

EDICTO

de 5 de mayo de 2005, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre referente al municipio de Alcanar.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre, en la sesión de 6 de abril de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2005/017153/E

Texto refundido del Plan general de ordenación urbana, en el término municipal de Alcanar

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al texto refundido del Plan general de ordenación urbana de Alcanar y de sus modificaciones puntuales, promovido y remitido por el Ayuntamiento, incorporando de oficio las siguientes enmiendas a los errores materiales observados:

Artículo 52.4 de la normativa: en el cuarto párrafo, donde dice “la altura mínima libre, por debajo o por encima será (...)” debe decir “la altura mínima libre, por debajo y por encima será (...)”.

A continuación del artículo 93.3 deberá incorporarse el siguiente texto:

“El crecimiento de la oferta comercial de Alcanar tendrá que limitarse a aquellos establecimientos cuya implantación sea estrictamente competencia municipal, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, de equipamientos comerciales, y en los establecimientos comerciales que sean considerados como una excepción a los criterios de ubicación fijados en el PTSEC.

”Tendrá de preverse una dotación de aparcamiento, en función de los usos previstos, que tendrá que ser como mínimo de 2 plazas por cada 100 m² edificados de superficie comercial en formato de gran establecimiento comercial.”

—2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* al efecto de su ejecutividad inmediata, tal como indica el artículo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer

recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, en el Servicio Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre, calle Nou del Vall, 10-12, de Tortosa.

Tortosa, 5 de mayo de 2005

JOSEP PAGÈS I MASSÓ
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre

ANEXO

Normas urbanísticas del texto refundido del Plan general de ordenación urbana, de Alcanar

Anexo:
Normas urbanísticas del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, de Alcanar.

AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ALCANAR (MONTSÍ)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

VOLUMEN I	MEMORIA INFORMATIVA
VOLUMEN II	MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
VOLUMEN III	NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS
VOLUMEN IV	ANEXO JUSTIFICATIVO DEL RÉGIMEN DEL SUELO EN LA LÍNEA COSTERA.

TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Art. 1. Definición

1. Estas Normas urbanísticas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de la ciudad de Alcanar.

Art. 2. Naturaleza

1. Este texto del Plan General es el resultado de la revisión del planeamiento vigente al municipio de Alcanar y la adaptación del planeamiento general al Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio.

Art. 3. Marco legal

1. Este texto del Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento vigente en particular el del orden urbanístico en Cataluña y tiene como marco general el Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio. Las referencias a la Ley del Suelo es preciso entenderlas hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1/1992 de 26 de junio. Las referencias al reglamento tienen que ser entendidas como hechas en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Las demás disposiciones se mencionan con su denominación completa.
2. Las determinaciones del Plan se aplican con preferencia a cualquiera otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.
3. En lo no previsto por esta normativa, y genéricamente por este Plan General, será de aplicación las normativas vigentes en materia de protección de los bienes culturales y naturales, de vivienda, medio ambiente y estética.

2

Art. 4. Contenido

El Plan General está integrado por los documentos siguientes:

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación.
4. Normas urbanísticas.
5. Programa de actuación.
6. Estudio Económico Financiero.

Forman parte de la documentación informativa la Memoria y planos de la información urbanística.

Art. 5. Ámbitos territoriales

Por el establecimiento y la regulación de algunas determinaciones se distinguen ámbitos territoriales específicos: El núcleo de Alcanarpueblo, el de las Casas y el de Alcanarplaya.

Art. 6. Vigencia

La vigencia de este texto del Plan General comenzará el día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalidad.

Art. 7. Revisión

La revisión de este Plan General será procedente en los supuestos siguientes:

- a. Cuando se hayan cumplido 20 años de vigencia.
- b. Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación, que afecte a la totalidad o parte del término municipal.

3

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará cada cuatro años.
2. Si como consecuencia de la consideración del cumplimiento del Programa fuese necesario alterar el suelo urbanizable programado, en el marco del procedimiento de revisión del Programa tendrá que formularse el correspondiente proyecto de modificación -y si fuese necesario de revisión- del Plan General. El contenido y tramitación del proyecto se hará según el previsto a los artículos 74 del Decreto Legislativo y 158 del Reglamento.
3. En el marco del procedimiento de revisión del Programa de Actuación, no se podrá clasificar en ningún caso como urbanizable el suelo al cual este Plan general otorga la condición de no urbanizable.

