uso global de Residencial, compatible con el Terciario, prohibiendo todo tipo de uso industrial.

- A fijar un aprovechamiento objetivo de 4.900 m²t y subjetivo de 4.500 m²t.

De estos 4.500 m²t, 4.000 corresponden a los derechos patrimonializados de los propietario de la U.A.S.8(5) y los restantes 500 m²t se corresponden con los derechos patrimonializados e indemnizaciones a satisfacer, tanto por la demolición de los elementos construidos, como por los procedentes por traslado del negocio existente.

- De planeamiento:

- Establecimiento de ordenación pormenorizada.

- Instrumentos de planeamiento: no se prevé la aprobación ningún instrumento de planeamiento, salvo el corres-

pondiente Estudio de Detalle, a los efectos de señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones que se recogen en este documento.

- Uso dominante: Residencial Múltiple; Usos Compatibles: Terciario (excepto salas de fiestas, discotecas, pubs, discotecas, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial a 300 m²c y en general de todo tipo de actividades que produzcan ruidos(/25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona), aparcamientos, talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados.

- Usos incompatibles: Industrial en todos sus tipos, excepto los talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados.

- Zona de Ordenación Urbanística: Residencial múltiple
- Volumen contenedor

- Edificabilidad: objetiva: 4.900 m²t y subjetiva (patrimonializada): 4.500 m²t.

- Alineación del volumen: se fijará a través del Estudio de Detalle.

- Altura reguladora: se fijará a través del Estudio de Detalle, sin que pueda exceder de 7,60 m.

- Lindes de la parcela: se fijarán en el Estudio de Detalle.

- Retranqueos: 18 m. a la carretera CV-746

15 m. al Camino del Campamento

5 m. a linde con zona verde pública

- Tipología edificatoria: volumen contenedor.

- Parcela mínima: 7.858,80

- Ocupación: 45%

- Cesiones para dotaciones de la red secundaria:

Sin perjuicio de que de existir diferencias con la que aparece grafiada en los planos de ordenación pormenorizada prevalecerán éstas sobre las primeras.

RV + AV: 1.000 m²s

ZV: 16.206 m²s

- No computarán como superficie construida: los soporales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidad de uso y acceso, ni el volumen de la edificación situado por debajo de la rasante, excepto en este último supuesto, el sótano de uso terciario-hotelerero que si computará y deberá adquirirse a través de T.A.U.

- De gestión:

- El área de reparto coincide con la unidad de ejecución.

- Condiciones de programación:

- Vinculación: el desarrollo de la U.E. no se vincula al de ninguna otra actuación

- Redelimitación de la U.E. según artículo 119 del R.P.C.V.

- División en fases: el programa propondrá las fases de su desarrollo

- Condiciones de integración y conexión:

Estructurales:

De conexión: no se establece ninguna condición de integración y/o conexión, de requerirse alguna será ejecutada por la Administración.

De dotación: no se establece ninguna condición de dotación, de requerirse alguna será ejecutada por la Administración.

Pormenorizadas:

Saneamiento: conexión con red de saneamiento existente.

Pavimentación red viaria según ordenanzas y convenio concesionarios.

Alumbrado: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Agua potable: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Energía eléctrica: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Red de telecomunicaciones: según ordenanzas y convenio concesionarios.

Otros: según ordenanzas y convenio concesionarios.

- De Urbanización:

Dado el elevado espacio público (de dominio público) de urbanización, los costes de urbanización de este espacio, serán asumidos en su integridad por la Administración.

- De Reparcelación:

Está se circunscribirá a la equidistribución de edificabilidades, esto es, al reparto proporcional, en función de los derechos patrimonializados, en el ámbito de procedencia (U.A.S.8(5)).

En cuanto a las indemnizaciones que tuvieran que contemplarse a la hora de la reparcelación por destrucción o supresión de elementos incompatibles con la nueva ordenación, éstas serán asumidas en su integridad por la Administración o compensadas por ésta mediante la atribución de un incremento de edificabilidad.

Regulación específica del ámbito (ficha de planeamiento):

«Zona residencial volumen contenedor (RVC).

1. Ámbito.

La zona residencial volumen contenedor está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los correspondientes planos del plan general.

2. Configuración de la zona.

La zona residencial volumen contenedor se configura por la integración del sistema de ordenación por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen contenedor y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: residencial en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles: terciario (quedan prohibidas salas de fiestas, discotecas, pubs, disco-pubs, supermercados o centros comerciales superiores en extensión superficial de 300 m²c; y en general, todo tipo de actividades que produzcan ruidos (/25dbA) o que alteren o perturben la tranquilidad de la zona), aparcamiento, talleres artesanales, almacenes vinculados a los usos autorizados. La cubierta de la 1ª planta no puede tener uso dominante o compatible alguno, ni los vinculados a los usos autorizados.

c) Usos incompatibles: industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes vinculados a los usos autorizados.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que se definen en el correspondiente plano del plan general

- Rasantes: salvo que el correspondiente plano se indiquen otras, coinciden con las de los viales actualmente existentes.

b) Relativos a la parcela.

La porción edificable de la unidad de ejecución se configura como una parcela mínima. Mediante estudio de detalle o plan de reforma interior podrán establecerse otros parámetros de parcelación.

c) Relativos a la posición.

- Volumen contenedor: el volumen contenedor queda definido por planos verticales que contienen a las líneas situadas a 18,00 m de la arista exterior de la calzada de la carretera Moraira-Calpe, 15,00 m del camino Campamento, y las líneas que sirven de linde con la unidad de ejecución UBA-10; así como por un plano horizontal situado a 7,60 m sobre la cota de la planta baja adoptada, el resto del terreno tendrán que tener una pinada semejante a la de su entorno.

- Edificaciones auxiliares: se autorizan edificaciones auxiliares destinadas a acceso al aparcamiento, centros de transformación o de entrega de energía, situadas fuera del volumen contenedor anteriormente definido.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de ocupación: 45,00 por cien.

- Edificabilidad: 4.900,00 m²t. no computando a estos efectos, de acuerdo con los arts. 35 y 36 del Reglamento de Zonas, los soportales, los pasajes, las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso, ni la superficie de sótanos, excepto si se destinan al uso hotelero.

e) Relativos al volumen y forma.

- Altura máxima reguladora: 7,60 m.

- Altura máxima total: 9,00 m.

- Fondo máximo de la edificación computable: 20,00 ml.

- Número máximo de plantas: 2 plantas, excepto la deferencia resultante entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, que podrá materializarse en una planta más.

- Entreplantas: no permitidas.

- Sótanos: permitidos.

- Semisótanos: no permitidos.

- Cuerpos volados abiertos: permitidos, con un vuelo máximo de 1,50 m. respecto a los planos verticales que definen el volumen contenedor.

- Marquesinas y repisas: Son aquellos elementos sobresalientes a fachadas con finalidad decorativas que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo permitido será de 2 m. medido desde la fachada hasta la parte más saliente del voladizo

b) La altura mínima a la que podrán colocarse será de 2,50 m. medida desde el pavimento de la acera, hasta la cara inferior del voladizo

c) No se permitirán marquesinas corridas superiores a 6,00 ml.

- Toldos: no se permitirán ningún tipo de toldos.

- Muestras: no se permiten.

- Banderines: no se permiten

- Separación entre edificaciones: Las edificaciones computables de la UBA-11 y UBA-10 se podrán adosar en una longitud de 20,00 ml. como máximo.

- La planta sótano: sólo podrá ocupar la proyección subterránea del volumen contenedor.

