

Máster en Arquitectura Avanzada, Paisaje, Urbanismo y Diseño



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

TRABAJO DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL
PLAN ESPECIAL
DEL ENTORNO DEL AUDITORIO DE TEULADA

Autor: Martin Javier Escobar Martinez.

Tutores: Luis Alfonso de Armiño Pérez.
Vicente Colomer Sendra.

Convocatoria: Septiembre 2015.

Curso académico: 2014-2015.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	2
MEMORIA INFORMATIVA.....	3
CAPÍTULO I	3
▪ Situación	3
▪ Ámbito de actuación	3
▪ Infraestructuras y Servicios Urbanos	3
▪ Plan General vigente	6
MEMORIA DEL PLAN.....	7
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
CAPÍTULO II	9
▪ Normas Urbanísticas	9
▪ TITULO III. Régimen del suelo	15
▪ TITULO IV. Normas de uso	24
▪ TITULO V. Normas de Edificación y Urbanización	25
▪ TITULO VI. Normas particulares de Zonas de Ordenación Urbanística	27
▪ Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.	33
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	37
▪ Plano de Situación	37
▪ Plano de Zonas de Ordenación Urbanística y Red Primaria	38
▪ Catastro	39
▪ Plano de usos del Suelo	39
▪ Plano de alturas de la edificación	40
▪ Plano de tipología de la edificación	41
▪ Plano de bienes y espacios protegidos	42
▪ Plano de interpretación viaria	43
▪ Plano de topografía	44
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	45
▪ Plano de Delimitación del ámbito	45
▪ Plano de la Red Viaria General	46
▪ Detalle Red Viaria Trasversal	47
▪ Detalle Red Viaria Longitudinal	48
▪ Plano de Zonas Verdes	49
▪ Plano de Parcelamiento	50
▪ Plano Superficies del Suelo	51
▪ Plano de Clasificación de Materia Vegetal	52

INTRODUCCION

El presente documento tiene como finalidad la elaboración de un Plan Especial del entorno del Auditorio de Teulada, con el fin de alcanzar una mejor articulación del Auditorio con el resto de la ciudad, posibilitar que aquél cumpla su papel de equipamiento supramunicipal, dando lugar a un crecimiento urbano del casco urbano de Teulada y la urbanización del Castellons, así como la relación y conexión entre ellos.

Para cumplir con las necesidades y expectativas del Plan Especial, se dividió el documento en cuatros (4) puntos; dos (2) capítulos (Memoria Informativa y Memoria Justificativa), y dos (2) puntos (Plano de Información y Planos de Ordenación), los cuales se detallan de la siguiente manera:

1. Capítulo 1: Parte sin eficacia normativa.
2. Capítulo 2: Parte con eficacia normativa.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.

En el primer capítulo, se presenta la memoria informativa que consta en primer lugar, la situación, en segundo lugar especifica el ámbito donde se desarrollará dicho Plan, en tercer y cuarto lugar se define el Plan General vigente aplicado, y por último se presenta breve memoria del plan.

En el segundo capítulo, consta de una memoria justificativa donde en primer lugar se explica el objeto de la modificación y justificación de su necesidad, la descripción de la reordenación propuesta.

En el tercer punto, se presenta los planos de información donde hacen referencia grafica de la situación, el ámbito de actuación, la calificación actual según P.G.O.U vigente, usos del suelo, tipología de la edificación, alturas de la edificación y la interpretación de la red viaria.

Por ultimo en el cuarto punto, se presenta los planos de ordenación donde se detalla la elaboración del Plan Especial Propuesto.

Para la elaboración de dicho Plan Especial, se partió de la aplicación del Plan General Vigente de Teulada, así como sus Normas Urbanísticas.

MEMORIA INFORMATIVA CAPITULO I

Situación

Teulada es un municipio de la Comunidad Valenciana, España. Situado en el noreste de la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Alta. Cuenta con 14.578 habitantes (INE 2012), un 60,37% de los cuales es de nacionalidad extranjera. Presenta dos núcleos de población, el núcleo urbano de Teulada, situado en el interior, y el de Moraira, en la costa.

El ámbito de actuación se localiza físicamente en el primer núcleo, el más alto, el de Teulada. Forma parte de un nuevo desarrollo urbano y se sitúa en el punto más elevado de la ciudad. Desde este lugar se distingue, a través del valle jalonado de pequeñas edificaciones blancas, la ciudad de Moraira junto al mar.

Ámbito de actuación

El área afectada por el Plan Especial está situada en SUELO URBANIZABLE DE VIVIENDAS AISLADAS I, en el término municipal de Teulada, en el ámbito conocido como CASTELLONS, delimitado al oeste por el ensanche del casco urbano de Teulada, al este por la Urbanización del Castellons, al sur por la CV-740 Teulada-Benitachell y al norte por el camino del Castellons. Corresponde a suelo clasificado como Suelo Urbano en Ejecución UBE, según el Plan General del T.M de Teulada actual. Aprobación definitiva C.T.U de 21 de diciembre de 2004. (Ver figura 1).

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS CAPTACIÓN Y RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Captación

El término municipal de Teulada no cuenta con recursos hidráulicos superficiales por lo que se abastece de aguas subterráneas. Estas captaciones no son suficientes para el consumo actual por lo que el término recibe agua de pozos situados en otros municipios.

La localización de pozos, denominación, depósito reguladores, estaciones de bombeo, etc., ha quedado grafiado en el plano nº: 8 y ha sido facilitado por la compañía suministradora AQUAGEST, S.A.

Distribución

Actualmente existe concesión administrativa de explotación de la red a la empresa AQUAGEST, S.A. quedando el casco urbano de Teulada gestionado por el Ayuntamiento. No existe una delimitación por zonas por las compañías actuales, distribuyendo la red ambas por las mismas áreas geográficas, incluso por las mismas calles. La red de distribución principal, con secciones, calidades, trazado, etc., ha sido facilitada por AQUAGEST, S.A.

Si bien el estado de conservación de la red es aceptable, la falta de organización en el trazado, sectorización entre los Concesionarios y el importante y descontrolado crecimiento de la Ciudad Jardín, hace que la red de suministro de agua adolezca de problemas de falta de secciones en algunos puntos, trazados por zonas privadas, etc.

Potabilidad

Los análisis periódicos que realiza las empresas suministradoras arrojan valores aceptables en todas sus parámetros por lo que no existen problemas aparentes de potabilidad.

Caudal

Según información de las empresas suministradoras no existen problemas generales de caudal salvo muy concretos puntos que se regulan sin necesidad de cortes de suministro. No obstante, el crecimiento de la Ciudad-Jardín de forma desordenada, así como la previsible consolidación de la misma a corto plazo, hacen prever numerosas reformas de trazado, captaciones y secciones, etc., para mantener sus caudales mínimos.