Art. 10. **Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General y, concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que tienen que ser aplicados.
2. Cuando haya contradicciones gráficas entre planos de diferente escalapermanecerá al que indiquen los planos de escala mayor (el divisor de la escalera más pequeño), o sea, en los que la definición sea más esmerada.
3. En el caso de que haya contradicción entre los documentos gráficos y la normativa, prevalecerá aquello que se establece normativamente.
4. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor.
5. Las determinaciones del Plan General que puedan referirse a espacios situados fuera del término municipal, se tendrán que entender sólo como indicativas.

Art. 11. **Obligatoriedad**

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General y especialmente de estas Normas. Cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o

- c. Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios o dotaciones públicos más extensos.
- d. Cuando se haya urbanizado completamente el cincuenta por ciento del suelo urbanizable programado o no programado.
- e. Cuando el número de licencias de nueva edificación residencial otorgadas dentro del suelo delimitado como urbano en el momento de aprobación sea tal que se agote hasta el 60% el suelo urbano y urbanizable en los próximos cuatro años.
- f. Cuando haya una propuesta urbanística de gran interés social.

Art. 8. **Modificación**

1. En cualquier momento se podrán modificar los diferentes elementos y determinaciones del Plan General. El alcance del proyecto de modificación tendrá que ser coherente con lo que se prevé a los apartados 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento. La coherencia del proyecto de modificación se tendrá que justificar expresamente.
2. El proyecto de modificación del Plan General tendrá que tener siempre el grado de precisión propio del Plan General y tendrá que comprender un estudio de carácter macro urbanístico, que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.
3. Los proyectos de modificación se tramitarán según el establecido en los artículos 75 y 76 del Decreto Legislativo 1/1990 y 161 y 162 del Reglamento.
4. La previsión por medio del planeamiento parcial o especial de superficies más grandes de suelo destinadas a sistemas respecto a los estándares o porcentajes fijados en estas Normas no constituye una modificación del Plan General, ya que estos estándares son mínimos.
5. Tampoco es necesaria la tramitación de un proyecto de modificación del Plan General cuando mediante Planes Especiales de Reforma Interior de operaciones no previstas en el planeamiento general se altere la ordenación detallada del planeamiento general, siempre y cuando no se afecte la estructura fundamental del Plan General. A tales efectos, se entiende que la estructura fundamental está formada por los sistemas generales, los usos globales que se deducen de la ordenación detallada que se altera, siendo la intensidad de los mismos máxima, y los estándares o proporciones para sistemas no generales deducido de la ordenación detallada que tendrían el carácter de mínimos.

Art. 9. **Regulación del Programa de Actuación**

pública, tendrá que ajustarse a las disposiciones mencionadas, según está previsto a los artículos 90 y 91 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 12. Claves de identificación

En el enunciado de cada sistema, zona o sector se señala la clave de identificación en los planos de ordenación que incluye una separada consideración del núcleo. También se transcribe el código de identificación en la colección de planos. Los nombres de los sectores y de las áreas de actuación se identifican por la referencia al paraje donde se encuentran o de la promoción.

CAPÍTULO SEGUNDO

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 13. Desarrollo del Plan General

1. Con el objeto de complementar y desarrollar la ordenación establecida por las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén el Decreto Legislativo 1/1990, la LEY del Suelo y el Reglamento y en los términos previstos en estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Programas de Actuación Urbanística.
2. Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones del Plan General serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.
3. El programa de Actuación del Plan General fija el orden y los plazos para la formulación de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollar las determinaciones del Plan General.
4. Con el objeto de completar la regulación urbanística, se pueden aprobar Planes Especiales, Ordenanzas Especiales, Catálogos y Normas complementarias.

Art. 14. Desarrollo del Plan en suelo urbano

1. El suelo urbano se desarrolla directamente. Pero será preceptiva la previa formación de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en las áreas respecto de las

6

cuales se haga esta expresa previsión.

2. Sin embargo, se podrán formular facultativamente Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en cualquier área del suelo urbano.

Art. 15. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, la aprobación definitiva de los que es condición indispensable para la realización de intervenciones de cualquier tipo en el territorio correspondiente, salvo del supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores de planeamiento parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales tendrá que coincidir con los sectores de planeamiento delimitados al Plan General salvo del supuesto de desarrollo por subsectores mediante la aprobación previa de un avance de Plan, previsto a la Ley urbanística catalana.