5. Dotación de aparcamientos.

a) Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional. por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela

b) Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 20m²t.

c) Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos: 1 plaza por cada 100 m²t

d) Para usos hosteleros: 1 plaza por cada 25 m²t.

e) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados: 1 plaza por cada 100 m²t

6. Otras condiciones.

La edificabilidad asignada podrá materializarse por cualquiera de los procedimientos siguientes.

a) Mediante licencia de obras concedida de acuerdo con un proyecto arquitectónico ajustado a los parámetros urbanísticos anteriormente establecidos, sobre parcela única; pudiendo realizarse la construcción por fases.

b) Previo estudio de detalle o plan de reforma interior que, sin incrementar la edificabilidad asignada, distribuyan ésta de forma distinta a la anteriormente establecida, modificando, incluso, los parámetros urbanísticos establecidos con carácter general, dentro de las limitaciones de cada figura de planeamiento

c) Con sujeción a la ordenación pormenorizada expresamente grafiada en el plan general, en el supuesto de que los titulares del aprovechamiento aportaran al Ayuntamiento proyecto arquitectónico con anterioridad a la aprobación municipal de éste En dicho supuesto cada una de las fases de edificación que se establezcan, en su caso, tendrá la consideración de parcela mínima.

7. Condiciones estéticas.

- El tratamiento de fachada en cuanto a diseño de huecos, línea aleros y colores, deberá hacerse de modo que se fraccione cada 12 m. como máximo la apariencia de las construcciones, con el fin de evitar grandes planos homogéneos de fachada.

Análogamente, la volumetría de la fachada, también se fraccionará cada 12 m. como máximo, de tal forma que los planos de estas fracciones sobresalgan o se retranqueen del inmediatamente contiguo, en una longitud perpendicular al plano mencionado anteriormente, como mínimo de 1,00 m. y máximo de 5,00 m.

- La proporción de huecos practicables (ventanas, puertas) no sobrepasará el 30% del plano macizo total de fachada considerada. Dichos huecos tendrán predominantemente proporción alargada en sentido vertical.

- No se permitirán los balcones corridos superiores a 6,00 ml.

- La carpintería de huecos será de madera o aluminio imitación a madera, así como el oscurecimiento de los mismos pudiendo emplearse exclusivamente sistema de persiana mallorquina.

- Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados con los colores «tradicionales de la Marina Alta», y los recercados de huecos de color en contraste.

- Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

- Se pueden emplear canales y bajantes vistos, siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir, fundición en planta baja, hasta la imposta más baja, y el resto de cinc.

- Se prohíben los aplacados de mármol y alicatados decorativos y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local, o arenisca tipo «tosca» en recercados y similares. El Ayuntamiento impedirá la aparición de añadidos en las fachadas que infrinjan estas Normas, obligando al infractor a retirarlos a su costa.

- En caso de que se produciesen medianerías se tratarán con los mismos materiales que las fachadas principales, manteniendo ésta su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondiera ocupar.

- Los cierres de seguridad en locales o entradas serán interiores. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán al plano de fachada y, en todo caso, se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada.

- Las cubiertas se realizarán exclusivamente con teja curva de color ocre o tostado, admitiéndose los materiales de recuperación de iguales características.

La cubierta de la última planta será, al menos, en un 80% de teja del tipo de la mencionada en el párrafo anterior; el 20% restante podrá ser cubierta plana, transitable o no transitable.

- Todas las instalaciones de la edificación (electricidad, telecomunicaciones, depósitos de agua, de gas, maquinaria de climatización, instalaciones de energía solar, eólica, antenas de televisión, o de cualquier otro tipo, etc.) no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio exterior.

- Los aleros serán vistos y su construcción deberá realizarse mediante las soluciones tradicionales de la zona (madera, ladrillo de tejas visto, etc.).

- Deberá mantenerse al máximo el arbolado existente y cumplirse la Ordenanza de Protección del Arbolado.

- Queda totalmente prohibida la publicidad exterior, excepto la decoración publicitaria en la planta baja de la edificación mediante muestras que se colocarán en los límites del espacio interior de los huecos, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del parámetro de las jambas, dinteles o arcos, se podrán colocar solamente letras sueltas de tipo clásico en hierro forjado y bronce, ocupando una faja de ancho inferior a 0,45 m. y canon saliente de 5 cm.

- Los pavimentos de las zonas peatonales se realizarán de piedra natural irregular.

- La iluminación será adosada a muros cuando sea posible y las farolas serán de hierro forjado, prohibiéndose la utilización de báculos y luminarias de chapa de acero galvanizado o de aluminio, globos y similares. Será una iluminación que produzca el mínimo impacto lumínico, con el fin de conseguir un modelo medioambiental sostenible.»

Cuarta.- La implantación de todos los servicios urbanísticos en la porción susceptible de aprovechamiento privado de la U.E. UBA-11, serán asumidos por quien asuma la programación de la misma.

Quinta.- Compromisos de los titulares de los terrenos. Los titulares de los de los terrenos se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Excmo. Ayuntamiento de Teulada:

- A ceder gratuitamente la superficie de los terrenos calificados como Suelo Dotacional de la Red Secundaria:

RV + AV: 1.000 m²s

ZV: 16.206 m²s

- A cumplir los plazos que se determinen en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, para la redacción y solicitud de tramitación de cuantos documentos de ordenación y gestión sean necesarios para el desarrollo de la U.E. UBA-11.

Sexta.- Gestión del ámbito. La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Séptima.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Octava.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal.

Novena.- Cualquier propietario con derechos patrimonializados en el ámbito que no haya suscrito inicialmente el Convenio podrá adherirse en cualquier momento al mismo, sin que tal acto comporte alteración o modificación alguna de los derechos individualizados de los primeros.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		Nombre/Código:	UBA-12 (U.A.S. 7-5)	PLANO 2.2 - 4.5 - 4.7
1.- PLANEAMIENTO "CONVENIO URBANÍSTICO"				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 17.800 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial [X] N° viviendas: 15				
1.5.- Tipología: Bloque exento				
1.6.- Edificabilidad: s/ convenio o NN/NU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: [X] PG [] P. Anterior [] P.P. [] PRI				
1.8.- Cisiones para dotaciones: RV + AV: 211,60 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EFG: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: [X] Urbano [] Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: Podrá realizarse como Actuación Aislada.				
Vinculación: -				
Redelimitación U.E.: -				
División en fases: -				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:	De conexión:	Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se reduce (criterio municipal) y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
Pormenorizadas:	De dotación:	Conexión con Red Saneamiento s/Plan Integral y resto s/ordenanzas y convenio y concesionario.		
Afectaciones:	Ranblhu			
ANEXOS CONVENIO URBANÍSTICO				

CONVENIO URBANÍSTICO

Para el establecimiento del uso terciario hotelero en el ámbito UBA-12 y redelimitación del mismo.

En Teulada, a 7 de enero de 2004.

Reunidos

De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, cuyos demás datos obvia reiterarlos en virtud de la notoriedad del aludido cargo, asistido del Sr. Secretario General, don Simeón García García, a los únicos efectos de fe pública.

De otra parte:

Don Carlos Francisco Madrigal Díaz, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Bravo Murillo número 28, con D.N.I./N.I.F. número 70.228.535-J.

Intervienen:

El primero en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada.

El segundo en nombre y representación de la mercantil denominada "Rodat Proyectos Inmobiliarios, S.L.", domiciliada en Jávea (Alicante), Avda. Ultramar número 82 1, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Jávea ante el Notario don Antonio J. Jiménez Clar, el 10 de agosto de 1999, y con ne 2.114 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 2240, folio 211, libro 0, sección 8ª, hoja A-54.030, inscripción 1ª y con código de identificación fiscal B-053387361.

