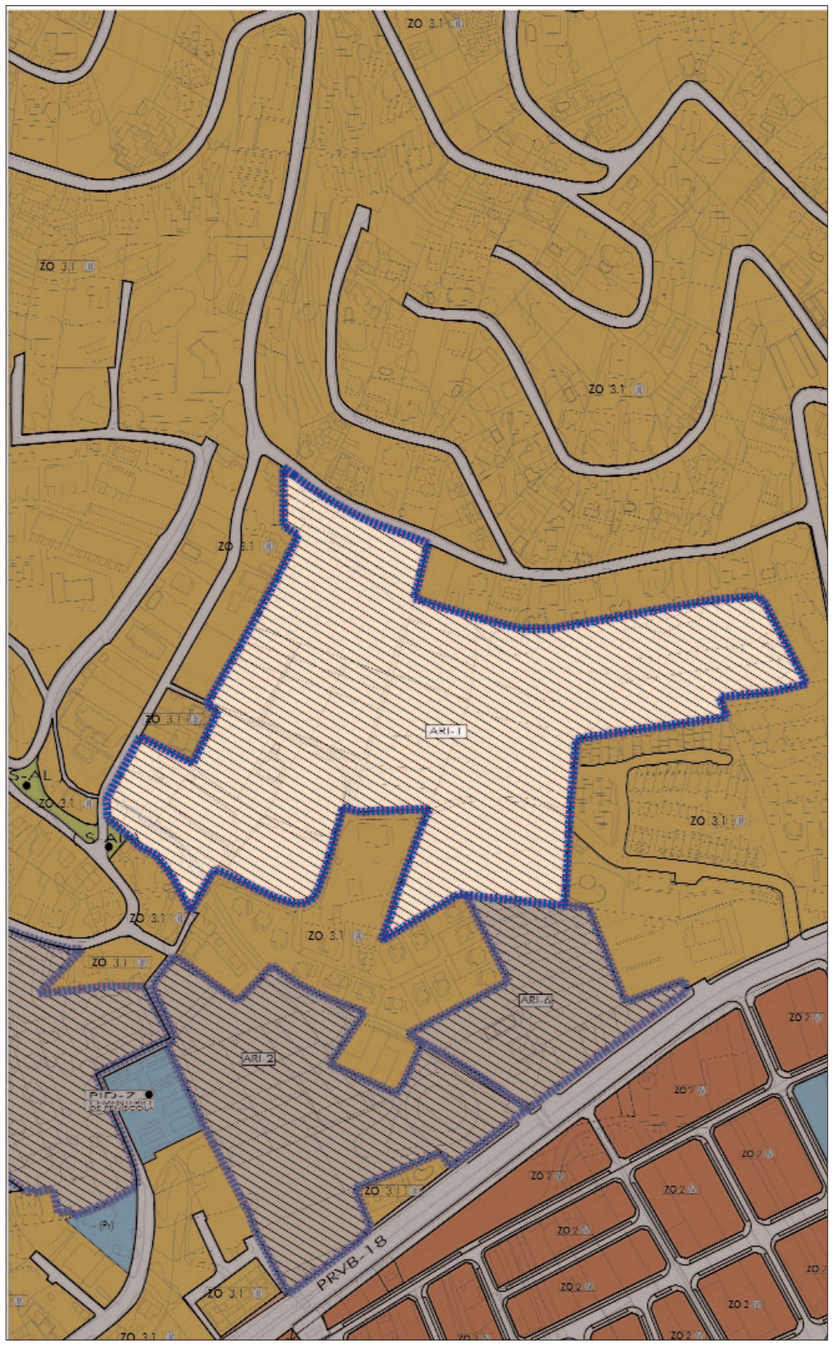
ANEXO I. SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-1
ATALAYA 1



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-1	ATALAYA 1

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	53.127 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y almacenamiento.

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	0,25	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
28 viv./has	153 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :

1.- LA RED SECUNDARIA

-La Red Secundaria de Espacios Libres deberá incorporar una pieza, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia en el interior del área.

-La localización de una reserva de suelo para equipamiento adyacente a la red secundaria de espacio libres descrita en el apartado anterior.

-La red secundaria viaria propuesta garantizará la continuidad de la trama viaria adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas

2.-OTRAS DETERMINACIONES.

Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-1

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1.		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	13.282

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6 y ARI-2 y de la rotonda de acceso a Atalayas

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

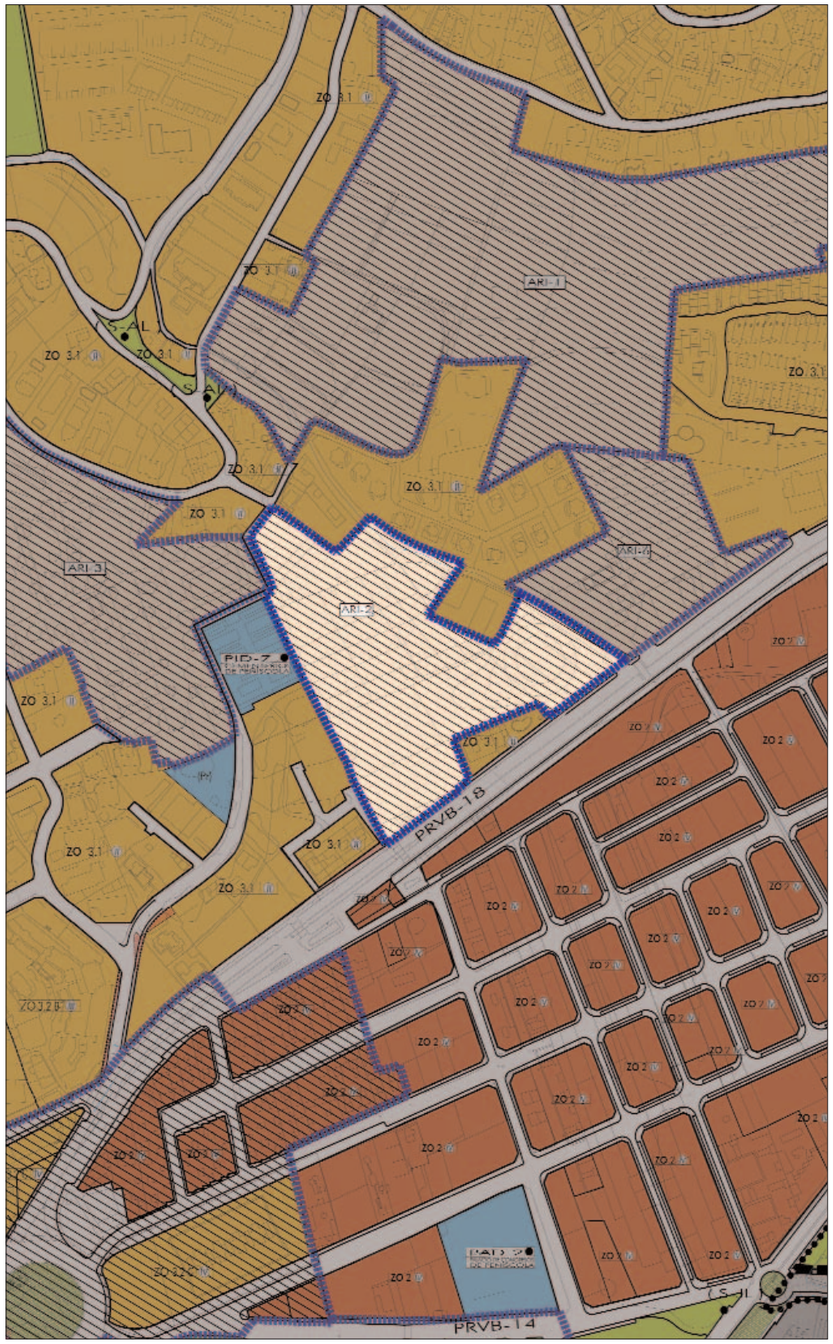
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-2
ATALAYA 2



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-2	ATALAYA 2

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	20.819 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y almenaciento.

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	0,25	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
28 viv./has	59 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :

1.- LA RED SECUNDARIA

-La Red Secundaria de Espacios Libres deberá incorporar una pieza, con una superficie mínima del 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el equipamiento perteneciente a la Red Primaria PID-7 "Cementerio de Peñíscola" con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia.

-La red secundaria viaria propuesta garantizará la continuidad de la trama viaria adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas.

2.-OTRAS DETERMINACIONES.

Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.

.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1.	1	1
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8		
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	5.205

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-6 y ARI-2 y de la rotonda de acceso a Atalayas

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria.

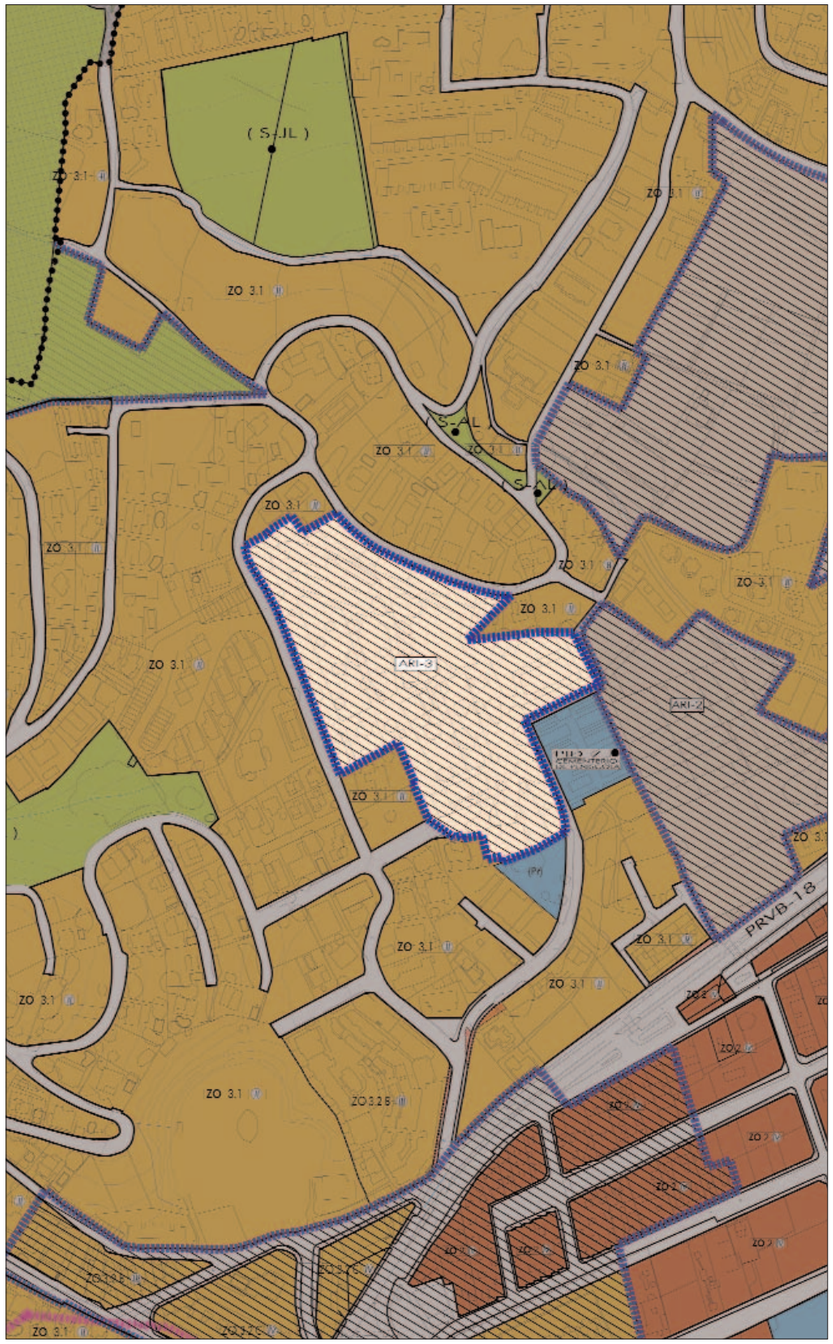
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-3
ATALAYA 3



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-3	ATALAYA 3

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	23.214 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y almenaciento.