2. En suelo urbanizable no programado, el Plan General se desarrollará necesariamente mediante los Programas de Actuación Urbanística y sucesivamente los pertinentes Planes Parciales, los cuales tendrán que incluir el territorio cumplido relacionado con cada etapa de ejecución, o la totalidad del suelo, si hay una única etapa, de conformidad con aquello que prevean las bases de los concursos que se convoquen para su realización.

Art. 16. Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable

1. Las determinaciones del Plan General sobre el suelo no urbanizable se aplican directa e inmediatamente.
2. Sin embargo, se podrán desarrollar las previsiones del Plan General mediante Planes Especiales que tengan por objetivo cualquiera de las finalidades:
 - a) Protección del paisaje y de los elementos naturales y culturales en general.
 - b) Protección de las vías de comunicación.
 - c) Protección de huertos, espacios forestales y cultivos.
 - d) Mejora del medio y lugares rurales.
 - e) Determinación de las condiciones específicas de las actividades que se puedan emplazar en el suelo no urbanizable.

7

Art. 17. Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas

El desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrá hacer mediante Planes Parciales de los sectores con los que estén relacionados. Sin embargo, se podrán formar Planes Especiales, que tendrán como objeto la regulación detallada del sistema, y además, podrán contemplar la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo que se prevé a los artículos 29 del Decreto Legislativo y 76 y 77 del Reglamento. El planeamiento especial regulará cualquiera de los aspectos que definen la estructura orgánica del territorio, que son:

1. Sistema portuario y costero.
2. Sistema hidrográfico.
3. Sistema de servicios técnicos.
4. Sistema viario.
5. Sistema de espacios verdes, parques y jardines.
6. Sistema de equipamientos.

Art. 18. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen que contener las determinaciones previstas en los artículos 25 del Decreto Legislativo 1/1990 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, tendrán que incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas. En el supuesto de que en el Plan Parcial se proponga desarrollar subsectores se tendrá que aportar la documentación y cumplir los requisitos previstos en el Decreto Legislativo 1/1990.
2. Las determinaciones tendrán que tener la precisión suficiente para permitir la inmediata ejecución. Concretamente, los Planes Parciales tendrán que contemplar la destinación de detalle de la ordenación, diferenciando los suelos privados de los públicos y concretando por aquellos los libres y los edificables y para los públicos, aquellos para viales, estacionamientos, edificables para edificios de interés público y los destinados a plazas, paseos, jardines y parques.
3. Sin embargo, tendrán que prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto a los artículos 168 y 169 del Decreto Legislativo 1/1990.
4. El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a 8 años para la realización de la

8

urbanización. De establecerse varios polígonos, tendrá que fijarse el orden de prioridad entre ellos.

5. Los Planes Parciales de los sectores el aprovechamiento medio de los que sea superior al medio de la totalidad de suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, tendrán que contener, además de la división poligonal, la especificación de la cuantía del aumento de aprovechamiento y la indicación de los espacios de sistema general adscribibles al mencionado aumento, de acuerdo con lo que prevén los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.
6. Cuando los planes parciales sean de iniciativa privada, tendrán que prever además las determinaciones y la documentación a que se refieren y los serán de aplicación las reglas contenidas al artículo 6 y siguientes de la Ley urbanística catalana.
7. Los Planes Parciales podrán completar las previsiones de este Plan General, y si es el caso del Programa de Actuación Urbanística, pero no modificarlas, tal y como dispone el artículo 25 del Decreto Legislativo y los artículos 43 y 44 del Reglamento.
8. Al tratarse de Planes Parciales referidos a sectores de urbanización prioritaria será de aplicación aquello previsto al artículo 197 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 19. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones del Plan General, en particular las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien las podrán precisar.
 2. Sin embargo, los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán alterar las determinaciones concretas de la ordenación detallada, siempre y cuando no implique modificar la estructura general del Plan General, según el previsto al artículo 8.5 de estas Normas, en el supuesto de que se trate de operaciones no previstas.
 3. Los Planes Especiales que ordenen operaciones previstas en este Plan General tendrán que desarrollar las determinaciones correspondientes y los serán de aplicación las reglas previstas a los artículos 6 y siguientes de la Ley urbanística catalana.
 4. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán que contener la delimitación de polígono o unidades de actuación y elección del sistema de actuación, si bien estas determinaciones podrán ser modificadas según el previsto en la Ley. Se exceptúa el caso de Planes que ordenen actuaciones concretas.
- En ningún caso los Planes Especiales podrán modificar el aprovechamiento máximo que fije el Plan General.