Ambas partes, cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, manifestando libre y espontáneamente:

Antecedentes

Primero.- Que la mercantil Rodat Proyectos Inmobiliarios, S.L., es propietaria de los siguientes terrenos en el término municipal de Teulada:

- Rústica: Terreno en Teulada, partida Cometa. Ocupa el terreno una superficie de veintiocho áreas cuarenta centiáreas. Inscripción: tomo 197, libro 19, folio 202, finca 3505.

- Rústica: Terreno en Teulada, partida Cometa. Ocupa el terreno una superficie de veintisiete áreas ochenta y cinco centiáreas. Inscripción: tomo 441, libro 4, folio 127, finca 5690.

- Urbana: En Teulada, partida Cometa. Parcela, en cuyo interior existe un hotel. Superficie del terreno: dos mil novecientos treinta y ocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Superficie de la construcción: mil cuatrocientos sesenta y siete metros y cincuenta decímetros cuadrados.

A su vez la mercantil acredita la disponibilidad a los efectos de la suscripción del presente convenio de las siguientes fincas.

- Tierra de secano, en término de Teulada, partida Cometa, de seis mil sesenta y ocho metros cuadrados, que obra inscrita al Registro de la Propiedad de Jávea al tomo 368, libro 33 de Teulada, folio 86, finca 4986.

- Rústica: Tierra en Teulada, partida Cometa. Ocupa el terreno una superficie de cuarenta y siete áreas noventa y tres centiáreas. Inscrito al tomo 197, libro 19 de Teulada, folio 205, finca 3508; si bien de la total superficie únicamente se tiene disposición respecto de una superficie de 3.167 m².

Segundo.- Que los citados terrenos están clasificados según el P.G.O.U. de Teulada vigente desde 1986, como Suelo Urbano, encontrándose parte de ellos, a los efectos de su gestión, en la U.A. S.7(5).

De conformidad con las determinaciones de planeamiento y gestión a dicho suelo le son de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos:

Subzona 2.1:

Artículo 238. Condiciones de edificabilidad.

Tipología de la edificación: En esta subzona se permite la tipología de edificación unifamiliar aislada (AS).

Tal como se definen en el artículo 52, puntos 6 y 7 respectivamente, de estas Normas.

Además se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 800 m².

b) Coeficiente de ocupación máxima: 25%

c) Índice neto de edificabilidad: 0,34 m²/m².

d) Otras condiciones: La edificación secundaria, definida en el artículo 182, punto 2 y regulada según el artículo 192, apartados a), b), c) y d) de estas Normas, no podrá ocupar más de un 5% de la superficie de la parcela. No se limita la superficie de piscinas, frontones y pistas de tenis.

En cuanto al cómputo de volumen, la edificación secundaria vendrá regulada según lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

e) La vivienda unifamiliar en parcela individual, también se podrá realizar en parcela colectiva (división horizontal) con las siguientes condiciones:

- División horizontal, dividiendo la parcela colectiva en parcelas con espacio privativo mínimo de 800 m²; más la parte proporcional de viario privado (elemento común), que será obligatorio cuando el número de parcelas sea superior a dos.

- El viario privado tendrá un ancho mínimo de 6 m., no computando para el espacio privativo.

- Las condiciones de edificabilidad serán las mismas sobre el espacio privativo de 800 m².

- El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas con referencia a sus superficies, e incluirá las obras de urbanización interior de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros. Estas obras de urbanización deben concluirse con motivo de la primera edificación que se realice.

Artículo 239. Usos permitidos.

Vivienda: 1ª clase

Industrial: categoría en las situaciones a) y b)

Hotelero: en sus tres categorías (ver Modificación Puntual)

Comercial: 2ª y 3ª categoría

Administrativo: en sus dos categorías

Espectáculos: 1ª categoría

Cultural: en todas sus categorías

Enseñanza: en todas sus categorías

Religiosos: en todas sus categorías

Deportivo y recreativo: en todas sus categorías

Sanitario y asistencia: en todas sus categorías

Comunicaciones y transportes: 1ª, 2ª y 3ª categoría

Varios: 1ª categoría.

Zona 3. Servicios:

Artículo 259.- Condiciones de edificabilidad.

Se distinguen dos subzonas:

Subzona de hostelería: comprende las actuales superficies correspondientes a los hoteles Lasa y Moradix.

a) Tipología de la edificación: edificación en bloque ciudad jardín.

b) Coeficiente de ocupación máxima: 10%.

c) Altura:

Número de plantas cuatro (baja más 3)

Altura máxima 12 m.

d) Índice neto de edificabilidad: 1,25 m³/m².

e) Otras condiciones: la edificación secundaria definida en el artículo 182, punto 2, y regulada según el artículo 192, apartado a), b), c) y d) de estas Normas, no podrá ocupar más de un 10% de la superficie total de la parcela. No se limita la superficie de piscina, frontones y pistas de tenis o instalaciones similares, permitiéndose con carácter de edificación secundaria, la construcción de vestuarios o aseos anejos a dichas instalaciones.

En cuanto al cómputo del volumen, la edificación secundaria vendrá regulada según lo establecido en el artículo 56 de estas Normas, no computándose como volumen las construcciones de vestuarios o aseos hasta una superficie máxima de 40 m². Caso de mayor superficie, se computará la excedente de los indicados 20 m².

Subzona de Gasolinera: Se mantendrá las condiciones de edificabilidad existentes permitiendo ampliar la edificación una mitad más de lo actualmente edificado.

Artículo 260.- Usos permitidos.

Subzona de Hostelería.

Hotelero: En sus categorías 1ª y 2ª

Subzona de Gasolinera.

Los usos propios para el servicio y mantenimiento del automóvil regulados en el capítulo IV, Sección 2ª, Subsección 1ª de estas Normas.

Tercero.- Que la referida Unidad de Ejecución no ha sido desarrollada durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación, estando la administración urbanística actuante interesada en potenciar en ese ámbito, el uso hotelero que existía en esa zona, hoy obsoleto, y que el mismo reuna unos mínimos de calidad coherentes, con la tipología edificatoria del municipio, al no existir en la actualidad en éste capacidad hotelera suficiente para atender la demanda que ese uso requiere.

Cuarto.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Teulada, está tramitando en la actualidad expediente para la Revisión del Plan General Municipal, habiéndose aprobado provisionalmente dicho documento, conveniendo a los intereses municipales, con base a lo indicado en el antecedente anterior, que el nuevo planeamiento recoja el uso a hotelero a implantar en dicha zona.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que «Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades el establecimiento de determinados parámetros urbanísticos que tienen como objetivo primordial el potenciar el uso hotelero deficitario en el municipio, en aras a dar respuesta satisfactoria del mismo a la demanda que este requiere.

El contenido del convenio, en modo alguno, afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la citada Ley 4/1992, ni tampoco perjudica los derechos o intereses de terceros.

Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio, de conformidad con las siguientes,

Estipulaciones:

Primera.- Objeto del convenio. El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Excmo. Ayuntamiento de Teulada y la otra parte conveniente, las determinaciones urbanísticas y ámbito de su materialización, a contemplar en el documento definitivo del Plan General Municipal de Teulada, en el ámbito denominado UBA-12.