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	0,25	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
28 viv./has	66 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :

1.- LA RED SECUNDARIA

-La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, que contará con una superficie mínima del 10% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el equipamiento perteneciente a la Red Primaria "PID-7 Cementerio de Peñíscola" con la finalidad de constituirse en un espacio público de referencia.

-La red secundaria viaria propuesta garantizará la continuidad de la trama viaria adyacente, evitará la formación de fondos de saco y ayudará a permeabilizar el tejido urbano del área de Atalayas.

2.-OTRAS DETERMINACIONES.

Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-3

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	5.804

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del ARI-1, ARI-6 y ARI-2 y de la rotonda de acceso a Atalayas

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

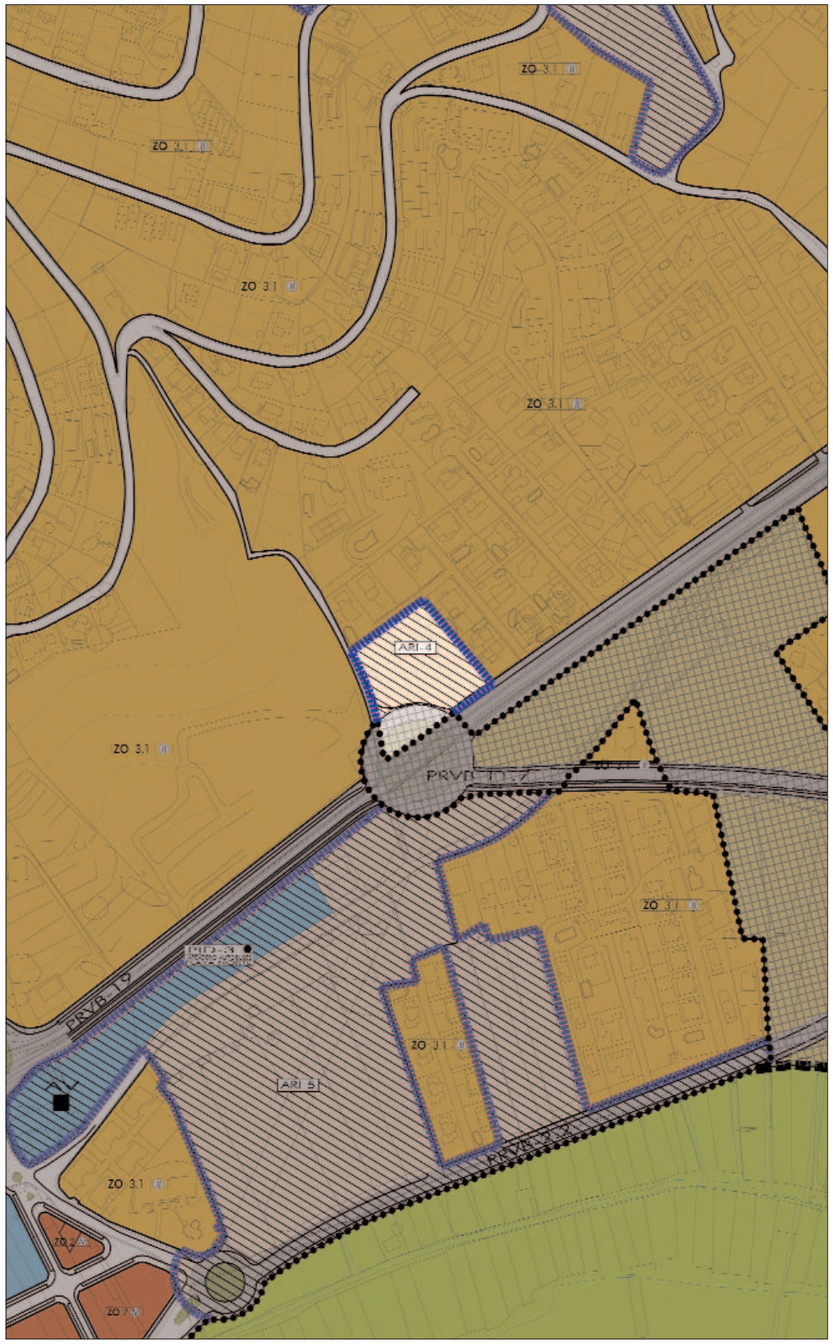
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-4
ATALAYA 4



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-4	ATALAYA-4

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	4.395 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y almenaciento.

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,3	0,3	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
29 viv./has	13 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
0 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2	892 m^2	0 m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :

1.- LA RED PRIMARIA

La reserva y localización de los suelos necesarios para el nuevo enlace entre los distribuidores PRVB 12 y PRVB 18 pertenecientes a la Red Primaria Viaria.

2.- LA RED SECUNDARIA

-Resolver la articulación de la calle Inglaterra con la Avenida de la Estación.

3.-OTRAS DETERMINACIONES

Sellar la manzana residencial existente.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-4

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,3	1.319

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN:

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

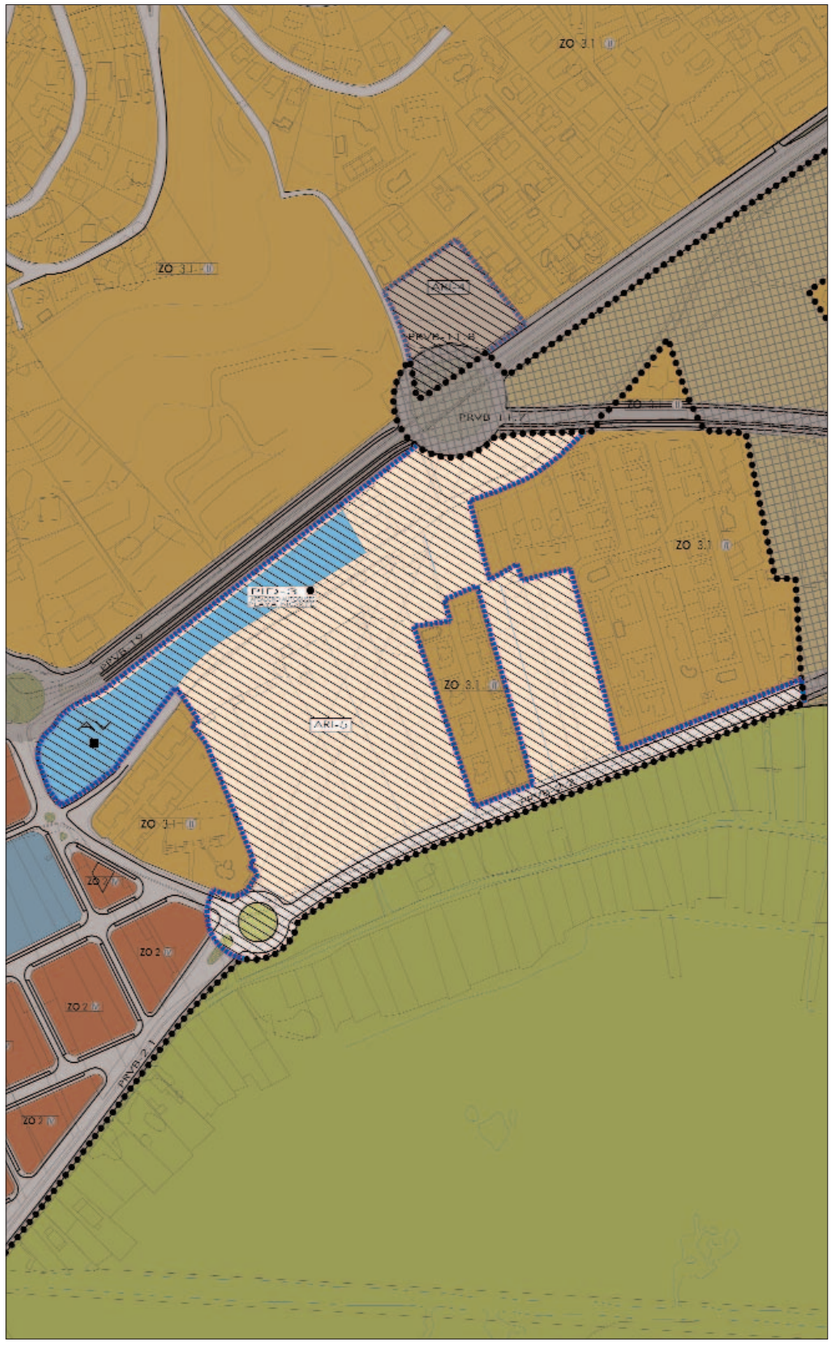
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-5
AVENIDA DE LA ESTACIÓN



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-5	AVENIDA DE LA ESTACIÓN

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	51.325 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	0,25	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
25 viv./has	131 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	6.648 m^2	s/RGOTU m^2	6.320 m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES

1.-RED PRIMARIA

El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria

2.-RED SECUNDARIA

--La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito, colindante al distribuidor RVB-18 con la finalidad de singularizar este elemento viario.

- El trazado la Red Viaria Secundaria propuesta garantizará la conexión la travesía de la CS-5000 y la prolongación de la Avenida Pigmalión

3.-OTRAS DETERMINACIONES

Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área urbana colindante integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-5

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1.		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	12.832

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Finalización obras de urbanización de LLandells 2

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

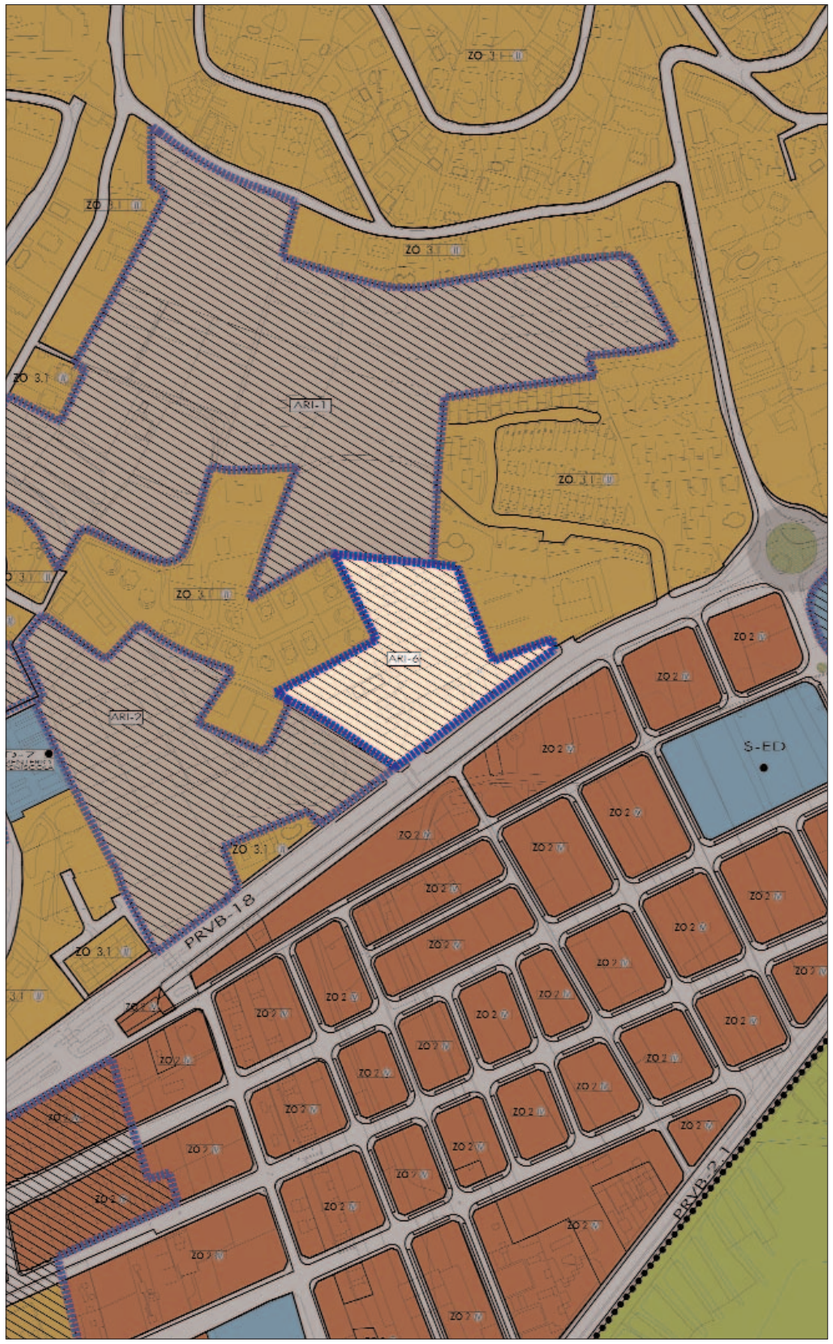
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-6
ATALAYA 5