RED DE SANEAMIENTO

Casco urbano de Teulada

La red de alcantarillado del casco urbano discurre en dirección Este-Oeste hacia la plaza de Jaime I. Existe red de alcantarillado prácticamente en todo el casco urbano. La red existente en la zona industrial acomete a la red del casco urbano. Del mismo modo, la red existente en la urbanización Castellons, acomete a la red del casco urbano. Existe depuradora para tratamiento de las aguas procedentes del casco urbano.

Electrificación

Actualmente el servicio está suministrado por IBERDROLA, S.A., la cual cuenta en el término con una subestación transformadora en la zona Norte.

En dicha zona, el término es atravesado por una línea de Alta Tensión, distribuyéndose la media tensión mediante varias líneas ramificadas que partiendo de la zona norte discurren hacia el Sur, alimentando a un total de 100 centros de transformación. Prácticamente la totalidad de la red de media tensión discurre aérea.

Desde los centros de transformación se distribuyen líneas de baja tensión no grafiadas en planos y enterradas mayoritariamente. Toda la red eléctrica de alta y media tensión, tanto aérea como enterrada, los datos han sido facilitados por la compañía suministradora.

Telefonía

Existe red de distribución de la Compañía Telefónica Nacional de España en todo el término, discurriendo aérea en zonas diseminadas y mayoritariamente enterradas en zonas urbanas, incluida Ciudad-Jardín.

Vías de comunicación y transporte

Red viaria comarcal de accesibilidad a Teulada

- CV 741.- Teulada - Benimarco
- CV 743.- Teulada - Moraira
- CV 740.- Teulada - Benitachell

Todas ellas tienen un buen nivel de conservación y señalización excepto la CV-741 que tiene peores características físicas y de conservación.

La intensidad de tráfico es elevada en todas ellas excepto en la CV-741 con una intensidad media.

Red viaria local

Su trazado es irregular, con anchos muy variables entre 5 y 12 metros siendo el ancho mayoritario cercano a los 8 mts. Su estado de conservación es malo en general, sin aceras, sin alumbrado y con escasa señalización.

Red viaria secundaria

Su trazado es habitualmente sinuoso, bastante confuso y concluye en un gran porcentaje de casos en fondos de saco. Su ancho es escaso y rara vez supera los 8 metros, con lo que los fondos de saco hacen impracticable cualquier maniobra de retorno. El estado de conservación es malo en general, con carencia casi total de alumbrado, aceras y nula señalización.

Plan General Vigente

INFORMACIÓN PÚBLICA: PLENO de 9 de JULIO de 2002

APROBACIÓN PROVISIONAL: PLENO de 22 de MAYO de 2003

APROBACIÓN DEFINITIVA: C.T.U. de 21 de DICIEMBRE de 2004

PUBLICACIÓN: B.O.P de 21-01-2005 (rect. B.O.P. de 24-2-2005); D.O.G.V de 02-03-2005

ENTRADA EN VIGOR: 9 de FEBRERO de 2005

MEMORIA DEL PLAN

El presente Plan Especial del entorno del Auditorio de Teulada, dará lugar a un crecimiento urbano, el cual permita alcanzar una mejor articulación del Auditorio con el resto del municipio y posibilitar que aquél cumpla su papel de equipamiento supramunicipal.

Objetivos específicos:

1. Dotar de accesibilidad tanto vehicular como peatonal al ámbito, prolongando las calles y/o avenidas existentes.
2. Promover la llegada del transporte público.
3. Promover la relación entre municipios.
4. Dar lugar a un crecimiento urbano, que potencie la conexión entre el casco urbano histórico de Teulada y la Urbanización del Castellons.
5. Creación de un entorno de gran valor paisajístico natural y visual.
6. Potenciar y proteger los espacios naturales próximos a su entorno.
7. Dotar de nuevos espacios de uso recreacional y de permanencia (parques, plazas, miradores, etc.).
8. Promover la relación entre la población y el medio ambiente (viñedos, coníferas, bancales), a través de caminerías y espacios abiertos, y potenciar el patrimonio cultural (Riu-Raus y Molino del Cotna).
9. Promover el ensanche del Camino dels Castellons.
10. Potenciar el turismo.

En primer lugar, se partió de un estudio de la topografía, la cual sería de gran ayuda para el trazado del viario y la definición de las manzanas.

El trazado del viario, constara de tres (3) ejes longitudinales y tres (3) ejes trasversales; dos (2) ejes trasversales de viario y un (1) eje trasversal peatonal. Para el trazado, se tomó en consideración el viario existente proveniente del casco urbano, para ello se realizó la prolongación de cada una de las calles y avenidas, haciendo uso mayoritariamente de la topografía, para así evitar una mayor modificación del terreno.

Red viaria longitudinal o principal:

1. Prolongación de la Calle Altea finalizando su trayecto con Camino del Castellons, para su trazado se estudió las curvas de nivel de la topografía, así generar el menor movimiento de tierra posible. Dicha calle tendrá una sección de 18m de ancho. Ver detalle 3.
2. Prolongación de la Calle Auditorio finalizando su trayecto con Camino del Castellons, dicho trazado tendrá una sección de 11,50 m de ancho con circulación en ambos sentidos. Ver detalle 4.

Red viaria transversal:

1. Prolongación de la Calle Orba finalizando su recorrido en Calle Auditorio con una sección de 18 m de ancho con circulación en ambos sentidos, aparcamientos alineados al trazado. Ver detalle 1.

2. Prolongación de la Calle Ibiza finalizando su recorrido en la Calle Auditorio con circulación en un sentido con una sección de 12 m de ancho. Ver detalle 2.

Manzanas y Parcelamiento:

Se reprodujo la tipología de manzanas del casco urbano de Teulada, adaptándose en todo momento a la topografía del ámbito.

Consta de seis (6) manzanas y de sesenta y tres (63) parcelas, el parcelamiento se divide de la siguiente manera:

P1-P2-P3: Tipología de vivienda plurifamiliar del casco urbano.

P5-P4-P6-P7-P8-P9-P10-P12: Tipología de vivienda unifamiliar aislada.

P11: Edificio complementario del auditorio.

P1: Constará de doce (12) viviendas plurifamiliares.

P2: Constará de trece (13) viviendas plurifamiliares.

P3: Constará de catorce (14) viviendas plurifamiliares.

P4: Constará de ocho (8) viviendas unifamiliares.

P5: Constará de catorce (12) viviendas unifamiliares y dos (2) viviendas plurifamiliares.

P6: Constará de cinco (5) viviendas unifamiliares y una (1) vivienda plurifamiliar.

P7: Constará de cuatro (4) viviendas unifamiliares.

P8: Constará de doce (12) viviendas unifamiliares.

P9: Constará de nueve (9) viviendas unifamiliares.

P10: Constará de cinco (5) viviendas unifamiliares.

P11: Su uso será de complemento al auditorio de Teulada.

P12: Constará de una (1) vivienda plurifamiliar.

*Ver Plano de Parcelamiento, allí se demuestra a detalle el número de parcelas y superficies. (Pág.50).

Zonas Verdes:

Z1-Z2-Z3-Z4-Z5-Z6-Z7-Z8-Z9: Zonas verdes de uso privado (no computa a efectos de establecimiento de estándares).