Segunda.- Finalidad del convenio. El Excmo. Ayuntamiento de Teulada mediante los acuerdos correspondientes que se compromete a adoptar en la tramitación definitiva de Revisión del Plan General, asume el compromiso de redelimitar el ámbito de la delimitada como UBA-12 en el documento de Revisión del Plan General aprobado provisionalmente.

Tercera.- Compromisos urbanísticos por la administración (Excmo. Ayuntamiento de Teulada). El Excmo. Ayuntamiento de Teulada se compromete en ejecución del presente convenio urbanístico al establecimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas:

- De carácter estructural:

- A redelimitar el ámbito de la UBA-12, delimitado en el documento de Revisión del Plan General, acomodando el mismo a las superficies que aparecen comprendidas en el antecedente primero de este convenio.

- Atribuir a dicho ámbito el uso hotelero para la ejecución de un Hotel de 5 estrellas o 4 estrellas superior.

- Dicho ámbito constituirá una única parcela y en tal sentido su ámbito de gestión se sujetará al de las Actuaciones Aisladas.

- Edificabilidad: 10.380 m² sobre rasante (a efectos de superficie construida todo computa el 100% excepto la superficie de las terrazas descubiertas).

- Superficie ámbito: 17.800 m².

- Altura:

- Sobre rasante:

Edificios Suite B + I

Edificio Central B + II + bajo cubierta

- Bajo rasante: No computa.

Cuarta.- Compromisos de los titulares de los terrenos. Los titulares de los de los terrenos se comprometen en ejecución del presente convenio urbanístico frente al Excmo. Ayuntamiento de Teulada:

- A agrupar la superficie de las distintas parcelas descritas en el antecedente primero en una única finca registral.

- A vincular una vez agrupadas las distintas parcelas al uso exclusivo de Terciario-Hotelero, con el carácter de indivisible predicable de la parcela, mediante la tramitación de la correspondiente anotación marginal, de conformidad con el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

- La implantación de todos los servicios urbanísticos que resultan necesarios para el ejercicio de la actividad cuyo uso se autoriza en la parcela, así como la ejecución de la red de saneamiento desde la citada parcela hasta la estación depuradora del municipio sita en Partida Les Sorts, según el Plan Director de Saneamiento del municipio y las instrucciones técnicas de los servicios técnicos municipales, previo tratamiento del vertido, según la Ordenanza de Vertidos vigente en el municipio.

- A solicitar las autorizaciones y licencias que traen causa del presente Convenio en el plazo de 6 meses a contar del día siguiente de la aprobación del Plan General Municipal y a ejecutar las obras en el plazo máximo de 4 años, a contar igualmente, desde el día siguiente del otorgamiento de la licencia municipal. El incumplimiento de dichos plazos comportará que el Ayuntamiento modifique el planeamiento en dicho ámbito, atribuyendo a éste los usos que estime pertinentes.

Quinta.- Gestión del ámbito. La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Sexta.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Séptima.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno, y a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General Municipal.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-13	PLANO 2.2. - 4.7.
L- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 8.928,81 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Use: Residencial Nº viviendas: 7				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/NUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 2.240,44 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Vinculación: --				
Redelimitación U.E.: --				
División en fases: --				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.				
De dotación: --				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: Ramblas				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-14	PLANO 2.2. - 4.7.
L- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 10.144,87 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Use: Residencial Nº viviendas: 8				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/NUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 1.706,85 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Vinculación: No				
Redelimitación U.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.				
De dotación: --				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-15	PLANO 2.2. - 4.3.
L- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 17.780,15 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Use: Residencial Nº viviendas: 15				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/zona de ordenación y ordenación pormenorizada				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: 2.456,00 m ²				
De la red secundaria ZV: 0,00 m ²				
EQ: 0,00 m ²				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Vinculación: --				
Redelimitación U.E.: --				
División en fases: --				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.				
De dotación: --				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: --				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-16	PLANO 2.2. - 4.4.
L- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 33.814,13 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Según convenio urbanístico				
1.4.- Use: Residencial - Terenciano Nº viviendas: 9				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/zona de ordenación y ordenación pormenorizada				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input checked="" type="checkbox"/> PG <input type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cesiones para dotaciones: RV + AV: s/convenio urbanístico				
De la red secundaria ZV: s/convenio urbanístico				
EQ: s/convenio urbanístico				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : Art. 64.2 LRAU				
2.2.- Condiciones de programación: Vinculación: --				
Redelimitación U.E.: --				
División en fases: --				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales: De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.				
De dotación: s/convenio urbanístico				
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: Ramblas Carreteras (CV-743)				

CONVENIO URBANÍSTICO

Con motivo u ocasión de la revisión del plan general de ordenación urbana para el establecimiento de las determinaciones urbanísticas de la UBA-16.

En Teulada, a 21 de mayo de 2003.

Reunidos

De una parte, don José Císcar Bolufer en su calidad de Alcalde-Presidente, y actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teulada, estando asistido por el Sr. Secretario General de la Corporación, don Simeón García García, a los efectos de fe pública.

De otra parte:

- Don Vicente Vila Ferrer, mayor de edad, industrial, casado con doña María Vives Vives, y vecino de Benissa, calle Alicante número 22 2 1º-D, con D.N.I./N.I.F. número 21.291.377-R.

- Don Antonio Vallés Bertomeu, mayor de edad, casado con doña Mª Josefa Bañuls Ivars, agricultor, vecino de Moraira-Teulada, calle Doctor Calatayud número 41 – 1º, con D.N.I./N.I.F. número 73.973.172-C.

- Don José Vives Dalmau, contratista, mayor de edad, casado con doña Mª Teresa Oller Buigues, vecino de Teulada, calle Altea número 3, con D.N.I./N.I.F. número 21.291.818-M y 21.305.777-A, respectivamente.

- Don Andrés Vives Dalmau, agricultor, y su esposa doña Juana Andrés Devesa, mayores de edad, vecinos de Teulada, en calle Altea número 3 y con D.N.I./N.I.F. número 21.197.998-W y 73.973.105-E, respectivamente.

- Doña Alicia Gómez-Lechón Cuadrado, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes con don Eduardo Beltrán Ferrer, en virtud de capitulaciones matrimoniales, vecina de Moraira-Teulada, Pla del Mar número 6, y con D.N.I./N.I.F. número 22.530.983-E.

- Don Eduardo Monreal Aznávez, mayor de edad, Arquitecto, vecino de Moraira-Teulada, avenida de Madrid número 4, y con D.N.I./N.I.F. número 42.774.111-E.

- Doña Mª Teresa Felip Gimeno, mayor de edad, casada con don José Luis González Critikian, bajo el régimen de separación de bienes, en virtud de capitulaciones matrimoniales, y con D.N.I./N.I.F. número 22.613.306-M.

- Doña Luisa Teresa Oller Bertomeu, mayor de edad, casada con don José Ruiz Hoyo, vecino de Valencia, con domicilio en avenida Blasco Ibáñez número 140 45º, con D.N.I./N.I.F. número 19.963.580-V.

- Don Vicente Oller Bertomeu y doña Mª Leonor Vives Dalmau, mayores de edad, vecinos de Valencia, con domicilio en calle Impresor Lambert Parlmart número 12 36, con D.N.I./N.I.F. número 19.976-R y 73.987.518-Z.

- Don Vicente Ivars Buigues, casado, labrador, vecino de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 34, y con D.N.I./N.I.F. número 21.198.358-V.

- Doña Jacinta Ferrando Sala, vecina de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 81, con D.N.I./N.I.F. número 21.305.832-N.

- Herederos de don Joaquín Vallés Oller:
- Doña Vicenta García Bolufer, vecina de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 61, con D.N.I./N.I.F. número 21.327.713-C.