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-6	ATALAYAS 5

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	10.132 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	-	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
28 viv./has	29 viv	a t./has	a t.	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñiscola.
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :
1.-LA RED SECUNDARIA
-La red secundaria viaria propuesta garantizará la continuidad de la trama viaria adyacente, evitará la formación de fondos de saco y ayudará a mejorar la permeabilidad del área de Atalayas..
2.-OTRAS DETERMINACIONES.
Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación
Configurar un nuevo frente urbano al distribuidor viario PRVB-18

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-6

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	2.533

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultáneo del ARI-1 y ARI-2 y de la rotonda de acceso a Atalayas
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

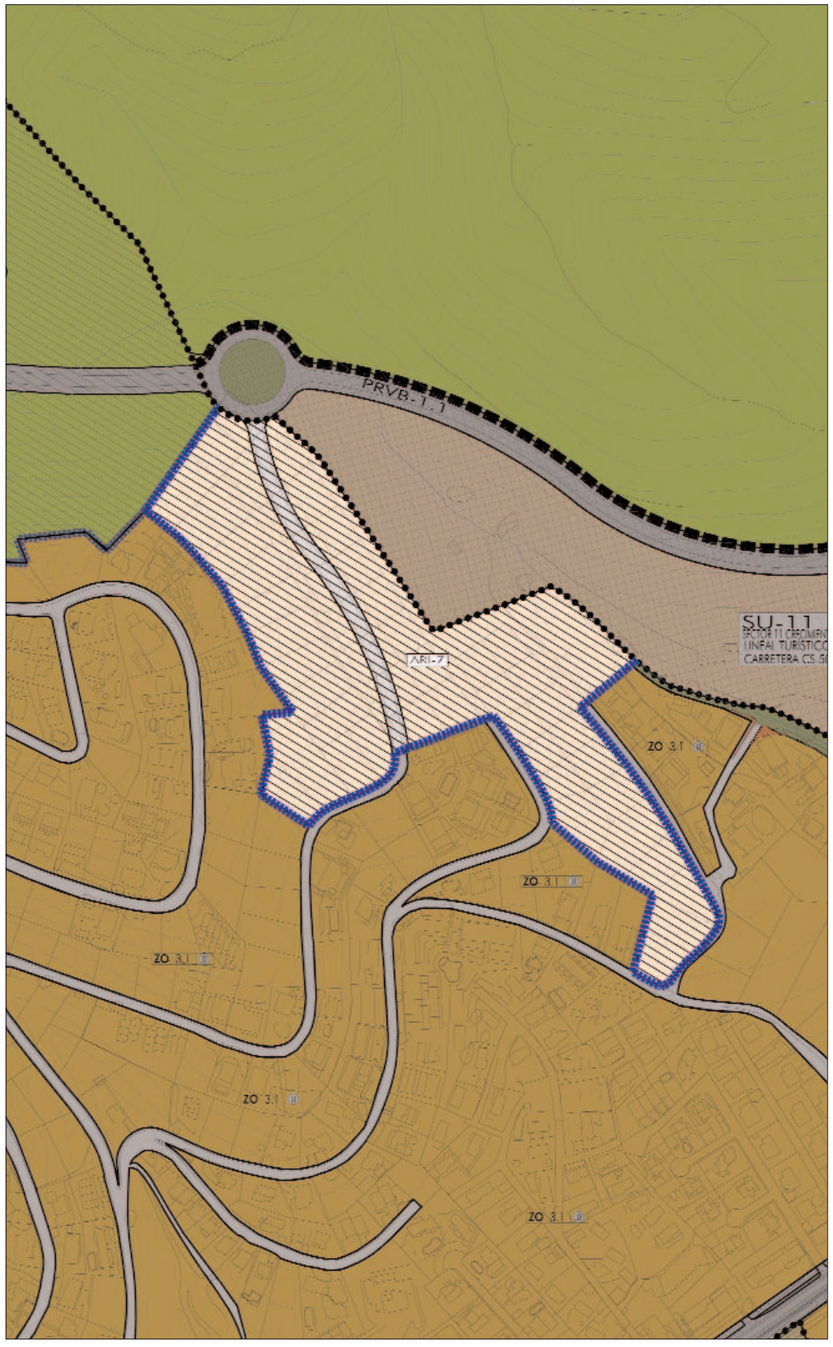
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-7
ATALAYA 6



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-7	ATALAYAS 6

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	39.022 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,25	0,25	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
28 viv./has	112 viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :

1.-LA RED SECUNDARIA

-La reserva de una pieza destinada a la Red Secundaria de Espacios Libres, con una superficie mínima de al menos un 5% de la superficie del ámbito y latitud mínima 25 m, colindante con el Sector de Suelo Urbanizable SU-11

- La reserva de una pieza perteneciente a la Red Secundaria de Equipamientos en posición central que contribuya a recualificar el área.

- -La red secundaria viaria propuesta garantizará la conexión la Avenida de Dinamarca con el distribuidor perteneciente a la Red Primaria Viaria Ronda Sur PRVB-1, así como la continuidad de la trama viaria adyacente, evitando la formación de fondos de saco y ayudando a mejorar la permeabilidad del tejido urbano del área de Atalayas.

2.-OTRAS DETERMINACIONES.

Diseñar un sistema de espacios edificables ajustado a la caracterización tipológica del área de Atalayas integrando las parcelas consolidadas existentes en los límites de la actuación

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-7

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1.		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,25	9.756

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN

-INTEGRACIÓN: Vinculada al desarrollo de la Ronda Sur

-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

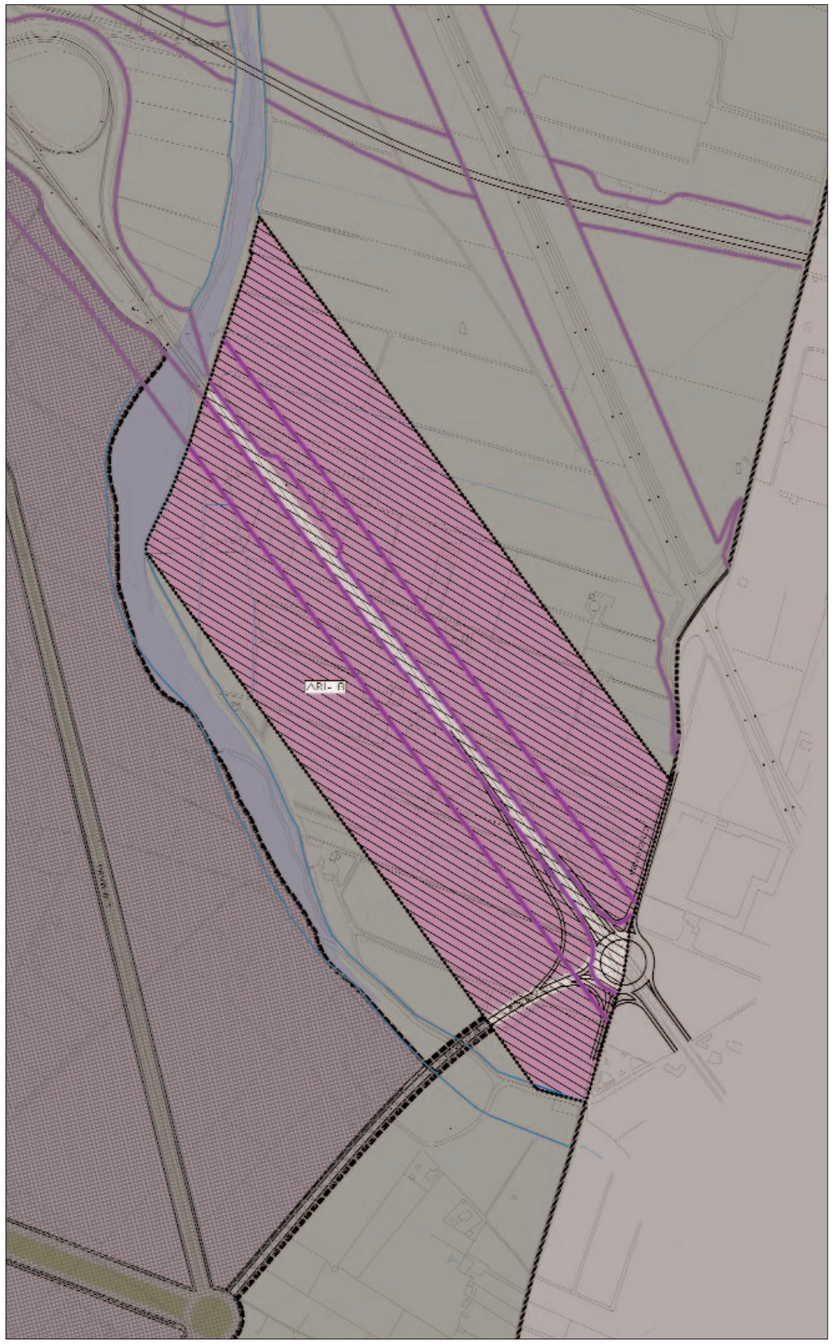
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANO. ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

ARI-8
AAEE ENTORNO CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO



ACTUACIONES INTEGRADAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	ARI-8 AAEE ENTORNO CORREDOR DEL MEDITERRÁNEO

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	305.172 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
			X

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,5	-	-	-	-	0,5

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	s/RGOTU m^2	m^2	s/RGOTU m^2	2.790 m^2	s/RGOTU m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan General de Peñíscola.
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A :
1.-LA RED SECUNDARIA
El trazado de la red Primaria incluida en el área con la sección definida en el capítulo I de la memoria de ordenación
2.-LA RED SECUNDARIA
-La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con la CN-340 y el frente hacia la Rambla de Alcalá. Esta reserva no será inferior al 5% de la superficie del Área
2.-OTRAS DETERMINACIONES
. El Plan de Reforma Interior que desarrolle la ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente la accesibilidad desde la CN-340 garantizando la funcionalidad de esta arteria, y asegurará la compatibilidad de las edificaciones existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-8

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE CARGAS URB.
Uso Residencial Libre	1.		
Uso Residencial VPO	0,5		
Establecimientos Hoteleros	0,7		
Servicios Terciarios	0,8	1	1
Industria y Almacenamiento	0,65		
Servicios Avanzados	0,65		
Apartamentos Turísticos	1,2		

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,325	99.181

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Vinculada al desarrollo de la Ronda Sur
-CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: La Actuación Integrada de Reforma Interior deberá asumir un canon de urbanización , establecido en el artículo 3.45 del Título III de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores y las Redes Primarias incluidas en los sectores no cuantificables como Red Secundaria