Z10-Z11: Zonas verde de uso público.

*Ver Plano de Zonas Verdes. (Pág. 49).

MEMORIA JUSTIFICATIVA
CAPITULO II

El objeto de este Plan Especial, se concreta en el entorno del auditorio de Teulada, dando lugar a un crecimiento urbano y alcanzar una mejor articulación del Auditorio con el resto de la ciudad, posibilitar que aquél cumpla su papel de equipamiento supramunicipal, para ello se hará uso en su totalidad del Plan General y las Normas Urbanísticas vigentes.

NORMAS URBANISTICAS

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.
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,).

Art 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.

Art 1.2 Ámbito de aplicación

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

Art 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 art. 17 L.R.A.U.

b) De Ordenación Pormenorizada, por tratarse de las previstas en el art. 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.

Art 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 art. 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del art. 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 art. 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.

**Art 1.5 Interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Teulada
(Modificado según Modificación Puntual nº 1)**

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.

En caso de diferencias entre los convenios urbanísticos que forman parte de este Plan General y la ordenación establecida en el documento prevalecerán aquellos, y para los supuestos de diferencias entre las fichas de planeamiento y gestión y aquellos prevalecerán las determinaciones urbanísticas especificadas en los convenios; y para los supuestos de divergencias entre las fichas de planeamiento y gestión y las determinaciones urbanísticas para cada zona de ordenación prevalecerán estas respecto de aquellas.

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.) (hoy ley 10/2004), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en adelante (RPCV) y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (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.

Art 1.6 Efectos

1. La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en el art. 58 L.R.A.U. El Plan General tiene vigencia indefinida conforme al art. 180 RPCV

2. Edificaciones preexistentes:

a) A los efectos del art. 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.

TITULO III REGIMEN DEL SUELO

Capítulo 1. Generalidades

Art. 3.3 Clasificación del suelo

1. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el 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 art. 6 L.R.A.U. Excepcionalmente se clasifican suelo urbano sujeto a Actuaciones Integradas conforme al art. 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 art. 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 L.R.A.U., y Título II, Capítulo I y II y art. 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 ó 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.

Art 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 art. 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.

Art 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 art. 17 RPCV, con una superficie mínima de 4 Has.

Art 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 art. 63.2 L.R.A.U.

3. El Aprovechamiento Tipo de las diferentes Áreas de reparto expresado en m²t/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 dividido 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 Manzana: 0,8.
- Residencial Aislado 3: 0,95.

Los coeficientes correctores de ponderación relativa a la tipología son:

- Manzana cerrada/patio.....: 0,8.

Art 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 art. 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.

Art 3.8 Red Primaria de Dotaciones Públicas

1. Conforme al art. 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 art. 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 art. 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.
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

Art 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 y Normas de Edificación 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 suelos no consolidados se estará a lo dispuesto en el art. 3.11.4. Aunque no se grafíen en los planos de ordenación.

Art 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 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.

Art 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.

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 descubierto, 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 constituyen 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.

TITULO IV NORMAS DE USOS

Art 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 art. 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 art. 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.

TITULO V NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

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

4.- Superficie construida por planta

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

- Las plantas diáfanos abiertas lateralmente computarán el 50 % de su superficie, salvo en la zona de viviendas aisladas que si computarán.
- En la zona de viviendas aisladas no computarán las construcciones destinadas a cocheras, pérgolas, paelleras, barbacoas y similares que no ocupen más de un 5% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m² y una altura no superior a 3m.

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

1. Altura reguladora

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.

3. Número de plantas

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.

TITULO VI
NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO 1.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 4ª: ENSANCHE (ENS)

Art 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 art. 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 embargo 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).

**Art. 6.7 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Ensanche
(Modificado según Modificación Puntual nº 2, 6, 8, 9, 14, 15 y 16)**

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 m²., y con un frente de parcela mínimo de 10 m.

No obstante, en aquellas parcelas en las que existe una edificación consolidada, se podrá segregarse el resto de la parcela que no sea necesaria para que no quede fuera de ordenación la edificación existente, aunque no cumpla la condición de parcela mínima de 250 m². y frente de 10 m., siempre y cuando en el resto de la parcela se pueda albergar una vivienda con las condiciones que establecen las normas de habitabilidad y diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana o norma que la sustituya.

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.

SECCIÓN 6ª: VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

Art 6.10 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Viviendas Aisladas (Modificado según Modificación Puntual nº 1)

a) Ámbitos delimitados en planos. Se podrán delimitar sectores siempre que cumpliendo los criterios del art. 17 RPCV tengan una superficie mínima de 4 Has. Como criterio general de más 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 proindiviso 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 marítima 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, salvo lo indicado en el apartado f) siguiente.

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, admitiéndose hasta 2 viviendas pareadas en la parcela mínima de 1.000 m² de la zona AIS1. 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 todas 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.

Art. 6.11 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Viviendas Aislada (Modificado según Modificación Puntual nº 1, 2, 5 y 19)

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.

Parcelaciones:

En suelo urbano UBO, las parcelas configuradas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Plan General, esto es, antes del día 9 de febrero de 2005, ubicadas en suelo urbano por encontrarse urbanizado o cuyo desarrollo se prevea mediante Actuaciones Aisladas, de acuerdo con el artículo 3.3.2.a) del plan general, con una superficie igual o superior a 1.600 m² de suelo neto, podrán segregarse siendo la parcela mínima resultante de 800 m² de suelo neto, con un frente de parcela mínimo de 20 m. y un círculo inscrito de 20 m de diámetro.

Para nuevas parcelaciones, excepto en suelo urbano UBO, destinadas a vivienda unifamiliar la parcela mínima será en función del grado.

	Parcela mínima ² (m 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

Todo solar e inmueble, en la zona de ordenación AIS-1, clasificado como suelo urbano UBO, suelo urbanizable en ejecución UZE o suelo urbanizable con ordenación pormenorizada UZI, que tenga una superficie igual o superior a 800 m² de suelo neto, totalmente urbanizado una vez realizadas las correspondientes cesiones de dotaciones públicas, admite una (1) edificación aislada en la que existan 2 viviendas pareadas, en división tanto horizontal como tumbada (vertical); y se compense al municipio mediante la cantidad económica que se regule en la ordenanza correspondiente, con el fin de dotar a esa área, donde se crea una mayor densidad, de mejores dotaciones de infraestructuras.