- Don Antonio Luis Vallés García, vecino de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 61, con D.N.I./N.I.F. número 52.782.313-G.

- Don Joaquín Vallés García, vecino de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 61, con D.N.I./N.I.F. número 52.788.033-C.

- Doña M^a José Vallés García, vecina de Teulada, con domicilio en avenida Santa Catalina número 61, con D.N.I./N.I.F. número 28.993.926-B.

Intervienen

El primero en nombre y representación del M.I. Ayuntamiento de Teulada.

Los segundos:

- don Vicente Vila Ferrer, en nombre y representación propia y como propietario de las siguientes fincas:

A) Una tierra de secano en la partida Paichi, del término de Teulada, de cuatro mil setecientos metros cuadrados (4.700 m²). Linda, Norte, herederos de Jaime Buigues; Sur, José Cabrera, Este, camino y Oeste, barranco.

Según reciente medición 5.896 m².

Inscripción: tomo 1270, libro 187, folio 10, finca 828, inscripción 4^a.

B) Una parcela de tierra secano, en término de Teulada, partida Paichi, de mil setecientos metros cuadrados (1.700 m²), aproximadamente. Lindante, Norte, carretera de Teulada a Moraira, Sur, Bautista Pons Mengual, camino en medio; Este, carretera de Benitachell a Moraira, y Oeste, barranco.

Inscripción: tomo 1264, libro 186, folio 70, finca 13179, inscripción 2^a.

- don Antonio Vallés Bertomeu, en nombre y representación propia, como propietario de la siguiente finca:

- Trozo de tierra secano, en término de Teulada, partida Paichi, de catorce hanegadas y media de cabida, o sean una hectárea, veinte áreas, cuarenta y nueve centiáreas, pero hoy, por anterior segregación y cesión para ensanche de carretera, ocupa noventa áreas, veinte centiáreas (9.020 m²). Lindante: Norte, Antonio Espinós; Sur, herederos de Vicente Devesa, hoy Antonio Vallés; Este, carretera de Moraira; y Oeste, barranco.

Según reciente medición 12.195 m².

Inscripción: tomo 43, libro 5, folio 84, finca 669, inscripción 2^a.

- don José Vives Dalmau y don Andrés Vives Dalmau y su esposa doña Juana Andrés Devesa, en nombre y representación propia y como propietarios, en mitades indivisas de las siguientes fincas:

A) Rústica, secano, en término de Teulada, partida Paichi, una parcela de tierra secano, de veinte áreas, setenta y ocho centiáreas (2.078 m²). Linda: Norte, Antonio Vallés Bertomeu; Sur, Vicente Mengual Vallés; Este, carretera; y Oeste, barranco.

Según reciente medición 3.750 m².

Inscripción: tomo 1109, libro 142, folio 143, finca 11635, inscripción 2^a.

B) Un trozo de tierra secano, en término de Teulada, partida Paichi, de dieciséis áreas, setenta y dos centiáreas (1.672 m²). Linda: Norte, Luis Devesa; Sur, Juan Pascual, Este, carretera del Mar; y Oeste, barranco.

Inscripción: tomo 1111, libro 144, folio 93, finca 2374, inscripción 7^a.

- Herederos de don Joaquín Vallés Oller (D^a Vicenta García Bolufer, don Antonio L. Vallés García, don Joaquín Vallés García y doña M^a José Vallés García). Interviene en este acto don Antonio Luis Vallés García, como mandatario verbal de los citados herederos. Son propietarios de la siguiente finca:

- Un trozo de tierra secano, en término de Teulada, partida Paichi, de treinta y una áreas, dieciséis centiáreas (3.116 m²). Lindante: Norte, José Bertomeu, hoy, Robert Boni; Sur, José Bertomeu Mengual; Este, carretera; y Oeste, barranco.

Inscripción: tomo 105, libro 10, folio 200, finca 1680, inscripción 3^a.

- Doña Alicia Gómez-Lechón Cuadrado, representada mediante mandato verbal por su esposo don Eduardo C.

Beltrán Ferrer; don Eduardo Monreal Aznárez y doña M^a Teresa Felip Gimeno, en su propio nombre y derecho, como propietarios en partes iguales de la siguiente finca:

- Parcela de terreno sita en término de Teulada, partida Paichi, con una superficie, de setecientos noventa y seis metros cuadrados (796 m²). Linda: Norte, familia de Juan Bertomeu; Sur, Rosa Vila; Este, carretera Moraira-Teulada, y Oeste, el barranco Les Sorts.

Inscripción: tomo 1283, libro 190, folio 147, finca 13391, inscripción 1^a.

- don Vicente Oller Bertomeu y doña Luisa Oller Bertomeu, en nombre y representación propia y como propietarios de la siguiente finca:

- Tierra de secano, cereales, en partida Paichi, de treinta y siete áreas y cuarenta centiáreas (3.740 m²), que linda: Norte, Juan Pascual Picazo; Sur, Vicente Ivars Ramiro; Este Juan Pascual y carretera de Moraira, y Oeste, barranco.

Inscripción: tomo 169, libro 17, folio 203, finca 3202, inscripción 2^a.

- don Vicente Ivars Buigues, en nombre y representación propia y como propietarios de la siguiente finca:

- Rústica, un trozo de tierra, en partida Paichi, de diecisiete áreas setenta centiáreas (1.770 m²), lindante: Norte, tierras de herederos de Vicente Espinós; Sur, con las de Jaime Ferrando Bertomeu; Este y Oeste, con barranco de la Rambla.

Inscripción: tomo 101, libro 9, folio 77, finca 1327, inscripción 2^a.

- Doña Jacinta Ferrando Sala, en nombre y representación propia, y como propietaria de la siguiente finca:

- Un trozo de tierra secano en término de Teulada, partida Paichi, que mide tres hanegadas, equivalentes a veinticuatro áreas y noventa y tres centiáreas (2.493 m²); lindante por Norte y Este, Vicenta Ferrando, hoy por Norte y Este, Vicente Ivars, y Sur y Oeste, camino.

Inscripción: tomo 101, folio 10, finca 1265, inscripción 1^a.

Ambas partes, con la representación con que respectivamente actúan, cuentan con capacidad legal para formalizar el presente Convenio Urbanístico y como base del mismo sientan los siguientes

Antecedentes

Primero.- Que los terrenos descritos de los interesados en el presente convenio están clasificados según el Plan General de Ordenación Urbana de Teulada vigente desde 1986, según las determinaciones urbanísticas que seguidamente se indican:

“Capítulo I. Normas Generales para todo el suelo urbanizable programado.

Artículo 270. Delimitación sectores.

Las distancias zonas de suelo urbanizable programado quedan delimitadas en los planos del presente Plan, en los que quedan asimismo delimitados los distintos sectores en los que se dividen a efectos de su desarrollo por Planes Parciales (plano serie C de los del presente Plan).

En función del uso global que se les asigna, se dividen en:

- Suelo urbanizable programado residencial de Ciudad Jardín.

- Suelo urbanizable programado de usos Terciarios.

Artículo 271. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

El suelo urbanizable programado ha de desarrollarse mediante Planes Parciales que abarcarán los Sectores delimitados.

En la formulación de dichos Planes Parciales, se observarán las Prescripciones establecidas para cada zona en el presente Título de las Normas Urbanísticas.