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

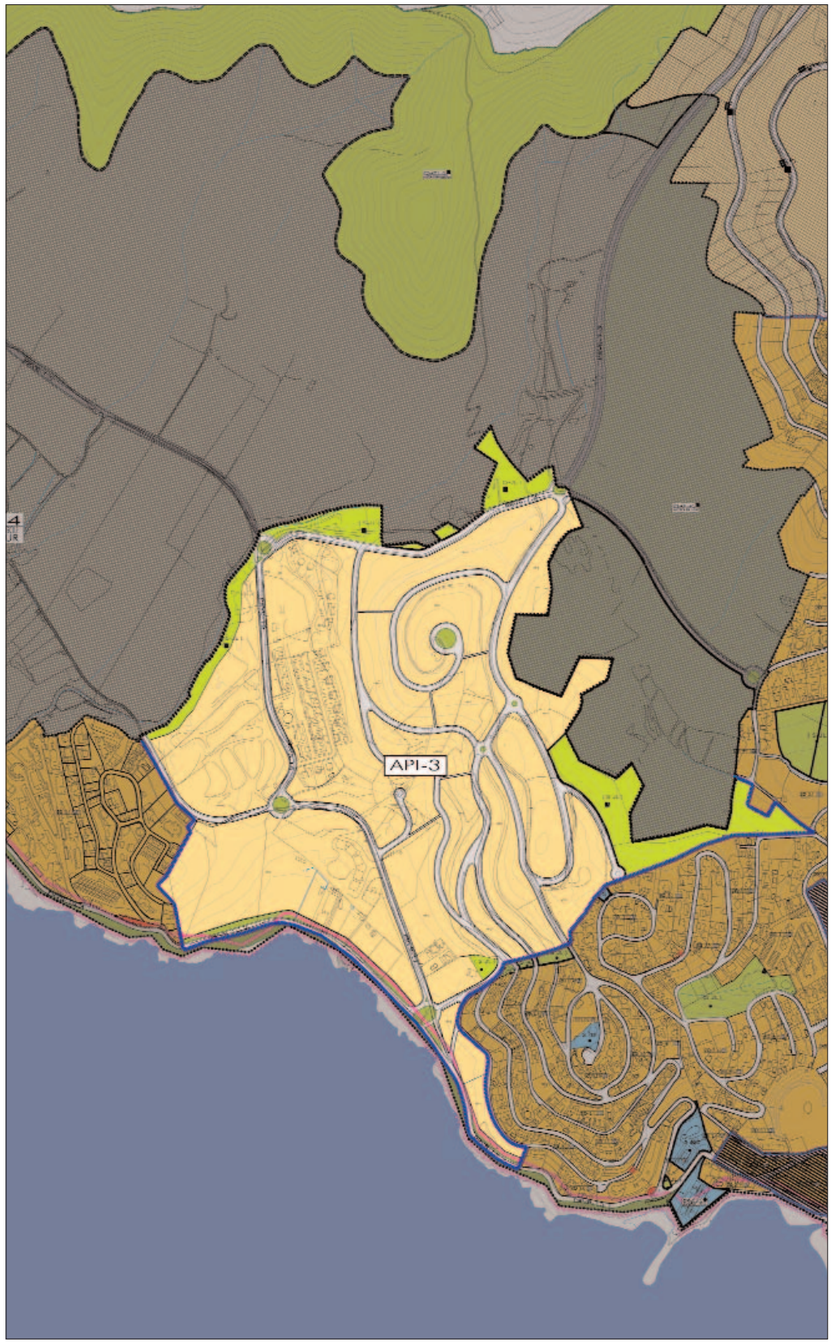
El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

ANEXO II. SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API-3
RACÓ CALENT



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	API-3	RACÓ CALENT

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	489.721,10 m2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,3866	0,3866	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
40 viv./has	1.959 viv	-a t./has	a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	S/PRIM m^2	m^2	S/PRIM m^2	m^2	S/PRIM m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora

8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-9

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,3866	189.342,52

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

6.1 INTEGRACIÓN
Las establecidas en el PAI

6.2 CONEXIÓN
Las establecidas en el PAI

7.OBSERVACIONES

SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API-4
LAS ATALAYAS

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	API-4	LAS ATALAYAS

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	467.559,32m2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,42313	0,423129	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
45 viv./has	2.103 viv	-a t./has	a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	129.758 m^2	m^2	364 m^2	m^2	43.735,30 m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-10

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,42313	197.837,92

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

6.1 INTEGRACIÓN

UE1A: Las establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del PRIM
UE1B: Ejecución previa o simultánea de los tramos 1 y 2 de la Ronda Sur (PRVB-1).

6.2 CONEXION

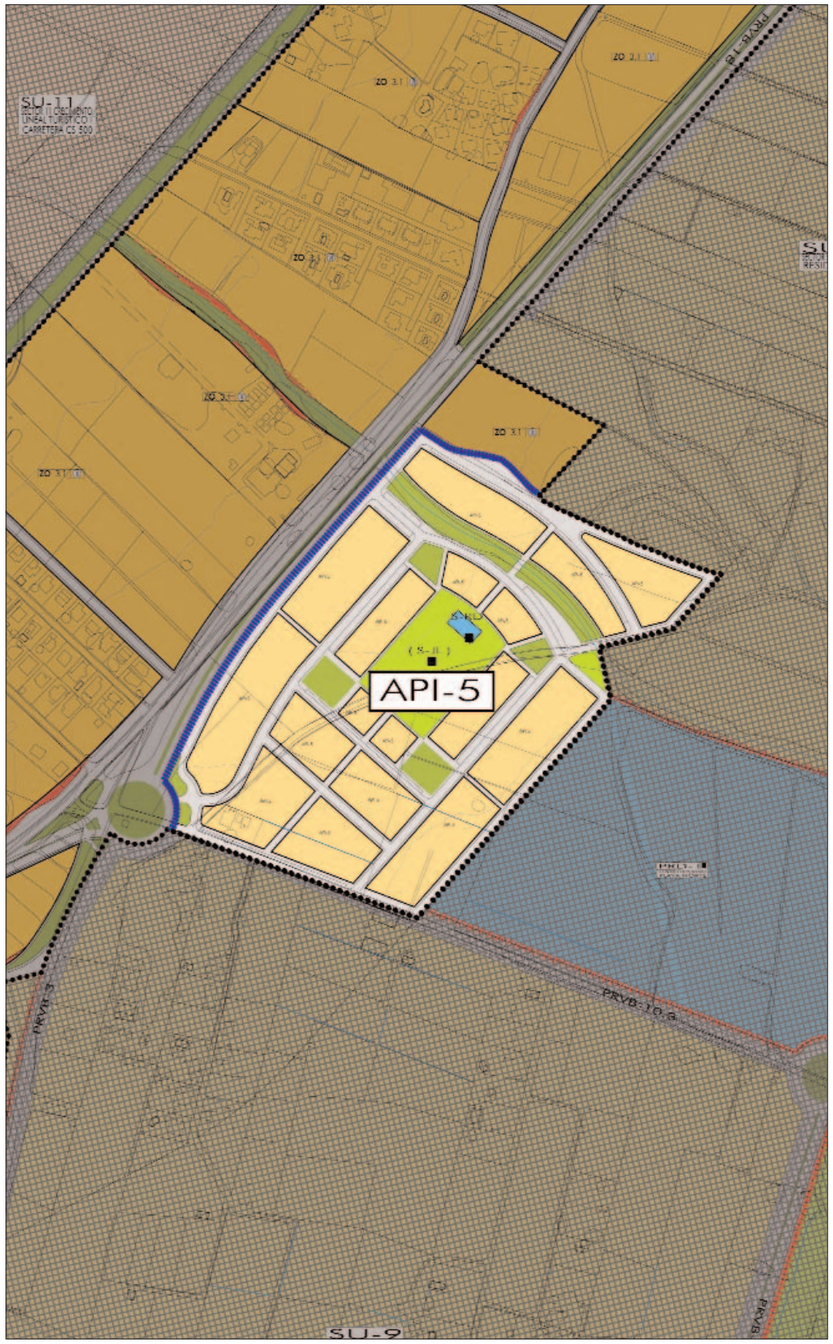
Las establecidas en el PAI

7.OBSERVACIONES

1. Observaciones: Actuación Condicionada a la formulación y aprobación de una Modificación del PRIM al efecto de incorporar la ampliación de la sección trasversal prevista en el tramo de la Ronda Sur que discurre por el interior del Área.
2. La reserva de espacio libre SJL localizada sobre la parcela número 23 se encuentra afectada por el trazado de la Red Primaria PRVB 1.2 “Ronda Sur”
3. La parcela residencial P13 se encuentra afectado por el trazado de la Red Primaria PRVB 1.2 Ronda Sur, quedando dividida en dos nuevas parcelas P13.1 y P13.2 en las que deberá definirse unas condiciones de edificabilidad neta de las que resulten unas superficies máximas edificables cuya suma sea idéntica al techo edificable de la parcela original

SUELO URBANO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API-5
PEÑÍSCOLA PARK



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	API-5	PEÑÍSCOLA PARK

DETERMINACIONES GENERALES

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	99.341 m2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,3	0,3	-	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
40 viv./has	1.959 viv	-a t./has	a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA
m^2	S/PRIM m^2	m^2	S/PRIM m^2	m^2	S/PRIM m^2

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los establecidos en el Plan de Reforma Interior de Mejora

8. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-11

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Los establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora.

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)
0,3	29.802

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las establecidas en el Plan de Reforma Interior de Mejora

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

6.1 INTEGRACIÓN

Las establecidas en el PAI

6.2 CONEXION

Las establecidas en el PAI

7.OBSERVACIONES

ANEXO III. SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-1
CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-1	CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. I

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	273.934 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,3500	-	0,2420	0,0630	0,0450	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	24 a t./has	658 a t.	18 plazas/has	494 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m²	m²	23.718 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la reserva del aparcamiento PAV-2 perteneciente a la Red Primaria .

2.- LA RED SECUNDARIA

- La reserva de tres piezas de la red secundaria de espacios libres: la primera, de morfología lineal, directriz perpendicular al Camí Vell, superficie mínima 15.000 m2 y anchura mínima 50 metros, donde deberá desarrollarse un aparcamiento de rotación subterráneo con una capacidad mínima de 500 plazas. La segunda pieza, se ubicará entre el trazado del PRVB-5.1 y el límite del Parque Suburbano "Marjal de Peñíscola", a lo largo de todo el límite oriental del sector y una tercera en el límite suroriental del ámbito, de superficie mínima 30.000m². El objetivo de esta determinación es garantizar una correcta la transición con el Marjal y el suelo urbano colindante (API 4 Papa Luna).

-El diseño del sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-6. La edificación se alineará a dicho vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a las actividades residenciales-turísticas que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.

-La ubicación de una reserva hotelera en el contacto del sector con el Parque Suburbano "Marjal de Peñíscola".

-La ubicación de una parcela destinada a servicios terciarios vinculada al viario PRVB-11 "Camí Vell de Peñíscola"

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, as viviendas existentes

-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1,20	1	1,2744
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m²

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	122.185,53	86.979,53	25.541,61

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	72.396,85

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-2
CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. II

SUELO URBANIZABLE		
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-2	CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. II

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	305.827 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,3500	-	0,2420	0,0630	0,0450	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	24 a t./has	734 a t.	18 plazas/has	551 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	17.337 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

--El trazado de la Red Primaria Viaria manteniendo la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-

2.- LA RED SECUNDARIA

- La reserva de una serie de piezas de la red secundaria de espacios libres: la primera, de morfología lineal, directriz paralela al Camí Vell, superficie mínima 30.000 m2 y anchura mínima 50 metros localizada en el ámbito central del sector con el objetivo de constituirse en el espacio público de referencia del sector. ,La segunda pieza, de superficie mínima 25.000 m^2, se localizará en el extremo suroriental del sector en la transición hacia el suelo urbano de Playa Norte
- La ubicación de una pieza de la red secundaria de equipamientos, en posición colindante con el equipamiento deportivo existente, con una superficie mínima de 15.000 metros, definiendo una manzana dotacional de adecuada dimensión para conformar una oferta deportiva singular.
- El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-11. La edificación se alineará a dicho vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a las actividades residenciales-turísticas que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.

-La edificabilidad destinada a uso hotelero se materializará en dos parcelas localizadas, respectivamente, en los extremos norte y sur del sector. La mínima oferta alojativa a desarrollar en cada una de las parcelas será de 350 plazas.

-Sellar las manzanas residenciales existentes en el límite oriental del sector.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes

-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1,20	1	1,2744
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	136.411,08	97106,19	28.515,32

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	80.825,74m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-3
CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. III

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-3	CRECIMIENTO TURÍSTICO EN PLAYA NORTE. III

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	682.520 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,3500	-	0,2420	0,0630	0,0450	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	24 a t./has	1.639 a t.	18 plazas/has	1.229 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m²	m²	43.332 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

El trazado de los Sistemas de la Red Primaria Viaria incluida en el sector, con los parámetros dimensionales contemplados en la secciones tipo definidas en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación. .