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 1.000 m² incluida la parte proporcional del viario privado y terreno comunitario que será obligatorio urbanizar cuando en número de parcelas sea de 2 o más.
- 2) El viario privado tendrá un ancho mínimo de 6 m., computando esta superficie de viario y de terreno comunitario para cumplimentar el estándar de espacio privativo de la parcela y sirviendo esta superficie para el cómputo de la edificabilidad construida sobre rasante.
- 3) Las condiciones de edificabilidad serán las mismas sobre el espacio privativo de 1.000 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.
- 5) Estas parcelas de uso privativo, en la zona de ordenación AIS-1, clasificado como suelo urbano UBO, que tenga una superficie igual o superior a 1.000 m² de suelo neto de uso privativo, admiten una (1) edificación aislada en la que existan 2 viviendas pareadas, en división tanto horizontal como tumbada (vertical); y se compense al municipio mediante la cantidad económica que se regule en la ordenanza correspondiente, con el fin de dotar a esa área, donde se crea una mayor densidad, de mejores dotaciones de infraestructuras.
- 6) Se podrá construir una piscina comunitaria para las viviendas que se edifiquen en estos ámbitos siempre y cuando se construya en terreno comunitario (ligado al viario privado interior) de la parcela colectiva y con las condiciones del art. 73.c) de la Ordenanza Municipal de Policía de Usos, Parcelación y Edificación; en este caso no se podrán realizar piscinas individuales en las parcelas de uso privativo.

El coeficiente de ocupación máximo será:

Grados 1 y 2: 25 %

Grado 3: 30 %

Lindes:

- Parcelas configuradas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Plan General, esto es, antes del día 9 de febrero de 2005: La distancia de la edificación a los lindes de las parcelas colindantes será de 3 m. en planta baja y 5 m. en la planta primera y, con respecto al viario público, será de 5 m.
- Para las parcelas constituidas legalmente desde la entrada en vigor del Plan General de 2004 (a partir del 09-02-2005): la distancia de la edificación a los lindes de las parcelas colindantes y al viario público será de 5 m.

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

	Coefficiente 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 de la edificación, se podrá incrementar asimismo el porcentaje de ocupación hasta un 35%, ambas condiciones se realizarán mediante Estudios de Detalle.

6.- Condiciones estéticas

Aun 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.

**** La sección 6ª de Viviendas Aislada, mencionado anteriormente está enfocado al ámbito del Portet (Moraira), por lo que para nuevas parcelaciones destinadas a vivienda unifamiliar en suelo configurado como "CASTELLONS AIS I", la parcela mínima será de 300 m2 de suelo neto, el cual admitirá una (1) edificación aislada, de dos (2) plantas como altura máxima.**



CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Objeto del Catálogo

El presente documento en virtud de lo establecido en el Capítulo VII del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), y concretamente en su art. 92.1. Tiene por objeto “Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés”, y en el presente documento referidos a los correspondientes en el término municipal de Teulada.

BIENES CATALOGADOS

Molí de Cotna (Cima de Castellons)

 AYUNTAMIENTO DE TEULADA	<h2 style="margin: 0;">CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS</h2>
FICHA Nº	
I-10	
NIVEL DE PROTECCIÓN	
I PROTECCIÓN INTEGRAL	
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	RÉGIMEN DE OCUPACIÓN Y USO
SITUACIÓN-LOCALIZACIÓN: - MOLINO DE COTNA (CIMA DE CASTELLONS)	OCUPACIÓN: No procede.
DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA: Construcción de forma cilíndrica levantado sobre un basamento. Antiguo molino.	USO ACTUAL: Sin uso.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: ACEPTABLE.	USO PROPUESTO: Equipamiento.
ELEMENTOS Y PRESCRIPCIONES PARTICULARES	
Conservación íntegra. Protección del entorno próximo. OBRAS PERMITIDAS: Reconstrucción, rehabilitación, conservación y mantenimiento.	

Grado I: Protección Integral.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:



- a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Obras permitidas.

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.

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.

RIU-RAU-CAMÍ DE CASTELLONS, 25.

 AYUNTAMIENTO DE TILIADA	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
FICHA Nº	
A-6	
NIVEL DE PROTECCIÓN	
III PROTECCIÓN AMBIENTAL	
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	RÉGIMEN DE OCUPACIÓN Y USO
SITUACIÓN-LOCALIZACIÓN: - CAMÍ DEL CASTELLONS, 25	OCUPACIÓN: Aparentemente deshabitada.
DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA: Edificación rural aislada, de 2 planta o 1 y naia, muros de carga y cubierta inclinada de teja cerámica.	USO ACTUAL: Sin uso
ESTADO DE CONSERVACIÓN: DEFICIENTE	USO PROPUESTO: Residencial unifamiliar (privado) Usos compatibles o limitados en calificación del suelo (público o privado).
ELEMENTOS Y PRESCRIPCIONES PARTICULARES	
Conservación de tipología aislada, superficies, volúmenes, carácter rural, materiales y cobres de fachadas, cubiertas, huecos compositivos. <u>OBRAS PERMITIDAS:</u> Conservación o mantenimiento, acondicionamiento, reestructuración, exteriores, demoliciones parciales, reconstrucciones parciales, rehabilitaciones. <u>ACTUACIONES:</u> Obras de recuperación y mejor de características tradicionales.	

Grado 3: Protección ambiental.

Se puede autorizar:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

c) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Obras permitidas

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.

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.

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.

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 adaptación

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

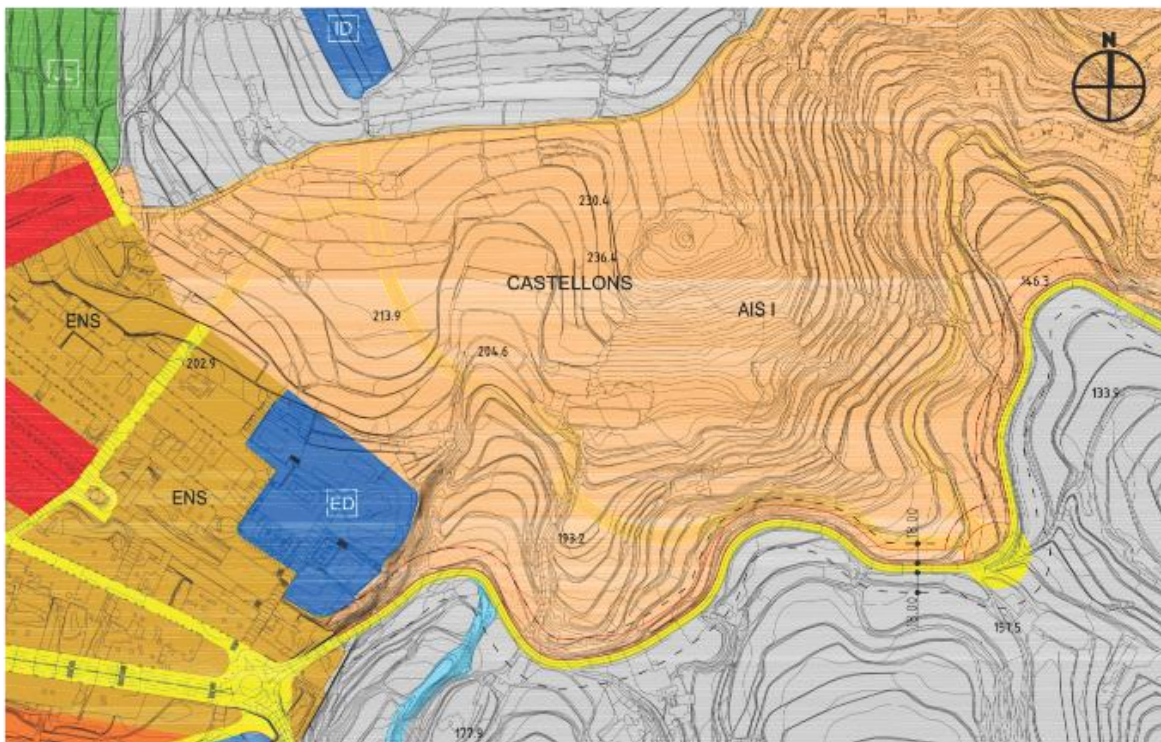
a) Obras de demolición total, si se acompañan de obras de reconstrucción.

b) Obras de demolición parcial, si se acompañan de obras de reconstrucción.

**PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN**



PLANO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y RED PRIMARIA
APROBACIÓN DEFINITIVA C.T.U. DE 21 DE DICIEMBRE DE 2004



INFORMACIÓN GENERAL

- + - + - + - LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- - - - - LIMITE MARÍTIMO TERRESTRE
- ALCASAR NOMBRE DE URBANIZACIÓN

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- NUH NÚCLEO HISTÓRICO
- ACA AMPLIACIÓN DE CASCO
- ENS ENSANCHE
- AIS I VIVIENDAS AISLADAS I
- AIS II VIVIENDAS AISLADAS II
- AIS III VIVIENDAS AISLADAS III
- EDA EDIFICACIÓN ABIERTA
- ADO VIVIENDAS ADOSADAS
- INM INDUSTRIAL EN MANZANA
- INA INDUSTRIAL AISLADA
- TER TERCIARIO
- TS SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS PÚBLICO
- RUS RÚSTICO

PROTECCIONES

- RAMBLA
- LINEA DE ALTA TENSION
- ESPACIO LIBRE DE RESERVA
(NO COMPUTABLE A EFECTOS DE RED SECUNDARIA)

RED PRIMARIA

- ZONA VERDE DE LA RED PRIMARIA
 - PQL PARQUES
 - PJL JARDINES
- EQUIPAMIENTOS
 - ED EDUCATIVO CULTURAL
 - RD DEPORTIVO RECREATIVO
 - TD ASISTENCIAL
 - ID INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
 - AD ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

RED PRIMARIA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

- RED MUNICIPAL
- CV-740 RED COMUNITARIA LOCAL
- N-332 RED ESTATAL DE CARRETERA

CATASTRO PLANO DE USOS DEL SUELO

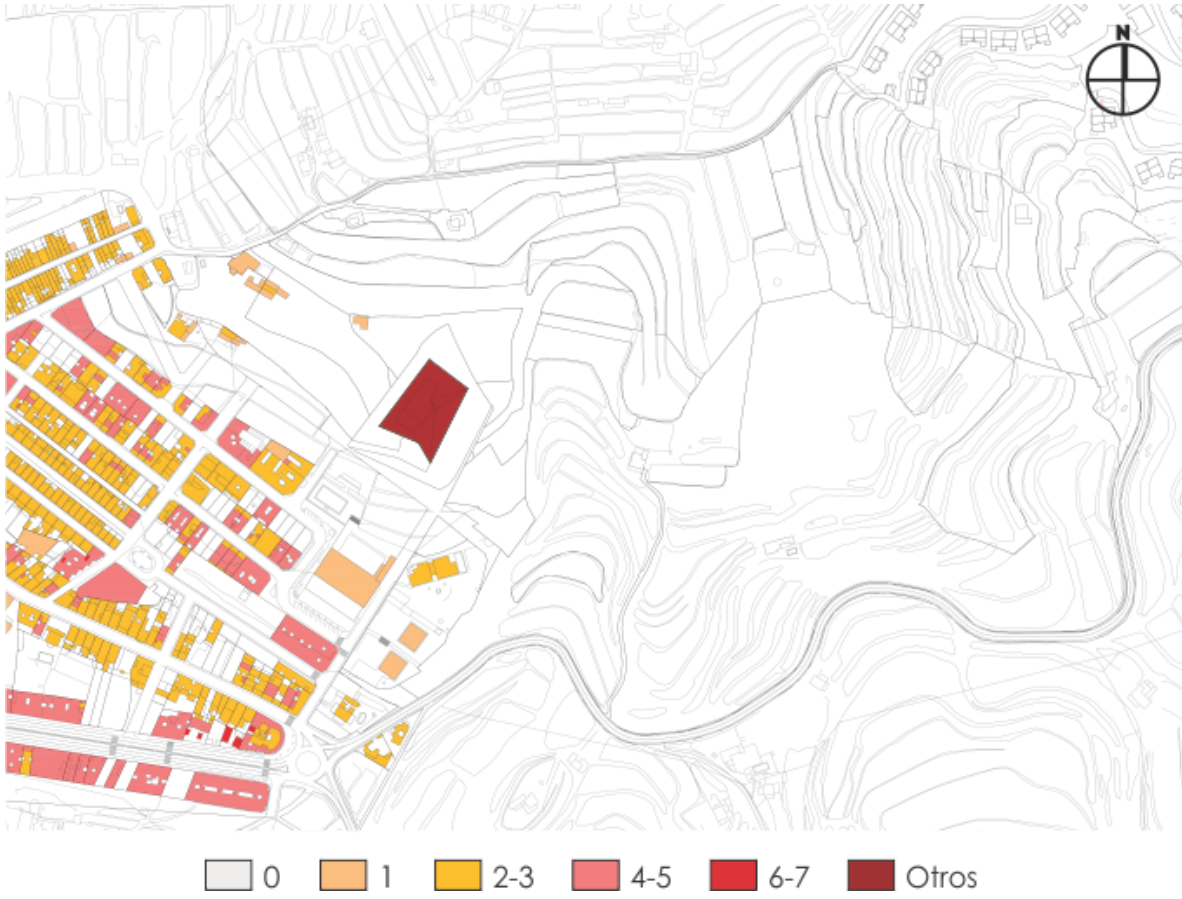


■ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
■ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
■ EQUIPAMIENTO CULTURAL

■ EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
■ EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
■ EQUIPAMIENTO SALUD