9

Art. 20. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle tienen que respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales de Reforma Interior. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen, ni podrán modificar el aprovechamiento que fije el Plan General.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas, ni cualquiera otra prescripción de la legislación urbanística.

Art. 21. Precisión de límites

Los límites de las zonas, áreas, sectores o sistemas, podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales, Especiales o Unidades de Actuación, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los ajustes que se produzcan tendrán que responder a:
- 1) Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - 2) Características topográficas del terreno.
 - 3) Límites de la propiedad rústica o urbana.
 - 4) Existencia de árboles u otros elementos de interés.
 - b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, área, sector o sistema, ni aumentos o disminuciones de superficie de más de uno 8%, en relación con las superficies delimitadas a los planos de ordenación a escala 1:2000 de este Plan General.

Cuando uno de los límites hubiese sido precisado por un Plan Parcial o respondiese a alineaciones o límites de edificación del suelo preestablecido y mantenido por este Plan General, aquel límite se adaptará a aquello que se hubiese definido por el Plan Parcial.

Art. 22. Catálogo

1. De acuerdo con lo que se prevé a los artículos 38 del Decreto Legislativo 1/1990 y 86 del Reglamento, se tendrá que formar un Catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico y de los lugares y elementos naturales de interés. Este Catálogo tendrá

10

que comprender al menos los edificios y lugares objeto de protección por la legislación sobre el Patrimonio artístico y cultural y los espacios naturales protegidos y los edificios calificados como monumentales por este Plan General, y tendrá en cuenta el inventario del Servicio del Patrimonio Arquitectónico del municipio elaborado por los Servicios Territoriales de Tortosa del Departamento de Cultura de la Generalidad de Cataluña. Justo es decir que al final de este artículo se incorpora el Catálogo objeto de protección de los yacimientos arqueológicos. Este Catálogo será complementario del planeamiento especial correspondiente, de existir éste y, en todo caso, lo será del Plan General.

2. La inclusión en el Catálogo puede implicar la prohibición de derribado, transformado o de cambiar las características, tanto del edificio como de su entorno ambiental, o sólo la protección de ciertos elementos y cuerpos de edificio. Sólo se pueden realizar obras de restauración y conservación y autorizar usos adecuados a los valores que se pretenden proteger. El Plan o Planes Especiales y el Catálogo podrán establecer una regulación más concreta de las determinaciones del Plan General sobre estos aspectos y establecer niveles diferentes de protección.

3. De manera transitoria, en tanto el Catálogo no esté aprobado y en cuanto a los edificios que figuran ya catalogados en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del ámbito de Competencia de la Comisión de Urbanismo de Tarragona, se admitirán sólo a trámite, expedientes cumplidos, informados por el técnico municipal y referente a monumentos y conjuntos Histórico-Artísticos. El resto de los temas se verán sólo como consulta y serán por tanto optativos y no objeto de recurso por parte del administrado.

La documentación mínima necesaria para tramitar los expedientes será la siguiente:

- Copia de la solicitud al ayuntamiento.
- Plano de situación.
- Informe del Arquitecto municipal, si el Ayuntamiento dispone de él.
- Dos proyectos cumplidos y visados, con las fachadas dibujadas y también las contiguas.
- Dos juegos de fotografías en color, comprensivas de aquello que afecte la licencia.
- En el caso de reformas, se enviarán planos y descripción del estado actual y del estado posterior.
- En todo momento el interesado podrá presentar otros datos de interés, asimismo la Comisión Técnica podrá pedir en cualquier momento documentación complementaria.

11

El arquitecto de los SS.TT. de la Comisión de Cultura de la Generalidad inspeccionará de oficio las obras en BIC (bien de interés cultural), para comprobar que se ajustan al acuerdo tomado por la CT haciendo constar su seguimiento al expediente abierto al efecto y dando cuenta a las reuniones sucesivas de la Comisión Técnica.
El Ayuntamiento tendrá que enviar los expedientes objeto de informe en la Comisión Técnica, debidamente cumplimentados a tenor de aquello que marca la Ley.