2.- LA RED SECUNDARIA

- La reserva de la red secundaria de espacios libres deberá resolver la transición hacia el Suelo No Urbanizable, por el oeste, y hacia el término municipal de Benicarló por el norte.
- El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.
-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-Configurar el límite septentrional del ámbito con un frente edificatorio de volumetría adecuada a la condición estructurante del PRVB-11. La edificación, preferentemente se alineará a vial y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial que asegure la diversidad de funciones. Esta oferta deberá materializarse en edificaciones con uso predominante apartamento turístico.
- La localización de una reserva de suelo destinada a servicios terciarios en una parcela exclusiva ubicada frente al viario PRVB-11 "Bulevar Camí Vell de Peñíscola de con un techo edificable mínimo de 9000 m.²
-Sellado y compleción de la trama del suelo urbano colindante.
-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, de las viviendas existentes
-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector .

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1,20	1	1,2744
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	304.431,23	216.713,76	63.638,18

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	180.380,33m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos. Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-4
CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-4 CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE I

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	720.798 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,435	0,091	0,172	0,129	0,043	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
9 viv./has	663 viv	17 a t./has	1.240 a t.	36 plazas/has	2.657 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	33.052,64 m^2	29.960 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

- El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización una pieza de la red secundaria de espacios libres adyacente la Red Primaria de Equipamientos, configurando el frente septentrional del distribuidor de la Red Primaria Viaria PRVB-6.2. La superficie mínima de este espacio libre será de 80.000 metros cuadrados.

-El contacto con el distribuidor de la Red primaria PRVB-11 "Camí Vell" se resolverá adosando en su margen occidental una plataforma ajardinada reservada a modos no motorizados de anchura mínima 20 metros. La afección que la introducción de esta plataforma provoca en el Equipamiento PID-1, perteneciente a la Red Primaria, habilitará al Plan Parcial a modificar la morfología de la parcela prevista en el Plan General. En todo caso esta modificación no comportará alteraciones en la superficie asignada a este elemento.

El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-La localización de la mayor parte de la oferta de establecimientos hoteleros en la formalización del límite meridional del sector hacia el Parque Central de Playa Norte. La oferta restante de establecimientos hoteleros deberá localizarse en el límite septentrional del sector dando frente al viario PRV-7 "Camí de la Volta".

-La edificación se alineará a vial en el frente al PRVB-10 y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a los usos residenciales-turísticos que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.

-El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada al sector deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

-La ordenación prestará especial atención a la conformación de una nueva área de centralidad urbana.

-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie total del sector.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1,20	1	1,1520
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	361.206,30	228867,79	106.908,77

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	303.029,39m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN Desarrollo previo o simultáneo de los sectores SU-1 y SU-2 y las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de los citados sectores
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

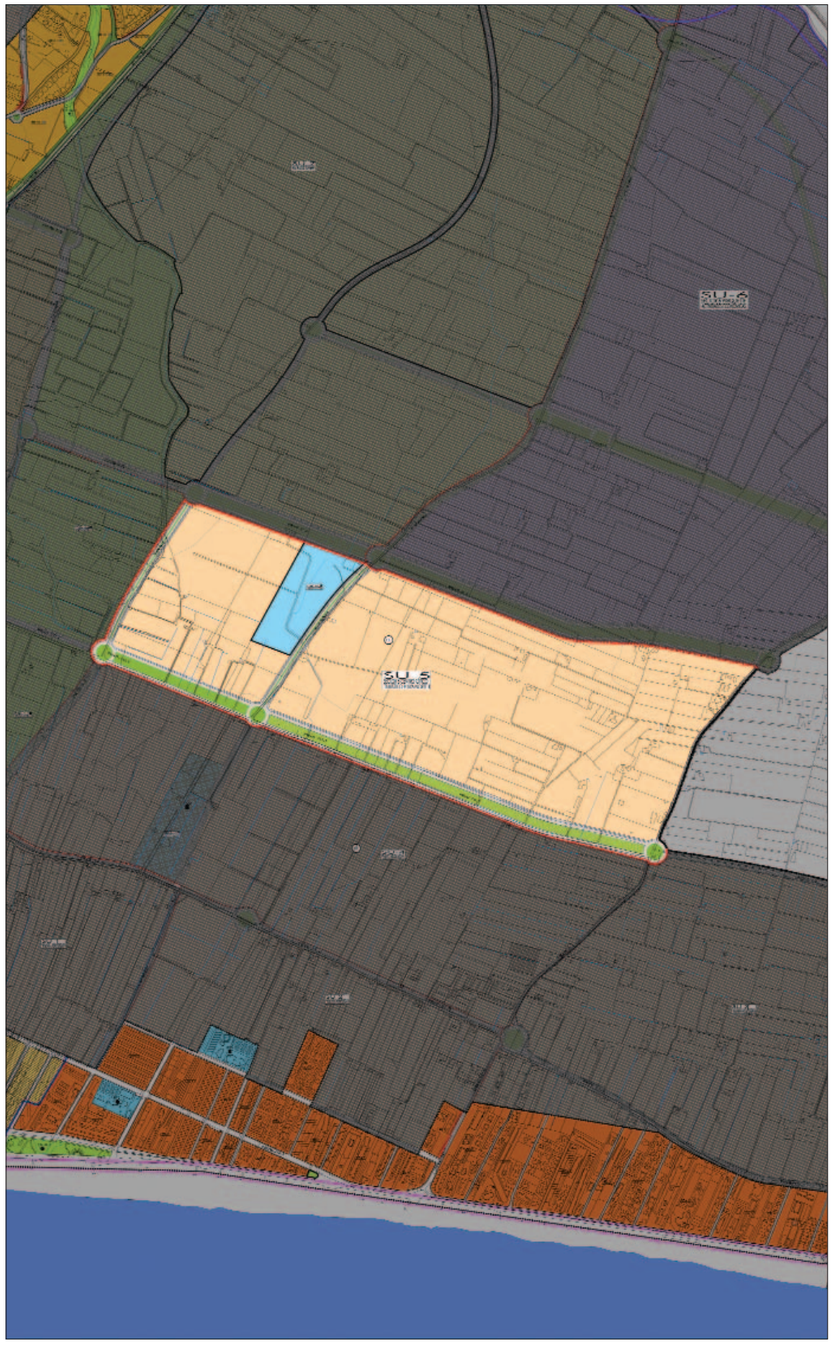
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-5
CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-5 CENTRO CÍVICO-TURÍSTICO EN PLAYA NORTE II

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	757.192 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,435	0,091	0,172	0,129	0,043	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
9 viv./has	697 viv	17 a t./has	1.302 a t.	36 plazas/has	2.791 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m²	36.641 m²	107.273 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización una pieza de la red secundaria de espacios libres adyacente la Red Primaria de Equipamientos, configurando el frente septentrional del distribuidor de la Red Primaria Viaria PRVB-6.3. La superficie mínima de este espacio libre será de 80.000 metros cuadrados.

- El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-La localización de la mayor parte de la oferta de establecimientos hoteleros en la formalización del límite meridional del sector hacia el Parque Central de Playa Norte. La oferta de establecimientos hoteleros restantes deberá localizarse en el límite septentrional de sector dando frente al viario PRV-7 "Camí de la Volta".

-La edificación se alineará a vial en el frente al PRVB-10 y se desarrollará obligatoriamente una oferta terciario-comercial complementaria a los usos residenciales-turísticos que evite la conformación de un eje urbano monofuncional.

-El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

-La ordenación prestará especial atención a la conformación de una nueva área de centralidad urbana

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1,20	1	1,1520
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	379.444,06	240423,61	112.306,73

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	318.329,73m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN :Ejecución previa o simultánea del Sector 4 y de las Redes Primarias referidas en las condiciones de integración de dicho sector
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-6
PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-6	PARQUE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	1.412.910 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
			X

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,6	-	-	-	0,15	0,45

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	150.930 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con el sector SU-7- mediante un Parque Lineal de superficie mínima 140.000 metros cuadrados- y con la Rambla de Alcalá, destinando a zonas verdes el ámbito del sector localizado entre el cauce y el distribuidor PRVB-8.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-La localización de un Centro Integrado de Ocio en el límite oriental del sector, en la intersección de los distribuidores de la Red Primaria viaria PRVB-6 "Assagador de Maio" y PRVB-9.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	0,6875
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	582.825,38	448627,19	84.350,74

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	239.089,40m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

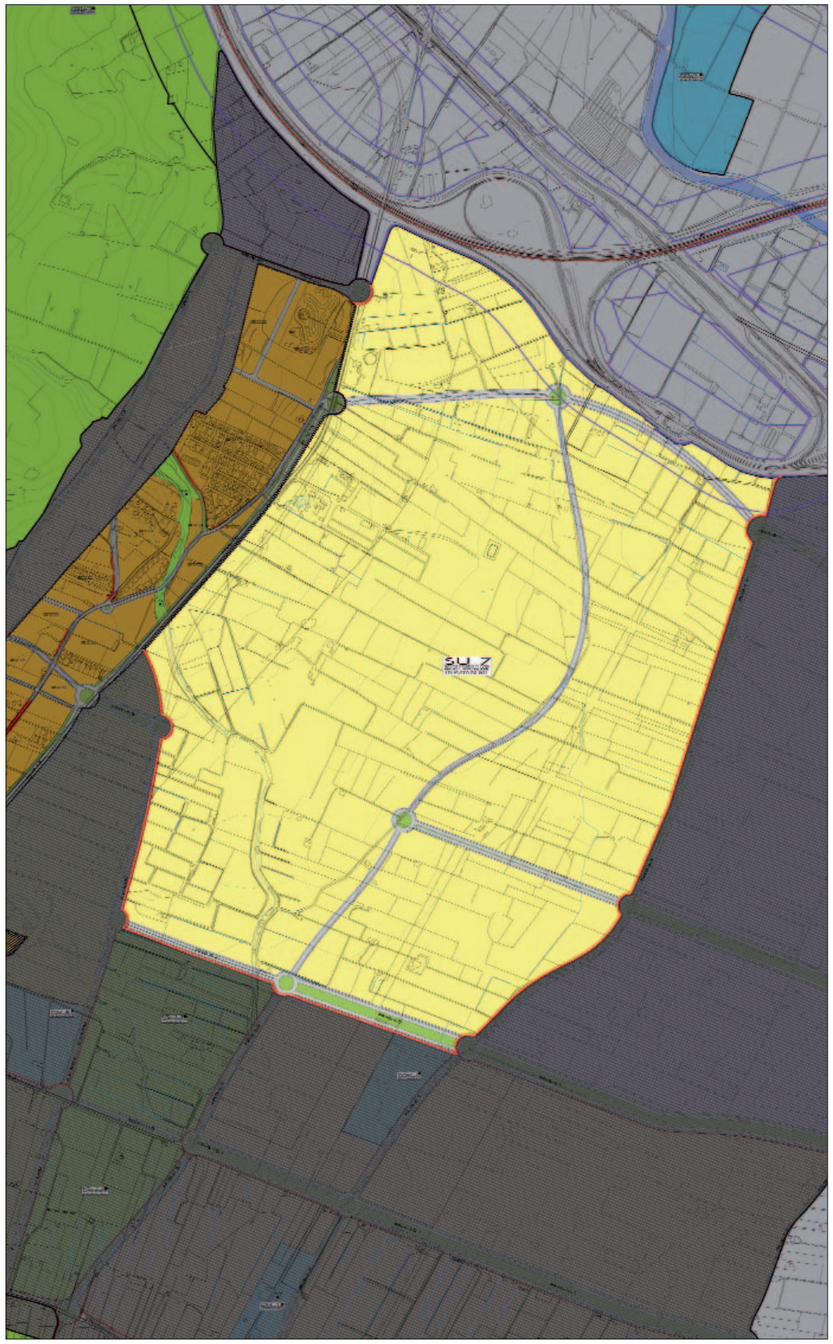
- INTEGRACIÓN: Ejecución previa o simultánea del enlace CN-340 con PRVB-7 y Red Primaria adscrita PRVB-7.4.
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-7
TURÌSTICO GOLF PLAYA NORTE



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-7	TURÍSTICO GOLF PLAYA NORTE

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	2.147.072 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
		X	

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,1800	-	0,1224	0,0396	0,018	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	12 a t./has	2.628 a t.	11 plazas/has	2.429 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	67.166 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

- El trazado de la Red Primaria Viaria teniendo en cuenta los parámetros dimensionales definidos en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres resolverá la continuidad del Parque Urbano PQL-1" Parque Central Playa Norte" mediante un parque vinculado al Barranco de Moles de superficie mínima 200.000 m2. Por otra parte, el frente hacia el corredor del mediterráneo (A-7) quedará configurado mediante un espacio libre que integre la distancia límite de edificación respecto a esta arteria.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

- La localización del Campo de Golf deberá resolver la continuidad paisajística y visual del eje ambiental constituido por el Parque Público Natural "Marjal de Peñíscola" (PQN-1) y el Parque Central de Playa Norte (PQL-1) y, al tiempo, cualificará la configuración de la entrada a Peñíscola desde la CS-500
- La oferta hotelera del sector presenta dos localizaciones preferentes:
  - En los suelos adyacentes a la intersección de los distribuidores primarios PRVB-18 y PRVB-8.
  - En los suelos adyacentes a la intersección entre el Camí del Cipreret (PRVB-5) y el PRVB-9.
- La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recuso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar.
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 3

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6	1,10	1,25	1,9566
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	1			
SERVICIOS TERCIARIOS	1,15			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m^2

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3522	756.182.66	680.564,39	0

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	0 m^2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Turístico

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-8
CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-8	CRECIMIENTO RESIDENCIAL I.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	260.709 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,5	0,45	-	-	0,05	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
45 viv./has	1.174 viv	a t./has	a t.	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	28.150 m^2

6.3 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización de una pieza de la red secundaria de espacios libres en el extremo oriental del sector en contacto con la Red Primaria de Equipamientos PRD-8 y PID-8
- El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.