■ SOLAR
■ Terciario

PLANO DE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



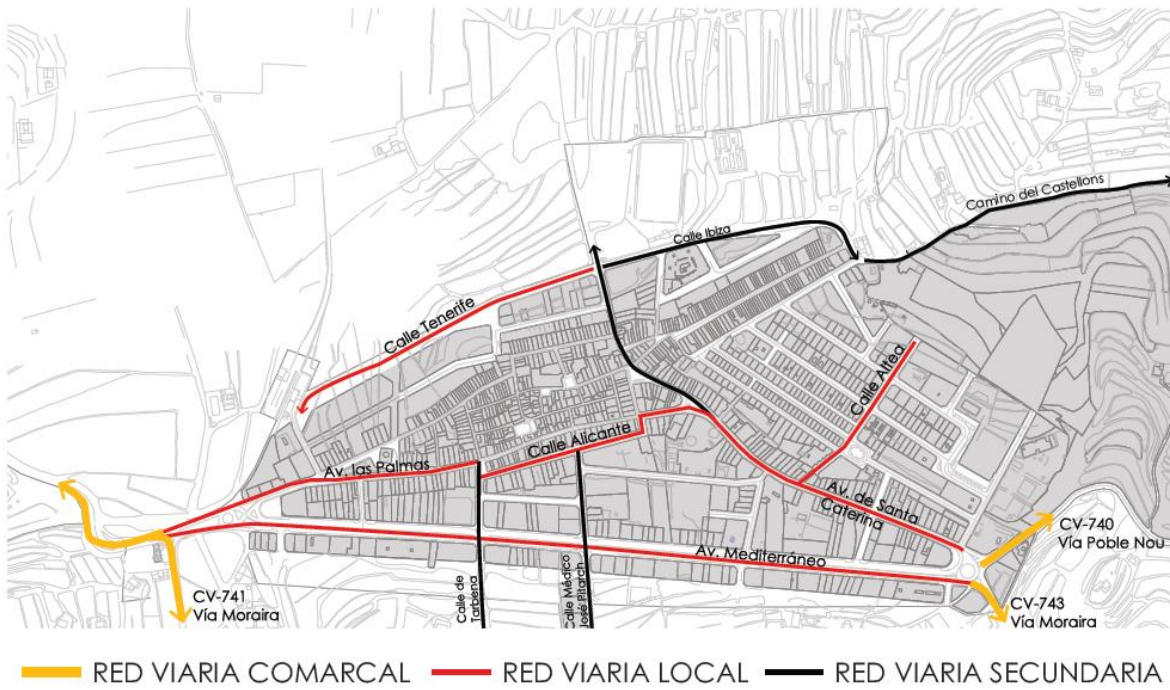
PLANO DE TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN



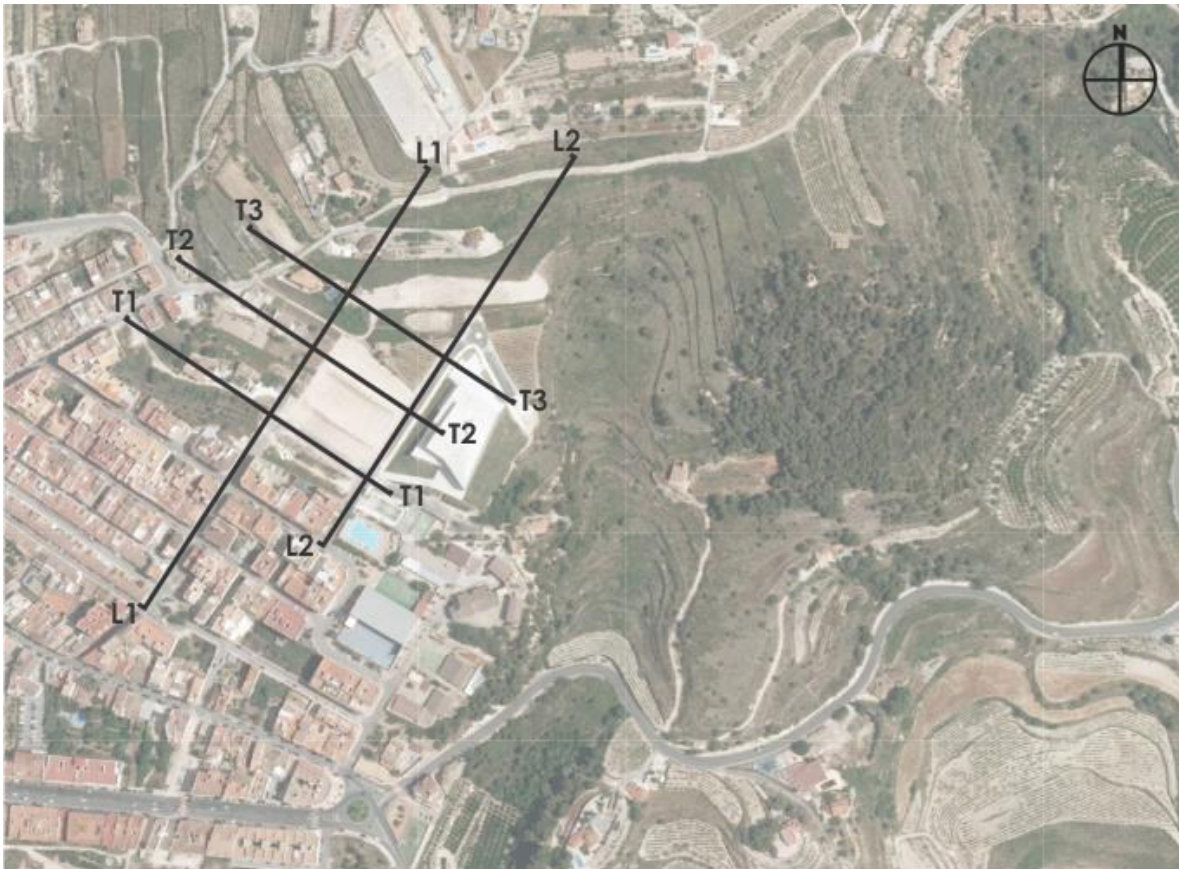
PLANO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