4. Catálogo de yacimientos arqueológicos del Término Municipal

Este catálogo tiene por objeto la protección de los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Aleñar dentro de su Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con aquello que se establece en el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/1990, en los artículos 86 y 87 de su Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio) y los artículos 7, 20, 35, 36, 37 y 39 de la Ley del Patrimonio Histórico (Ley 16/1985, de 25 de junio). Asimismo, se da cumplimiento al informe preceptivo del Departamento de Cultura establecido en el artículo 2 de la Ley 3/84 sobre Medidas de Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña.

Por cada uno de los yacimientos arqueológicos del término vienen dadas directrices que, sin impedir la evolución urbanística de la ciudad, aseguran la conservación de la información que los yacimientos contienen y de ellos mismos cuando eso se considera necesario. El Ayuntamiento examinará con especial atención las licencias que se pidan en los inmuebles protegidos por este Catálogo y sólo las concederá cuando no interfieran sus objetivos, previa consulta a la Administración competente (Servicio de Arqueología del Departamento de Cultura de la Generalidad de Cataluña) y en la Comisión Técnica Territorial del Patrimonio Cultural de Tortosa cuando los yacimientos arqueológicos sean declarados Monumento Histórico-Zona Arqueológica, como es el caso actual del poblado ibérico de la Moleta del Remedio.

En el catálogo se establecen cuatro posibles niveles de protección en función de un equilibrio idóneo entre las necesidades de conservación de cada yacimiento y las posibilidades de expansión urbanística, siempre y cuando no entren en contradicción. Así, por cada tipo de obra se establecen los siguientes niveles de protección:

- Protección integral: Implica la prohibición de realizar ninguna obra de las características especificadas, para evitar la destrucción total o parcial de alguno de los valores del yacimiento arqueológico y de su paisaje. Se aplicará a aquellos yacimientos que por su singularidad y estado de conservación tienen que ser conservados intactos para la generaciones futuras, así como al terraplenado entorno las Torres de Defensa y de Vigia medievales, que podrían deformar su imagen, tan significativa dentro del paisaje.

- Control de los trabajos: Implica que cualquier proyecto de obra que así sea calificado tendrá que ser comunicado a la Administración competente con diez días de antelación respecto a la fecha de su inicio, para que ésta pueda ordenar al Arqueólogo Territorial correspondiente su seguimiento. En este caso, el permiso de obra estará condicionado a aquello que pueda aparecer durante su ejecución, quedando automáticamente suspenso

12

en el momento de aparición de restos arqueológicos. Este nivel de protección se aplica a todos aquellos lugares donde se conocen elementos arqueológicos destinados en épocas pasadas que implican la posibilidad de nuevos hallazgos, así como aquellas obras que, aparentemente, no afectan los valores patrimoniales del yacimiento arqueológico en cuestión.

- Intervención arqueológica previa: Implica la obligatoriedad de realizar sondeos arqueológicos previos a la concesión de cualquier licencia de obras de los tipos que se especifican, para detectar si estas obras afectarán la conservación del yacimiento arqueológico y hasta qué punto. Estos sondeos serán planificados por la Administración competente de acuerdo con las características del yacimiento y de la obra que se quiera realizar, la autorización de la cual dependerá de los resultados del estudio, que indicará si es viable la realización de la obra tal como ha sido propuesta, si es necesaria la realización de excavaciones arqueológicas previas o si es preciso efectuar enmiendas al plan de obras. Este nivel de protección se aplica a aquellos yacimientos y obras en los cuales el riesgo de destrucción es elevado pero no hay una seguridad absoluta de que los valores patrimoniales sean afectados.

- Excavación arqueológica previa: Implica la necesidad de realizar excavaciones arqueológicas previas en toda la superficie afectada por proyectos de obra dentro del yacimiento arqueológico. Este nivel de protección se aplica en aquellos yacimientos en los cuales hay una certeza de su existencia y buena conservación, de los que se considera que pueden ser afectados por obras una vez excavados, puesto que basta con su documentación exhaustiva, así como por aquellas obras que afecten de una manera muy parcial la conservación de yacimientos considerados de protección integral en otros tipos de obra que impliquen una destrucción extensa. Las excavaciones correspondientes serán organizadas por la Administración competente previa comunicación de lasolicitud de permiso de obra.