-El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

-La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto el 40 % del total de viviendas deberán resolverse en tipologías plurifamiliares.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	0,9350
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	121.881,46	82780,33	29.903,33

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	84.760,01m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

- INTEGRACIÓN: Desarrollo previo o simultáneo del Sector 10 y de las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de dicho sector
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-9
CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-9	CRECIMIENTO RESIDENCIAL II.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	491.193 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,5	0,45	-	-	0,05	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
45 viv./has	2.211viv	a t./has	a t./	plazas/has	plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	23.430 m^2	47.778 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-

2.- LA RED SECUNDARIA

- El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-Localización de una reserva destinada a servicios terciarios en el extremo oriental del sector dando frente al PRVB-11.

-La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto el 40 % del total de viviendas deberán resolverse en tipologías plurifamiliares.

-El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA FRANJA COLINDANTE ALPARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL DE PEÑÍSCOLA

La localización del suelo edificable resultante deberá disponerse , preferentemente sobre aquellas parcelas que cuenten con edificación consolidada

La localización de la red secundaria de espacios libres resolverá, de un lado, la accesibilidad al ámbito del Marjal incorporando las parcelas libres de edificación y, de otro, el contacto con el Parque Público Natural Marjal de Peñiscola mediante un parque lineal que abarque la longitud del área y cuya latitud no podrá ser inferior a 20 metros en ningún punto de su desarrollo.

La regulación de la longitud máxima de los frentes edificatorios que deberá oscilar entre los 100-150 metros, con la finalidad de asegurar la correcta accesibilidad al Parque Público Natural Marjal de Peñíscola

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	0,9350
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	229.632,73	155.963,61	56.339,84

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	159.693,42m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Desarrollo previo o simultáneo del Sector 10 y de las Redes Primarias descritas en las condiciones de integración de dicho sector.

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-10
CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-10	CRECIMIENTO RESIDENCIAL III.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	315.527 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
X			

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,5	0,45	-	-	0,05	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
45 viv./has	1.420 viv	- a t./has	- a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m²	m²	19.942 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-

2.- LA RED SECUNDARIA

-El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

- Localización de una reserva de suelo, destinada a servicios terciarios ,en el extremo oriental del sector, en la confluencia de la prolongación de la calle Pigmalión (PRVB-2) con el Camí Vell de Peñíscola (PRVB-11). El techo máximo edificable a desarrollar en esta reserva será de 10.000 m2

-La oferta residencial deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas. A tal efecto, al menos el 40 % del total de viviendas deberá resolverse en tipologías plurifamiliares.

-El 10% de la edificabilidad residencial (IER) asignada a los sectores deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA FRANJA COLINDANTE AL PARQUE PÚBLICO NATURAL MARJAL DE PEÑÍSCOLA

La localización del suelo edificable resultante deberá disponerse , preferentemente sobre aquellas parcelas que cuenten con edificación consolidada

La localización de la red secundaria de espacios libres resolverá, de un lado, la accesibilidad al ámbito del Marjal incorporando las parcelas libres de edificación y, de otro, el contacto con el Parque Público Natural Marjal de Peñíscola mediante un parque lineal que abarque la longitud del área y cuya latitud no podrá ser inferior a 20 metros en ningún punto de su desarrollo.

La regulación de la longitud máxima de los frentes edificatorios que deberá oscilar entre los 100-150 metros, con la finalidad de asegurar la correcta accesibilidad al Parque Público Natural Marjal de Peñíscola

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	0,9350
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	147.508,88	100186,1400	36.190,96

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	102.582,09 m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-11
CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO I CTRA. CS-500.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-11 CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO I CTRA. CS-500.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	333.232 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,3500	-	0,2420	0,0630	0,0450	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	24 a t./has	806 a t.	18 plazas/has	600 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	23.332 m^2	57.660 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria.

2.- LA RED SECUNDARIA

-La localización de un parque lineal, siguiendo el trazado de la Ronda Sur, entre el depósito de abastecimiento de agua y la nueva rotonda de acceso a Atalayas ubicada junto al ámbito del PRIM "Atalayas. El objetivo de esta determinación vinculante es garantizar una adecuada transición entre el tejido urbano existente entorno a la CV-141, con el Parque Público Natural "Ladera Noorccidental Sierra de Irta".

-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

- La localización de una oferta hotelera en el extremo occidental del sector, con una capacidad alojativa mínima de 300 plazas.
-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	1,1682
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m^2

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	136.248,57	105807,83	18.684,33

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	52.960,12 m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos, Impulsión PID-6 a PID-2 y ampliación del depósito PID2. Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-12
CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO II CTRA. CS-500.

SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-12	CRECIMIENTO LINEAL TURÍSTICO II CTRA. CS-500.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	209.425 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,3500	-	0,2420	0,0630	0,0450	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	24 a t./has	507 a t.	18 plazas/has	377 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	39.992 m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Equipamientos pertenecientes a la Red primaria

2.- LA RED SECUNDARIA

-La Red Secundaria de espacios libres deberá integrar el Barranco de Moles en la ordenación urbana, dando continuidad al espacio libre del suelo urbano colindante. Al tiempo se destinarán a la red secundaria de espacios libres los suelos localizados al sur del distribuidor primario PRVB-19.

. El sistema viario a determinar por el plan parcial restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El diseño del viario tendrá en cuenta las directrices expuestas en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

-El trazado de ejes viarios en continuidad con los viarios del espacio urbano colindante.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

- La localización de una reserva de suelo destinada servicios terciarios en el extremo oriental del sector. El techo edificable mínimo a desarrollar en esta reserva de suelo es de 10.000 m2.

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	1,1682
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÀLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	85.627,60	66496,63	11.742,46

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	33.283,62 m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Con carácter previo o simultáneo deberán ejecutarse al menos las siguientes infraestructuras: Red Primaria de Abastecimiento: Depósito PID-6 y Red de Impulsión desde captación de pozos, Impulsión PID-6 a PID-2 y ampliación del depósito PID2. Red de Saneamiento: EDAR PID-5 y Sistema de Impulsión en Playa Norte. Redes Eléctricas: Subestación Eléctrica y Red Media Tensión Cs-500/Avd. de la Estación.

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

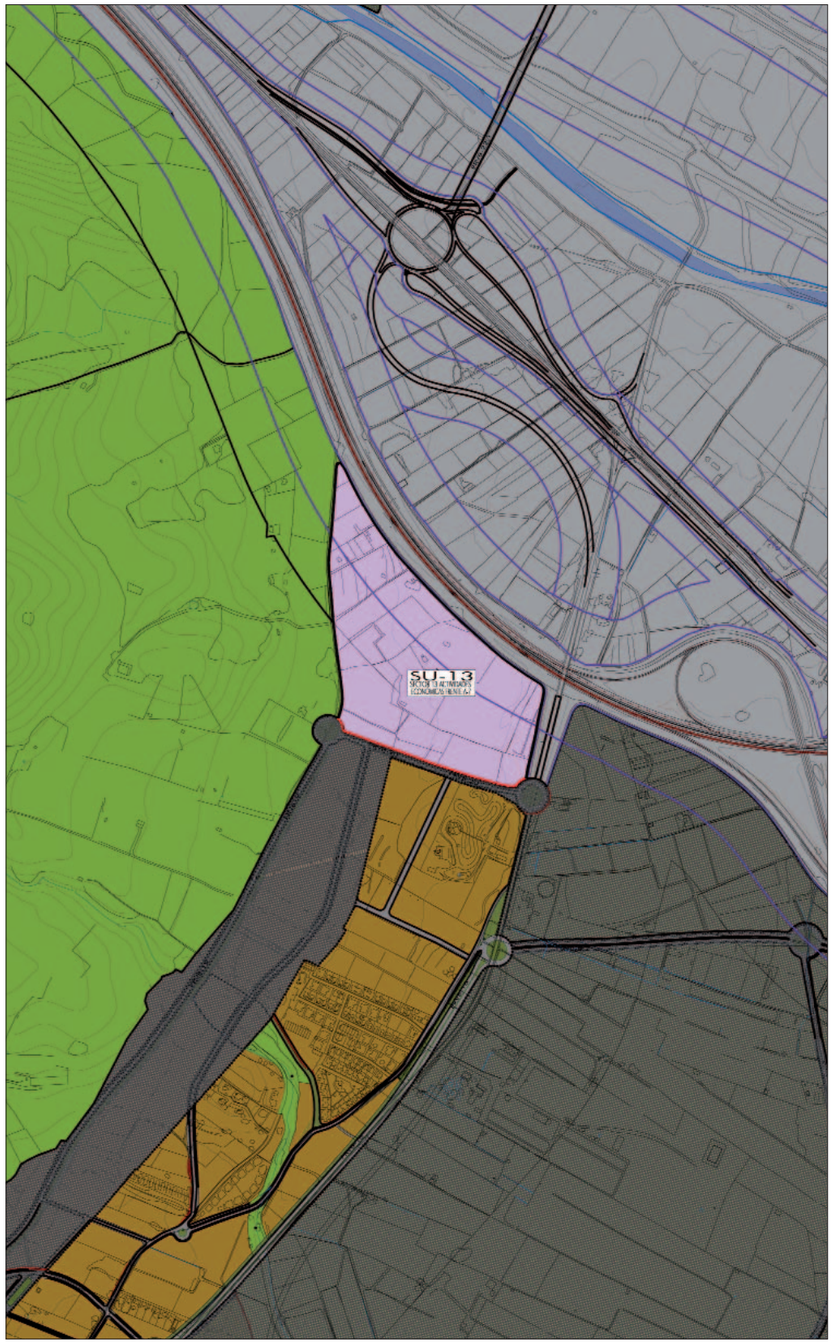
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-13
ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A A-7.



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-13	ACTIVIDADES ECONÓMICAS FRENTE A A-7.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	121.485 m^2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
			X

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,6	-	-	-	0,15	0,45

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	- a t./has	- a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
m^2	m^2	m^2

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

2.- LA RED SECUNDARIA

-El preceptivo Plan Parcial deberá asegurar un correcta articulación del espacio productivo con la Autovía A-7 y la CS-500 proponiendo la ubicación hacia ambas arterias de las reservas dotacionales pertenecientes a la red secundaria

-El diseño del sistema viario tendrá a determinar por el Plan Parcial tendrá en cuenta lo expuesto en el Capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Peñíscola.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

-La ordenación deberá contemplar el desarrollo de una oferta singular terciaria y de ocio que actúe como una nueva puerta urbana en la principal entrada al núcleo de población..