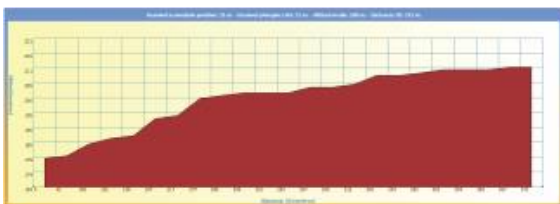
PLANO DE INTERPRETACIÓN DE RED VIARIA



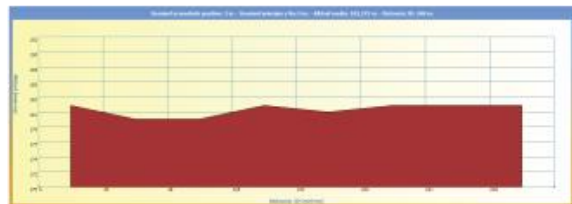
PLANO DE TOPOGRAFÍA



Sección Longitudinal L1



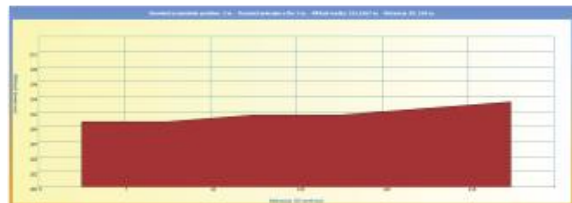
Sección Longitudinal L2



Sección Trasversal T1



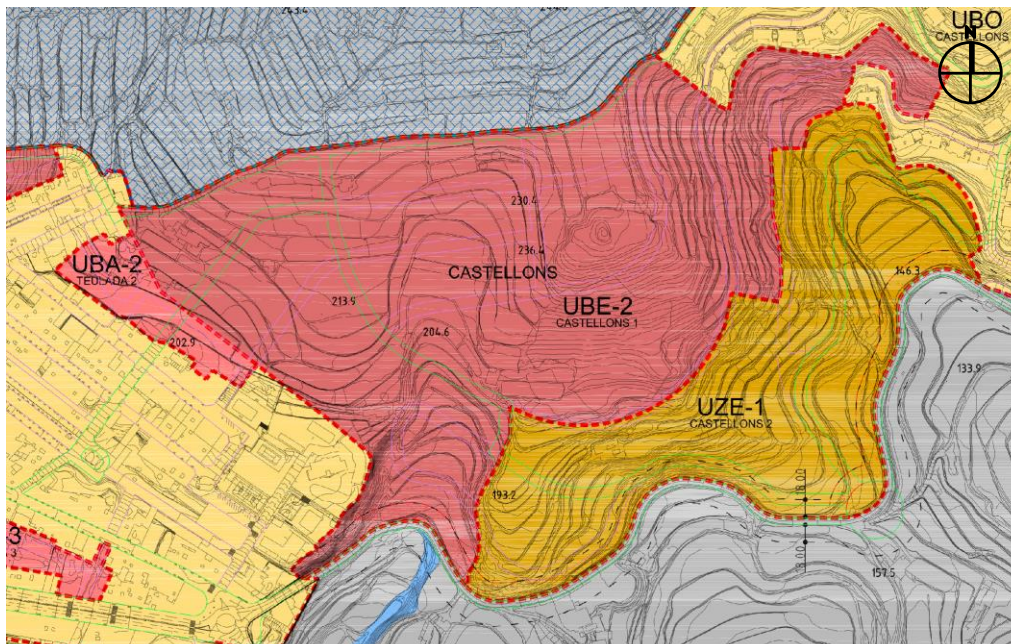
Sección Trasversal T2



Sección Trasversal T3

**PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO DE DELIMITACION DEL AMBITO**

PLANOS DE ORDENACIÓN



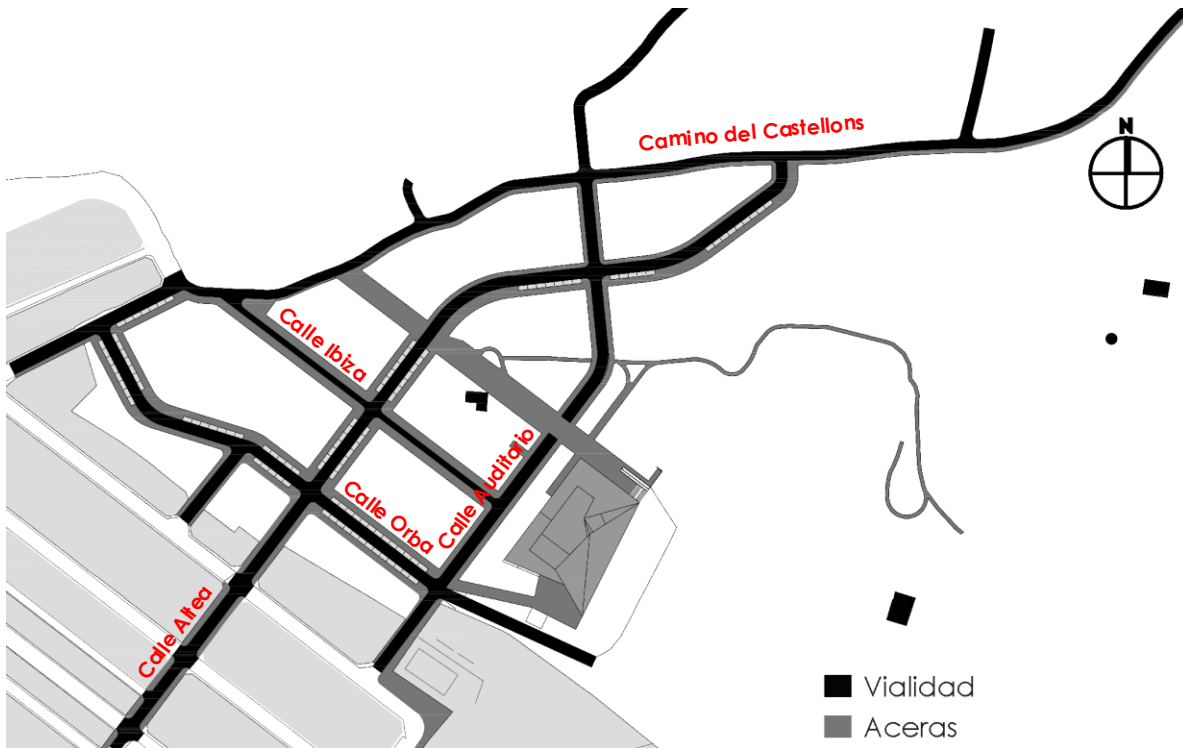
UBE-2
 UBA-2
 }
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

SUPERFICIES

SECTOR	SUPERFICIE m2	ORDENACIÓN	USO	DENSIDAD
UBA-2	10792,31	RES.ENS	RESIDENCIAL	60
UBE-2	206392,10	RES. AIS-1	RESIDENCIAL	8,18

SUPERFICIE TOTAL: 217.184,41 m2

PLANO DE RED VIARIA GENERAL



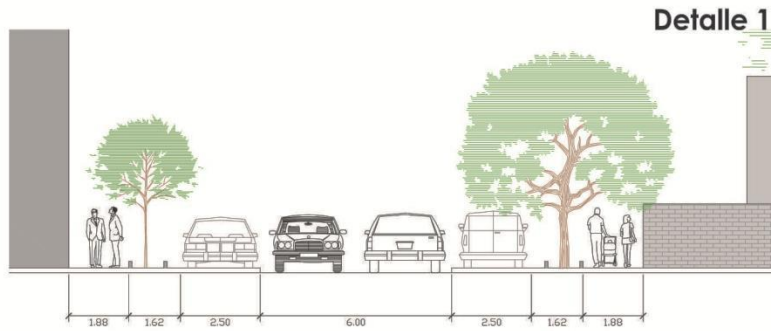
Superficies

	Vialidad	Aceras	Aparcamientos
Superficie (m2)	13090,45	15267,01	1434,39
N de plazas	-	-	114