Tras la formulación de los respectivos Planes Parciales, se formularán los correspondientes Proyectos de Reparación o Compensación a efectos del régimen jurídico del suelo, y los oportunos Proyectos de Urbanización para la ejecución de la obra urbanizadora. Estos Proyectos de Urbanización, se redactarán de conformidad con las Normas de Urbanización establecidas en el correspondiente Título de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 273. Prescripciones para el suelo urbanizable programado de usos Terciarios.

El Plan Parcial que desarrolle este sector de usos Terciarios se sujetará a las siguientes prescripciones:

1. Deberá abarcar la totalidad del Sector.
2. El volumen máximo del sector será de 0,70 m³/m² sobre la superficie total del mismo, equivalente a 0,2333 m²/m².
3. La dotación de equipamientos se sujetará a los porcentajes mínimos exigidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
4. La dotación de servicios urbanos se ajustará a las Normas de Urbanización establecidas en el correspondiente Título de estas Normas Urbanísticas.
5. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:
 - Industrias: 1ª y 2ª categoría en situación e) siempre que la potencia máxima instalada no sobrepase 15 CV.
 - Comercial: 2ª y 3ª categoría.
 - Administrativo: en sus dos categorías.
 - Espectáculos: en todas sus categorías.
 - Cultural: en todas sus categorías.
 - Enseñanza: en todas sus categorías.
 - Religioso: en todas sus categorías.
 - Deportivo y recreativo: en todas sus categorías.
 - Sanitario y asistencial: en todas sus categorías, excepto 1ª.
 - Comunicaciones y transportes: 1ª, 2ª y 3ª categoría.
 - Varios: 1ª y 6ª categoría.
6. Se permite el uso de vivienda para persona afecto al servicio de comercio o la industria, debiendo estar situadas las viviendas en la misma edificación comercial o industrial y no permitiéndose más de una por establecimiento.
7. Las superficies afectadas por servidumbre de carretera podrán utilizarse para reserva de zonas verdes o espacios libres.

Artículo 274. Aprovechamiento medio.

Según queda explicitado en la memoria del presente Plan General, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado es de 0,21.

En cuanto a aprovechamiento por cuatrienio y sectores, nos remitimos al apartado de determinación del Aprovechamiento Medio contenido en la Memoria del presente Proyecto. «

Segundo.- Que los citados terrenos no han sido objeto de desarrollo urbanístico durante el periodo de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana, y fruto del proyecto de ensanche de la carretera Moraira-Teulada, CV-743, el Ayuntamiento de Teulada está interesado en la obtención gratuita del suelo afecto a dicho ensanche y a reserva viaria.

Tercero.- Que los propietarios de los citados terrenos apostando por los mismos intereses que el Ayuntamiento y con ocasión de que éste está tramitando en la actualidad la Revisión del Plan General Municipal, convienen con el mismo que los mismos se integren en la UBA-16, según terminología del citado documento, con las determinaciones urbanísticas y cargas de urbanización que se recogen en la parte dispositiva de este convenio.

Considerando

Primero.- Que la disposición adicional sexta de la L.R.A.U. establece que:

«Los Convenios Urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programa regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo».

Segundo.- Que la disposición adicional cuarta de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana dispone:

«Para la mejor gestión de la actividad urbanísticas, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con

la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.

2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitorios del contenido del derecho de propiedad del suelo.

3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haya posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo periodo de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública plazo de quince días, cumplido lo cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los convenios que se suscriban con motivo y en relación con las actuaciones reguladas en el artículo 20 de esta Ley se sujetarán al régimen y procedimiento en dicho precepto establecidos.»

Tercero.- Que lo convenido satisface al interés general de orden urbanístico en cuanto que se concreta, mediante acuerdo de voluntades, el establecimiento de determinados parámetros urbanísticos que tienen como objetivo primordial la cesión gratuita al Ayuntamiento de Teulada de la superficie afecta a ensanche y reserva viaria de la CV-743 de Moraira-Teulada.

Y en tal sentido el contenido del convenio en modo alguno afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 4/1992, ni perjudica los derechos o intereses de los terrenos.

Para el mejor logro de los objetivos propuestos, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio, de conformidad con las siguientes,

Estipulaciones:

Primera.- Objeto del convenio. Constituye el objeto del presente convenio acordar entre el Ayuntamiento de Teulada y la otra parte conveniente, las determinaciones urbanísticas y ámbito de su materialización a contemplar en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Teulada, en fase de tramitación, en aras a respetar los derechos urbanísticos preexistentes, acomodando los mismos a la carga de cesión de terrenos afectos a ensanche de carretera y reserva viaria de la CV-743 (Moraira-Teulada), y delimitando para ello el ámbito de gestión UBA-16.

Segunda.- Compromisos del Ayuntamiento. En el proyecto de Revisión del Plan General de Teulada que se aprobará provisionalmente por el Pleno Municipal, el Ayuntamiento se compromete a lo siguiente:

a) Clasificar la totalidad de terrenos objeto de este Convenio como Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución (UBA: suelo urbano sujeto a actuación integrada).

b) El ámbito total de la Unidad de Ejecución coincidirá con el de la UBA-16 que se delimita en el documento de Revisión del Plan General, es decir, abarcará exclusivamente la superficie del citado sector que ascienda a 32.531 m², aproximadamente.

c) La ordenación urbanística de la Unidad de Ejecución se ajustará a las determinaciones urbanísticas que se recogen en el presente documento.

Tercera.- Compromisos de los propietarios incluidos en el sector.

Estos se comprometen a formular y presentar ante el Ayuntamiento de Teulada un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que se delimita en el documento de Revisión del Plan General, el cual deberá presentarse dentro de los primeros seis meses, a contar del día siguiente de la aprobación y publicación definitiva del Plan General de Teulada. El Programa se formulará con arreglo a los parámetros y condiciones urbanísticas, y demás determinaciones aplicables, establecidos en el documento de Revisión del Plan General.

El Ayuntamiento, si el Programa es ajustado a la legislación y ordenación urbanística aplicable, y a este Convenio, se compromete a tramitarlo con la mayor agilidad posible.

Cuarta.- Condiciones para el desarrollo del programa. El Programa de Actuación que se formule contendrá específicamente estas condiciones:

1) Condiciones de conexión. El Programa preverá como condiciones de conexión de su ámbito el enlace con la carretera CV-743.

2) Ampliación de la red de saneamiento. El Programa se comprometerá a ejecutar y costear la red de saneamiento necesaria y a conectarla con la red general prevista en la CV-743.

3) Ampliación de la red de alumbrado público. El alumbrado que se realice se ajustará a las Normas de Urbanización del nuevo Plan General.

4) Recogida de residuos urbanos. Será contenedores tipo soterrado, conforme a las directrices de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5) Red de pluviales. Será separativa de la red de saneamiento y se verterán al barranco de Les Sorts.

6) Cesiones de suelo dotacional. Conforme al Plan General sujeto a revisión, el Programa preverá las cesiones que corresponden a la Unidad de Ejecución que se delimita, y en tal sentido se cederán 2.284,73 m² de viales públicos y 14.333,78 m² de zona de reserva viaria.

7) Cesiones adicionales. Además de las anteriores cesiones de suelo dotacional dentro del ámbito, los propietarios cederán fuera del ámbito, el solar existente y pendiente de edificación, calificado como equipamiento público, sito en Les Sorts, de 2.480,52 m², perteneciente a Sanafar, S.L., en el 50%, a Zonomi, S.L. en el 25% y a Llorca e Hijos, S.L. en el 25%; alternativamente, podrá optar por la cesión del valor en metálico del mismo, estimado por la propiedad en 727.224,65 €; una u otra obligación deberá llevarse a efecto en el plazo máximo de 6 meses desde la firma del presente convenio.