-El acceso al Sector se resolverá desde el tramo viario, perteneciente a la Red Primaria, que enlaza la CV-141 con el PRVB-19

-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes. En todo caso la edificabilidad destinada a usos residenciales no podrá superar el 7% del techo edificable establecido para el sector.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,2	1	1	0,6875
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	0,7			
SERVICIOS TERCIARIOS	0,8			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3528	50.112,57	38.573,92	7.252,67

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	20.557,45 m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN :Ejecución previa o simultánea de las redes primarias descritas en las condiciones de integración de los sectores SU-11 y SU-12

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

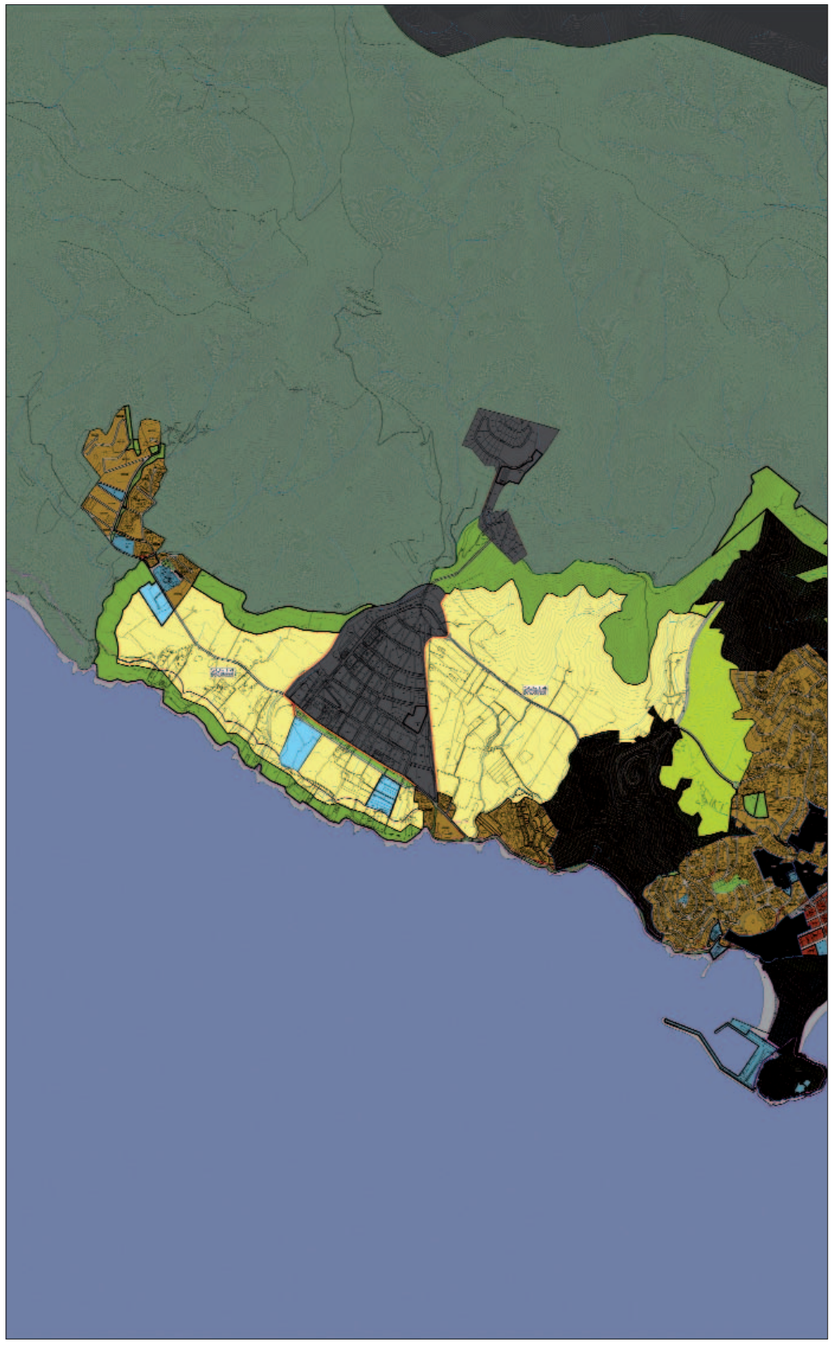
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-14
TURÌSTICO GOLF PLAYA SUR



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-14	TURÌSTICO GOLF PLAYA SUR

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	2.125.414 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
		X	

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,2200	-	0,15	0,05	0,02	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	15 a t./has	3.188 a t.	14 plazas/has	3.036 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
291.415 m²	74.589 m²	59.607 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES

1.- RED PRIMARIA
-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación-
- La localización de la Red Primaria de Espacios Libres PQL-2 "Parque Central Playa Sur" y la de los Equipamientos pertenecientes a la Red Primaria.

2.- RED SECUNDARIA
- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres resolverá, por una parte, la continuidad hacia el frente litoral de la red secundaria de espacios libres que formaliza el límite meridional del sector de suelo urbanizable transitorio SUOT-15 " Cap Blanc", mediante un parque lineal de superficie mínima 25.000 m2 y, por otra, la transición con el Parque Público Natural PQN-3 "Playa Sur" con el objetivo de incorporar la zona de servidumbre de protección de dominio público marítimo-terrestre a la red de espacios públicos.
- El trazado viario, perteneciente a la red secundaria viaria, de conexión entre Atalayas y Racó Calent que discurre por el interior de la reserva de la Red Primaria de Espacios Libres PQL-2. "Parque Central.Playa Sur"

3.- USOS PORMENORIZADOS
- La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recuso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar.
-La edificación no podrá ocupar más del 30 % de la superficie del sector.
-El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 4

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6	1,10	1,25	1,9566
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	1			
SERVICIOS TERCIARIOS	1,15			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m²

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,36199	914.900,40	692.440,75	145.521,78

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	402.004,98 m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

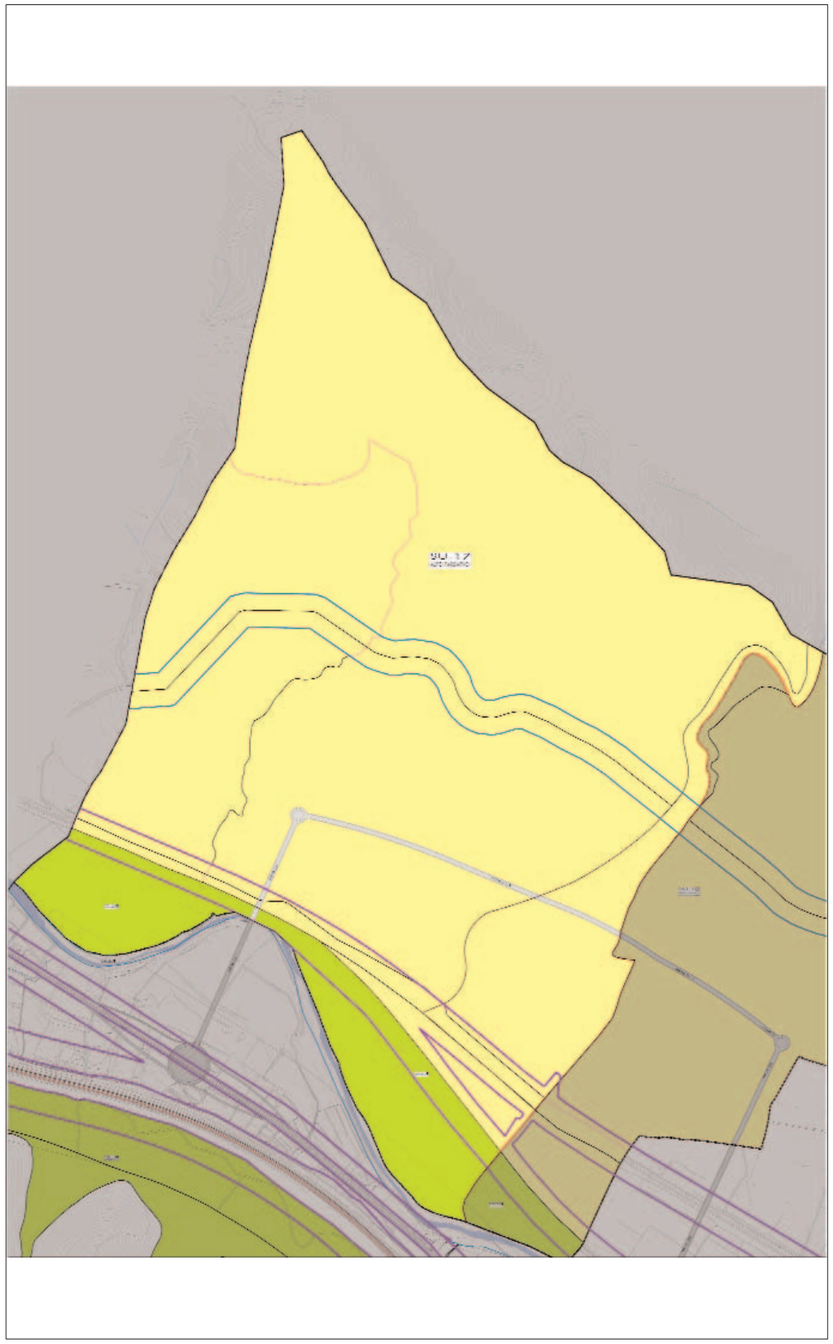
-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Turístico
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-17
ALTO FARDATXO



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-17	ALTO FARDATXO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	3.303.724 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
		X	

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,1400	-	0,0952	0,0308	0,014	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	9 a t./has	2.995 a t.	8,8 plazas/has	2.907 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
341.613 m²	m²	22.658 m²

6.2 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

8. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.

DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:

1.- LA RED PRIMARIA

-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Espacios Libres pertenecientes a la Red Primaria

2.- LA RED SECUNDARIA

- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá el contacto con el SUS-18 Alto Fardatxo mediante un Parque Lineal de directriz este-oeste de 330.000 metros cuadrados de superficie mínima. Al tiempo, se destinará a espacio libre perteneciente a la red secundaria la franja de suelo localizada entre el corredor ferroviario y el Parque de la Red Primaria PQL-3.1 y los suelos adyacentes al trazado previsto para la infraestructura del trasvase del Ebro.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS

- Los usos hoteleros y el equipamiento deportivo Campo de Golf se localizarán al oeste del trazado del Trasvase del Ebro
- La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recurso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar y asegurando la presencia de productos de altísima calidad.
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 5

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6	1,25	1,50	2.6681
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	1			
SERVICIOS TERCIARIOS	1,15			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m²

APROV. TIPO(UA/m²)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3071	1.234.064,80	912.964,92	219.659,33

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	715.269,73 m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Turístico

- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones con las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