DETALLE RED VIARIA TRASVERSAL

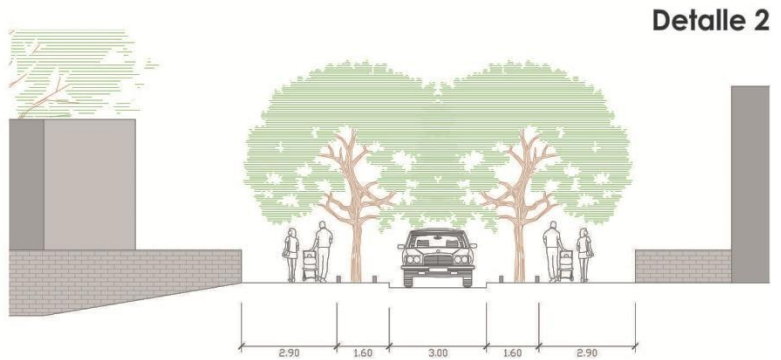
Calle Orba

- *Aceras..... 1,88 m c/u.
- *Alcorque..... 1,62 m c/u.
- *Aparcamiento... 2,50 m c/u.
- *Vialidad..... 6 m.
- TOTAL SECCIÓN... 18 m.**



Calle Ibiza

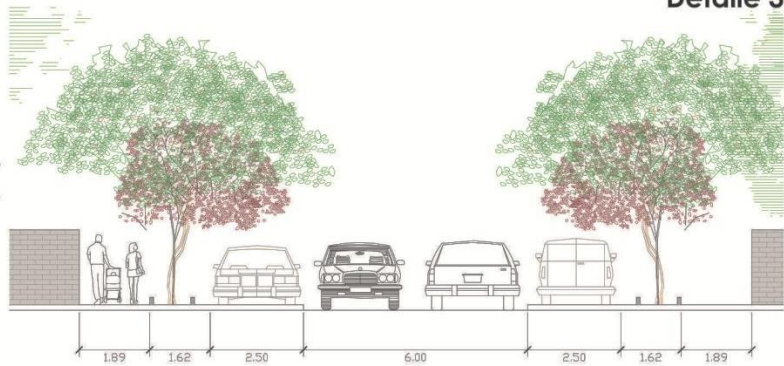
- *Aceras..... 2,90 m c/u.
- *Alcorque..... 1,60 m c/u.
- *Vialidad..... 3 m.
- TOTAL SECCIÓN... 12 m.**



DETALLE RED VIARIA LONGITUDINAL

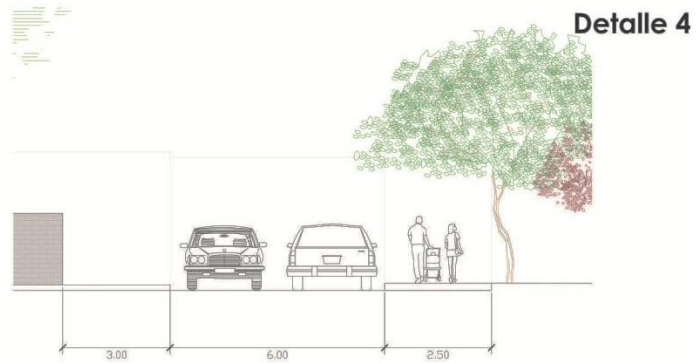
Calle Altea

- *Aceras..... 1,89 m c/u.
 - *Alcorque..... 1,62 m c/u.
 - *Aparcamiento... 2,50 m c/u.
 - *Vialidad..... 6 m.
- TOTAL SECCIÓN... 18,02 m.**



Calle Auditorio

- *Aceras..... 3,00 y 2,50 m.
 - *Vialidad..... 6 m.
- TOTAL SECCIÓN... 11,50 m.**



PLANO DE ZONAS VERDES



PLANO DE PARCELAMIENTO



Superficies

	P1	P2	P3	P4	P5		P6		
Superficie Manzada(m2)	-	-	-	3086,07	5804,38		2494,18		
N de parcelas	1	1	1	8	12	1	1	5	1
m2 x Parcela	1728,88	1128,97	1501,91	300	300	585,53	557,72	300	589,07
Sup.Const. x vivienda (m2)	2054,72	1802,08	1908,54	216	216	485,26	457,96	216	446,96

	P7	P8	P9	P10	P11	P12
Superficie Manzada(m2)	1194,76	4367,21	3145,94	1525,50	-	-
N de parcelas	4	12	9	5	1	1
m2 x Parcela	300	300	300	300	1018,75	1405,10
Superficie Construcción (m2)	216	216	216	216	982	1412,78

PLANO DE SUPERFICIES DEL SUELO

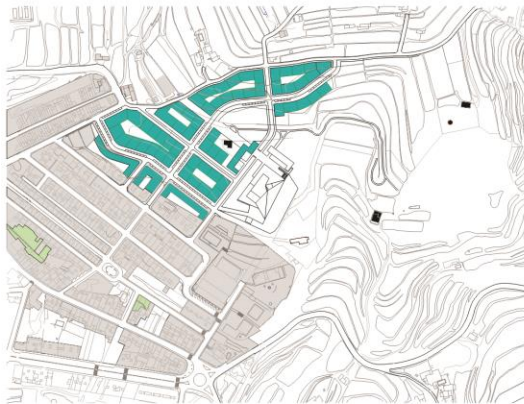
EQUIPAMIENTO DE USO PÚBLICO



RED VIARIA + APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA
+ PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS



SUELO PRIVADO PARCELADO RESIDENCIAL



PARQUES Y JARDINES DE USO PRIVADO









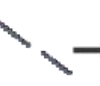








PLANO GENERAL DE USOS DEL SUELO



13%	RESIDENCIAL	16,5%	SUELO PRIVADO
3,5% ZVPRI		83,5%	SUELO PÚBLICO
67,5%	ZONA VERDE PÚBLICO		
1,5% EP			
14,5%	RODADO PEATONAL		

PLANO DE CLASIFICACIÓN DE MATERIA VEGETAL



  <p>Nombre: <i>Brachychiton populneus</i>. Familia: Sterculiaceae. Altura: 8-10m.</p>	  <p>Nombre: <i>Citrus Limon</i>. Familia: Rutáceas. Altura: 3-6m.</p>	  <p>ARBOLADO DE HOJA CADUCA Nombre: <i>Koelreuteria Paniculata</i>. Familia: Sapindaceae. Altura: 7-12m.</p>	  <p>ARBOLADO DE HOJA PERENNE Nombre: <i>Jacaranda mimosifolia</i>. Familia: Bignoniaceae. Altura: 6-10m.</p>	  <p>ARBOLADO DE HOJA PERENNE Nombre: <i>Bauhinia variegata</i>. Familia: Caesalpiniaceae. Altura: 6-8m.</p>	  <p>ARBOLADO DE HOJA CADUCA Nombre: <i>Prunus cerasifera</i>. Familia: Rosaceae. Altura: 6-8m.</p>
  	<p>Estrato arbóreo</p> <p><i>Pinus halepensis</i> <i>Pinus pinea</i></p>	<p>Estrato arbustivo</p> <p><i>Pistacea lentiscus</i> <i>Quercus coccifera</i> <i>Chamaerops humilis</i> <i>Juniperus oxycedrus</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Rhamnus oleoides</i> <i>Rhamnus alaternus</i> <i>Myrtus communis</i></p>	<p>Estrato herbáceo</p> <p><i>Teucrium polium</i> <i>Helianthemum sp.</i> <i>Brachypodium sp.</i></p>		