Quinta.- Determinaciones urbanísticas del ámbito UBA-16.

- Uso global y permitido: Residencial Múltiple y Terciario, que seguidamente se indican:

- RE-2: viviendas plurifamiliares en situación b y c.
- TH-5: salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías, en situación b.

- TC-1,2,3: superficies comerciales medias y comercio, en situación b y c.

- TO-1: bancos, oficinas al público, en situación b y c.

- TO-2: servicios privados en situación b y c.

- TS- servicios privados de interés público, en situación a, b, c, d y e.

- DO: usos dotacionales, todos.

- Usos incompatibles y prohibidos: Los restantes.

- Zona de ordenación urbanística:

- Tipología edificatoria: BEX (Bloque Exento).

- Edificabilidad neta: 0,319 m²/m²s.

- Alturas: II (B + 1).

- Altura reguladora máxima: 8 m.

- Altura máxima edificación: 10 m.

- Parcela mínima: 500 m²s.

- Retranqueos: 5 m. a lindes.

5 m. a viales.

- Ocupación: 50%.

- Longitud máxima fachada: 50 m.

- Fondo: libre.

- No computará como superficie edificable el sótano.

- Condiciones estéticas:

a) El tratamiento de fachada en cuanto a diseño de huecos, línea aleros y colores, deberá hacerse de modo que se fraccione cada 12 m. como máximo la apariencia de las construcciones, con el fin de evitar grandes planos homogéneos de fachada.

b) La proporción de huecos practicables (ventanas, puertas) no sobrepasará el 30% del plano macizo total de fachada considerada. Dichos huecos tendrán predominantemente proporción alargada en sentido vertical.

c) No se permitirán los balcones corridos superiores a 6,00 ml.

d) La carpintería de huecos será de madera o aluminio imitación a madera, así como el oscurecimiento de los mismos pudiendo emplearse exclusivamente sistema de persiana mallorquina.

e) Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados con los colores «tradicionales de la Marina Alta», y los recercados de huecos de color en contraste.

f) Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

g) Se pueden emplear canalones y bajantes vistos, siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir, fundición en planta baja, hasta la imposta más baja, y el resto de cinc.

h) Se prohíben los aplacados de mármol y alicatados decorativos y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local, o arenisca tipo «tosca» en recercados y similares. El Ayuntamiento impedirá la aparición de añadidos en las fachadas que infrinjan estas Normas, obligando al infractor a retirarlas a su costa.

i) En caso de que se produjesen medianerías se tratarán con los mismos materiales que las fachadas principales, manteniendo ésta su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondería ocupar.

j) Los cierres de seguridad en locales o entradas serán interiores. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán al plano de fachada y, en todo caso, se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada.

k) Todas las cubiertas de las plantas se realizarán con teja curva vieja (de recuperación).

l) Todas las instalaciones de la edificación (electricidad, telecomunicaciones, depósitos de agua, de gas, maquinaria de climatización, instalaciones de energía solar, eólica, antenas de televisión, o de cualquier otro tipo, etc.) no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio exterior.

m) Los aleros serán vistos y su construcción deberá realizarse mediante las soluciones tradicionales de la zona (madera, ladrillo de tejas visto, etc.).

n) Deberá mantenerse al máximo el arbolado existente y cumplirse la Ordenanza de Protección del Arbolado.

o) Queda totalmente prohibida la publicidad exterior, excepto la decoración publicitaria en la planta baja de la edificación mediante muestras que se colocarán en los límites del espacio interior de los huecos, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del parámetro de las jambas, dinteles o arcos, se podrán colocar solamente letras sueltas de tipo clásico en hierro forjado y bronce, ocupando una faja de ancho inferior a 0,45 m. y canon saliente de 5 cm.

p) Los pavimentos de las zonas peatonales se realizarán de piedra natural irregular.

q) La iluminación será adosada a muros cuando sea posible y las farolas serán de hierro forjado, prohibiéndose la utilización de báculos y luminarias de chapa de acero

galvanizado o de aluminio, globos y similares. Será una iluminación que produzca el mínimo impacto lumínico, con el fin de conseguir un modelo medioambiental sostenible.

Sexta.- Gestión del ámbito. La gestión del ámbito se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas en la L.R.A.U. por tanto mediante el sistema de gestión directa o indirecta, según convenga a los intereses generales del Ayuntamiento.

Séptima.- Este Convenio tiene naturaleza administrativa y se regirá por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y por la legislación sobre la materia objeto del Convenio y, en su defecto, por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas del Derecho Privado, siendo competente la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para la resolución de cuantas decisiones para la resolución de cuantas cuestiones, se susciten entre ambas partes, en orden a la inteligencia, cumplimiento, efecto y extinción del presente Convenio.

Octava.- La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a su ratificación a través del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el órgano competente municipal (Ayuntamiento Pleno).

Novena.- Cualquier propietario con derechos patrimoniales en el ámbito no haya suscrito inicialmente el Convenio podrá adherirse en cualquier momento al mismo, sin que tal acto comporte alteración o modificación alguna de los derechos individualizados de los primeros.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha expresadas en el encabezamiento, ante mí, el Secretario de la Corporación, que doy fe.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-20	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada.				
1.2.- Superficie: 15.277,00 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1) - Terciario (TER)				
1.4.- Uso: Residencial y Comercial Nº viviendas: 12				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE en AIS				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado subsidiario RPCV para P.P.				
De la red secundaria		ZV:	-	
		EQ:	-	
1.9.- Otros: El incumplimiento de la urbanización conllevará la redacción de un PRI con las cesiones subsidiarias citadas.				
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado.				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-21	PLANO 2.2. - 4.5. - 4.7.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 6.596,00 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 7				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria		ZV:	s/ documento aprobado	
		EQ:	s/ documento aprobado	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario)		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-22	PLANO 2.2. - 4.5. 4.7.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 3.011,67 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 4				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria		ZV:	s/ documento aprobado	
		EQ:	s/ documento aprobado	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: Si Para aumentar el ámbito.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-23	PLANO 2.2. - 4.7.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 6.808,52 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 9				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: s/ documento aprobado				
De la red secundaria		ZV:	s/ documento aprobado	
		EQ:	s/ documento aprobado	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: Si Para aumentar el ámbito.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-17 (ANTIGUA UBE-5)	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 10.929,27 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 0				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / ordenación pormenorizada				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 1.136,83 m ²				
De la red secundaria		ZV:	0,00 m ²	
		EQ:	0,00 m ²	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: Cesiones RV primaria. S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: Ramblas				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-18 (ANTIGUA UBE-7)	PLANO 2.2. - 4.6.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 7.334,58 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 9				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 664,80 m ²				
De la red secundaria		ZV:	0,00 m ²	
		EQ:	0,00 m ²	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: No				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones:				