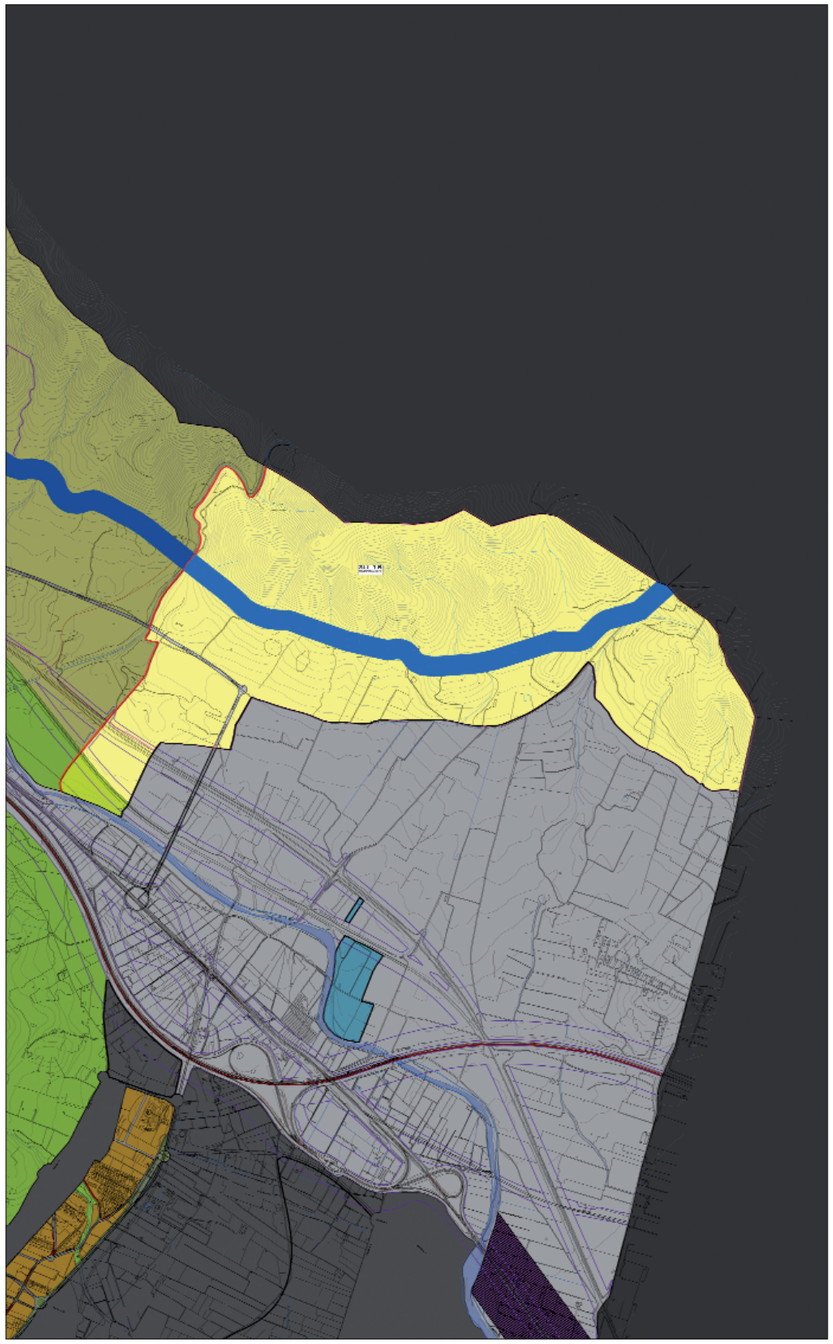
7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES

SU-18
PEÑÍSCOLA HILLS



SUELO URBANIZABLE

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-18	PEÑÍSCOLA HILLS

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	3.208.388 m²

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
		X	

3. USOS INCOMPATIBLES

4. EDIFICABILIDAD

IEB	IER	IEAT	IEH	IEST	IEAE
0,1400	-	0,0952	0,0308	0,014	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MIN. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
viv./has	viv	9 a t./has	2.909 a t.	8,8 plazas/has	2.823 plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
52.735 m^2	m^2	15.616 m^2

6.3 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU	S/RPGOTU

7. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Los objetivos para la ordenación pormenorizada se describen de forma general en el Apartado 4 2.2 de la Memoria de Ordenación, incluida en el Documento I del Nuevo Plan General de Peñíscola.
DETERMINACIONES VINCULANTES RELATIVAS A:
1.- LA RED PRIMARIA
-El trazado de la Red Primaria Viaria-con la sección definida en el Capítulo I de la Memoria de Ordenación- y la localización de los Espacios Libres pertenecientes a la Red Primaria
2.- LA RED SECUNDARIA
- La localización de la Red Secundaria de Espacios Libres y Zonas Verdes resolverá la integración de los terrenos pertenecientes a las estribaciones de Sierra Grossa incluidos dentro del sector, mediante una reserva de suelo de superficie mínima 520.000 m2. Al tiempo, se destinará a espacio libre perteneciente a la red secundaria la franja de suelo localizada entre el corredor ferroviario y el Parque de la Red Primaria PQL-3.2 y los suelos adyacentes al trazado previsto para la infraestructura del trasvase del Ebro.

3.- LOS USOS PORMENORIZADOS
- Los usos hoteleros y el equipamiento deportivo Campo de Golf se localizarán al oeste del trazado del Trasvase del Ebro
- La oferta alojativa deberá concretarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas, huyendo del recuso exclusivo a operaciones de vivienda unifamiliar y asegurando la presencia de productos de altísima calidad.
- El Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de reconocer, en el caso de resultar compatible con los objetivos y criterios de ordenación, las viviendas existentes.

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU- 5

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,6	1,25	1,50	2.6681
RESIDENCIAL	1			
RESIDENCIAL VPO	0,5			
HOTELERO	1			
SERVICIOS TERCIARIOS	1,15			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65			

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS — UA/ m^2

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
0,3071	1.198.453,23	886.619,37	213.320,60

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR A EFECTOS DE GESTIÓN	694.629,10 m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.33 del Título III de las Normas Urbanísticas.

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

-INTEGRACIÓN: Prioridad Media. Ejecución previa o simultánea de las Redes Primarias identificadas en las condiciones de integración de los sectores de uso Global Turístico
- CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS: El sector deberá asumir un canon de urbanización establecido en el artículo 3.45 de la Sección IV de las Normas Urbanísticas, destinado a financiar la ejecución de las conexiones de las Redes Primarias de Infraestructuras básicas, la urbanización de las Redes Primaria Viarias y de Espacios Libres exteriores a los sectores. La programación del sector deberá garantizar la conexión con las Redes Primarias descritas anteriormente en las condiciones de integración.

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
A tal efecto, el planeamiento incorporará necesariamente un Estudio de la estructura de la propiedad existente. Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO

SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO

SUOT-15
CAP BLANC

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-15	CAP BLANC

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	468.027 m2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,3500	-	0,35	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MAX. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	42 a t./has	2000 a t./	-plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
s/P.P	s/P.P	s/P.P

6.2 REDES PRIMARIAS A CONTABILIZAR COMO RED SECUNDARIA

PQL	PEQ	PRV
s/P.P	s/P.P	s/P.P

6.3 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P

7. TIPOLOGÍA

Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc

8. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICO		s/P.P	s/P.P	s/P.P
RESIDENCIAL				
RESIDENCIAL VPO				
HOTELERO				
SERVICIOS TERCIARIOS				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS				

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA EXTERIOR AL SECTOR ADSCRITO A EFECTOS DE GESTIÓN	s/P.P

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de Cap Blanc

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

6.1 INTEGRACIÓN

No podrá otorgarse licencias de obras de edificación hasta la finalización de la ejecución de las siguientes obras de urbanización:
- Estación Depuradora PID-4
- Modificación de las pendientes del colector que discurre por la actual Carretera de Irta

6.2 CONEXION

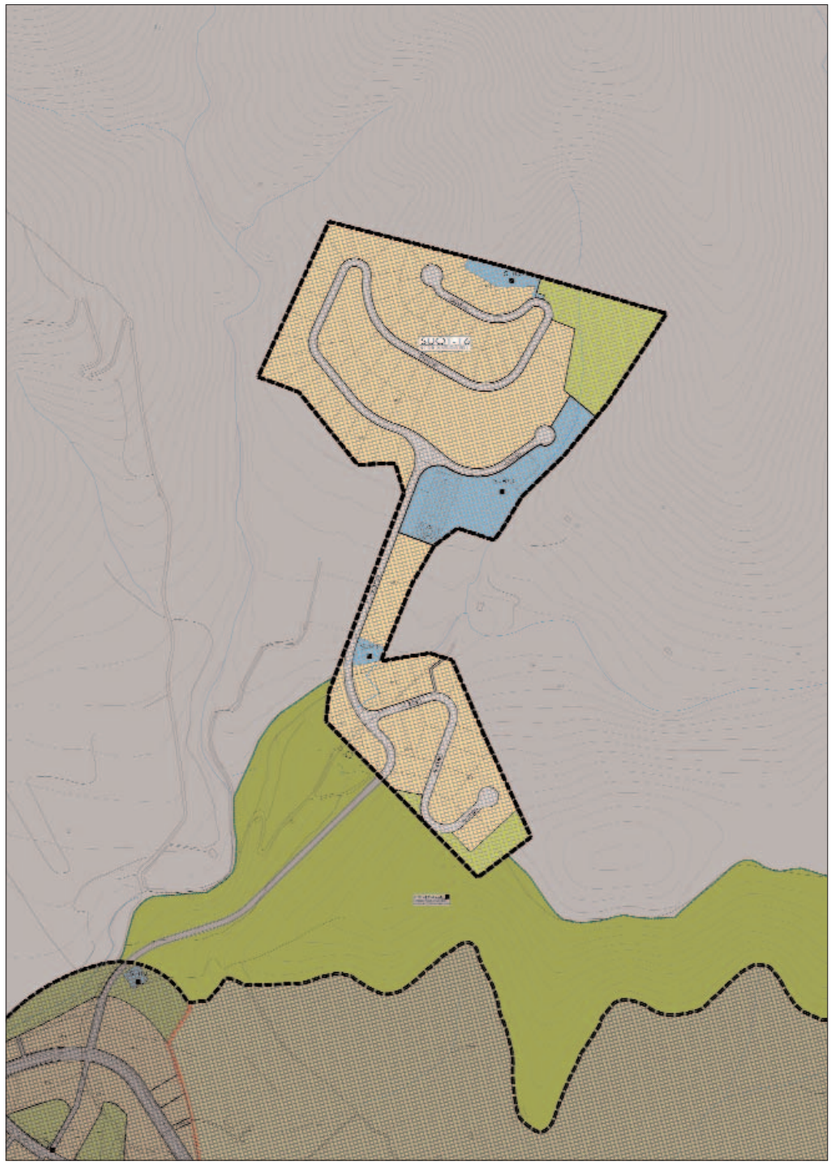
Las Establecidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución

SUELO URBANIZABLE. SECTORES DE CARÁCTER TRANSITORIO

SUOT-16
SAN ANTONIO



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-16	SAN ANTONIO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. SUPERFICIE	155.540 m2

2. USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TURÍSTICO-GOLF	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	X		

3. USOS INCOMPATIBLES

Industria y Almacenamiento

4. EDIFICABILIDAD

IEB(m^2/m^2)	IER (m^2/m^2)	IEAT (m^2/m^2)	IEH (m^2/m^2)	IEST (m^2/m^2)	IEAE (m^2/m^2)
0,3500	-	0,35	-	-	-

5. DENSIDAD

DENS. MAX. RESIDENCIAL		DENS. MAX. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		DENS. MIN. PLAZAS HOTELERAS	
-viv./has	-viv	32 a t./has	490 a t./	- plazas/has	- plazas

6 RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS

6.1 REDES PRIMARIAS

PQL	PEQ	PRV
s/P.P m^2	s/P.P m^2	s/P.P m^2

6.2 REDES PRIMARIAS A CONTABILIZAR COMO RED SECUNDARIA

PQL	PEQ	PRV
s/P.P m^2	s/P.P m^2	s/P.P m^2

6.3 REDES SECUNDARIAS

SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P

7. TIPOLOGÍA

Las establecidas en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio

8. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DETERMINACIONES VINCULANTES

Los establecidos en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio

CONDICIONES DE GESTION

1. ÁREA DE REPARTO	AR-SU-2

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

A.COEFICIENTE DE USO		B.COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	C.COEFICIENTE DE CALIDAD AMBIENTAL	D.COEFICIENTE DEL SECTOR
APARTAMENTOS TURÍSTICO		s/P.P	s/P.P	s/P.P
RESIDENCIAL				
RESIDENCIAL VPO				
HOTELERO				
SERVICIOS TERCIARIOS				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS				

3. ANÁLISIS DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROV. TIPO(UA/m^2)	APROV. OBJETIVO (UA)	APROV. SUBJETIVO(UA)	EXCESOS(UA)
s/P.P	s/P.P	s/P.P	s/P.P

4. SUPERFICIE RED PRIMARIA EXTERIOR AL SECTOR ADSCRITO A EFECTOS DE GESTIÓN	s/P.P m2

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Los establecidos en el Plan Parcial de la urbanización de San Antonio

6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN A REDES PRIMARIAS

6.1 INTEGRACIÓN

No podrá otorgarse licencias de obras de edificación hasta la finalización de la ejecución de las siguientes obras de urbanización:
- Estación Depuradora PID-4
- Modificación de las pendientes del colector que discurre por la actual Carretera de Irta

6.2 CONEXION

Las Establecidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización

7. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se atendrá a los principios reguladores establecido en los Arts. 170.2 LUV y 397.5 ROGTU, respecto al mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, sin que ello comporte, en ningún caso, menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.
Esta exigencia se incluirá en las Bases Particulares de Programación de cada Unidad de Ejecución