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION		Nombre/Código:	UBA-19 (Antigua UBE-12)	PLANO 2.2. - 4.5.
1.- PLANEAMIENTO				
1.1.- Delimitación: s/ Ordenación Pormenorizada				
1.2.- Superficie: 14.440,69 m ²				
1.3.- Zona de ordenación urbanística: Vivienda Aislada (AIS 1)				
1.4.- Uso: Residencial Nº viviendas: 17				
1.5.- Tipología: Bloque exento BE				
1.6.- Edificabilidad: s/ documento aprobado / subsidiario NNUU				
1.7.- Ordenación pormenorizada según: <input type="checkbox"/> PG <input checked="" type="checkbox"/> P. Anterior <input type="checkbox"/> P.P. <input type="checkbox"/> PRI				
1.8.- Cestones para dotaciones: RV + AV: 1.087,10 m ²				
De la red secundaria		ZV:	0,00 m ²	
		EQ:	0,00 m ²	
2.- GESTIÓN: Clasificación del Suelo: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable				
2.1.- Área de Reparto: Art. 63.2 LRAU Aprovechamiento tipo m ² /m ² : s/ documento aprobado				
2.2.- Condiciones de programación: Criterios: s/ documento aprobado				
Vinculación: No				
Redelimitación I.E.: Si Para aumentar el ámbito.				
División en fases: No				
2.3.- Condiciones de Integración y Conexión				
Estructurales:		De conexión: Conexión con red de saneamiento s/Plan Integral, conexión con red de abastecimiento agua s/Plan Integral (en tanto no se redacte s/criterio municipal y concesionario) previo informe de la Entidad de recursos hídricos.		
		De dotación: S/ documento aprobado y ordenanzas y concesionarios.		
Pormenorizadas: (saneamiento, Pav. Red viaria, Alumbrado, Agua Potable, Energía Potable, Energía Eléctrica, preinst. Telefónica)				
Afecciones: Se incluye un área de interés arqueológico (art. 3.11.6, N.N.U.U.) EP-12				

Alicante, 3 de febrero de 2005.
El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0503626

JEFATURA PROVINCIAL DE TRÁFICO ALICANTE

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285 del 27-11-92), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico, a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

NÚMERO EXPEDIENTE	INTERESADO	IDENTIF.	FECHA DENUNCIA	CUANTÍA	SUSP. P. COND.	PRECEPTO	ARTº/ APDO.
030052437083	L SAGBAY	X3807398R	31.07.2004	600,00	1 MES	RD 13/92	020.1
030053370543	R BELMONTE	21968589	31.07.2004	900,00		RD 772/97	001.2
030051831622	S JEZADRI	X1726567A	12.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030051615858	B KAABOUCH	X3680167Y	23.07.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030052438841	J REIG	21671552	12.09.2004	150,00		RD 13/92	094.2
030053149103	K TAMEKLO	X2084994K	27.08.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030051969449	S MOSQUERA	X3871314T	22.08.2004	1.500,00		RDL 8/2004	003.A
030053266053	J HOLDEN	X4777201D	10.07.2004	60,00		RDL 8/2004	003.B
030052412931	M CARVAJAL	25124764	12.07.2004	1.010,00		RDL 8/2004	003.A
030054022810	V TORRALBO	48297037	29.06.2004	60,00		RDL 8/2004	003.B
030403124060	N ELS	X5422640E	08.06.2004	200,00		RD 13/92	052.
030053345860	J A P ALACANT SERVEIS SA	A53325924	13.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030403222940	AGRIMOURE SL	B53369138	13.12.2004	140,00		RD 13/92	052.
030053364944	D MENEK	X1259219S	13.08.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053363964	A SBAL	X1604627D	09.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030053318491	D TANDINE	X2084393H	30.07.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053318508	D TANDINE	X2084393H	30.07.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053344192	H SOUYAH	X2637297W	29.07.2004	60,00		RDL 8/2004	003.B
030053272818	S AFIF	X2859493H	11.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053241998	A ATOURABI	X3362272V	10.05.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053363836	M HADJ	X3695982C	04.08.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053319744	S HANI	X3781812Z	29.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053228106	E OTMANE	X3793387C	30.08.2004	10,00		RD 772/97	001.4
030053352127	A CRESPO	X4757102N	11.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053324132	M FERNANDEZ	01683592	05.08.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030052522347	A HEREDIA	02548562	10.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053241263	M BABIO	02634699	03.08.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053251396	D CAPELLAN	03251084	08.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053319290	F MOLINES	21175208	22.07.2004	800,00		RDL 8/2004	003.A
030053470033	C MENA	21310551	18.10.2004	700,00		RDL 8/2004	002.1
030053315118	J SADA	21380363	30.07.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053319689	M VICEDO	21389141	18.07.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030053316639	E GALLARDO	21407647	27.07.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030050963075	J JIMENEZ	21418380	04.05.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030403218091	M ROIG	21422173	09.11.2004	300,00	1 MES	RD 13/92	052.
030053362285	A FERNANDEZ	21426626	02.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030053264081	A PONCE	21430246	07.05.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030053429021	M DUBÑAS	21458827	19.09.2004	10,00		RD 2822/98	026.1
030053263969	A MARIN	21465534	13.05.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030053245116	F PEREZ	21470605	31.07.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030053356911	M MORA	21471151	20.08.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030052414204	J CASTELLO	21479549	26.07.2004	150,00		RD 2822/98	009.5
030053298248	M TELJEIRO	21507779	21.07.2004	1.500,00		RDL 8/2004	003.A
030052581339	P ROSSEER	21516401	26.09.2004	450,00	1 MES	RD 13/92	003.1
030053262850	M FERRERO	32759206	31.07.2004	610,00		RDL 8/2004	002.1
030053262825	M FERRERO	32759206	31.07.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053352243	J LOPEZ	43009371	04.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030053247174	J MORENO	45217548	12.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053351950	V JOVER	48316862	07.08.2004	610,00		RDL 8/2004	003.A
030054044854	J CANDELAS	48352493	29.09.2004	60,00		RD 13/92	018.2
030053363370	R LIMIÑANA	48357486	18.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030051997913	R RICO	48359591	13.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053350477	R RICO	48359591	01.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053154263	M HELALLI	48361013	18.08.2004	300,00		RD 772/97	001.2
030053351846	J GOMEZ	48563143	10.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030053362200	R TORRE	48578545	01.08.2004	150,00		RD 2822/98	021.1
030053255080	B CRUZ	48620827	04.05.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053470010	I RODRIGUEZ	52342337	05.10.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030052084125	L MENDEZ	52767004	12.08.2004	1.500,00		RDL 8/2004	003.A
039403143773	S MARIN	52767364	02.11.2004	300,00		RDL 339/90	072.3
030053364804	A FERNANDEZ	52767489	12.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053152576	A AMADOR	52768940	05.05.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053222372	A AMADOR	52768940	06.05.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053293809	F SANCHO	52772516	09.08.2004	150,00		RD 772/97	016.4
030053420170	D ARACIL	52777464	18.08.2004	300,00		RD 772/97	001.2
030051693640	M GIMENEZ	53230415	04.08.2004	150,00		RD 2822/98	001.1
030053318314	J MOYA	53235274	02.08.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053118556	L CORTES	53245054	09.08.2004	150,00		RD 772/97	001.2
030053297001	R ALVAREZ	X4412364K	08.07.2004	1.500,00		RDL 8/2004	003.A
030052467506	GISAL TRADING SL	B53741872	22.07.2004	1.500,00		RDL 8/2004	003.A
030053148068	A RODRIGUEZ	X5232562Q	31.07.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053362261	J GUERRERO	48348837	02.08.2004	1.010,00		RDL 8/2004	003.A
030054064750	A FERNANDEZ	48569824	12.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053298182	S REGRAGUI	X2635013H	11.08.2004	150,00		RD 2822/98	010.1
030053298212	R SAQUETE	11827442	15.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030052434872	J RIVERA	22992291	24.07.2004	450,00		RD 772/97	001.2
030053355633	V CHMELEV	X3014481D	16.07.2004	800,00		RDL 8/2004	002.1
030053354045	G LUGMAÑA	X3136088S	21.08.2004	450,00		RD 772/97	001.2