NORMATIVA ESPECÍFICA

1. Son objeto de este Catálogo los yacimientos arqueológicos y monumentos históricos señalados en las diecisiete fichas que se acompañan al apartado 3.5 del capítulo 3 de la Memoria Informativa de este Plan General (de la pág. 44 a la 62, ambas incluidas). La delimitación de cada inmueble figura en los planos de las fichas indicadas y comprenderá un área considerada de entorno paisajístico en los casos que así se especifica.
2. El Ayuntamiento podrá solicitar la incoación legal de Monumentos o Zonas Arqueológicas por los bienes que se incluyen en las fichas a las cuales hace referencia la norma 1ª de acuerdo con aquello que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio. Si alguno de estos bienes no obtuviese la declaración legal indicada, no podrá ser excluido de este catálogo por esta causa.

3. No podrá ser realizado ningún tipo de obra en los inmuebles de este catálogo sin obtener previamente la licencia municipal. Esta licencia sólo podrá autorizar las obras de acuerdo con cada nivel de protección indicado en las fichas de cada yacimiento, y una vez

13

CAPÍTULO TERCERO

GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 23. Ejecución del Plan

1. La ejecución de este Plan General y de los documentos que desarrollan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por el Decreto Legislativo 1/1990. En el marco de sus competencias específicas, las determinaciones del Plan podrán ser ejecutadas por la administración del Estado y la de la Generalidad y las Diputaciones.
2. Las entidades de gestión que se constituyen entre administraciones públicas o entre estas y la iniciativa privada podrán también ejecutar el planeamiento.
3. El Ayuntamiento establecerá las medidas organizativas y procedimentales especiales idóneas para facilitar la ejecución de la determinación urbanística de acuerdo con aquello previsto al Programa de Actuación. Impedirá la implantación o aparición de actividades o instalaciones que puedan incrementar las dificultades para la realización de las previsiones del planeamiento, y adoptará las decisiones que puedan preparar o favorecer la ejecución de las mismas.

Art. 24. Proyectos de urbanización

1. Para la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, se tendrán que redactar Proyectos de Urbanización de acuerdo con lo que prevén los artículos 27 del Decreto Legislativo 1/1990 y 67 y siguientes del Reglamento. También podrán redactarse proyectos de obras que no tengan por objeto ejecutar integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Art. 25. Concesiones para equipamientos y aparcamientos

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos, que en ejecución del Plan General sea de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente. Esta concesión, que no

15

realizadas las actuaciones arqueológicas indicadas y recibido el informe favorable de la Administración competente.

4. Las solicitudes de licencias de edificación en los inmuebles incluidos en la norma se tendrán que presentar con planos y memoria que concreten la superficies y profundidades afectadas por el proyecto de obra y su situación exacta, además de los extremos que sean ya exigibles conforme a la Ley y a este Plan General De Ordenación Urbana.
5. Los propietarios de los inmuebles relacionados con la norma, estarán obligados a mantener en buen estado de conservación los yacimientos arqueológicos de su propiedad, así como en denunciar cualquier sintoma de degradación o de excavaciones arqueológicas clandestinas que se puedan detectar.
6. La transmisión por cualquier título y a cualquier persona de los inmuebles relacionados a la norma 1ª no significará ninguna disminución de las obligaciones que comporta su inclusión en este catálogo. El Ayuntamiento informará a toda persona interesada en la adquisición de cualquiera de estos inmuebles de su inclusión dentro del catálogo, así como a los nuevos propietarios cuando eso no haya sido realizado previamente.
7. El Ayuntamiento podrá aprobar bonificaciones fiscales, tributarias u otros sistemas de ayuda a los propietarios de estos inmuebles cuando las obligaciones que se les impongan superen las legales normales de conservación.

RELACION DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

- 1.- Poblado ibérico de la Moleta del Remà. Monumento Nacional con protección integral.
- 2.- Yacimiento ibérico del Santo Cristo.
- 3.- Yacimiento ibérico ("bota 154") del Serrat de l'Avenc.
- 4.- Puente de los Estrelets.
- 5.- Villa romana del Cementero Viejo.
- 6.- Torre de defensa de las Casas o de Sant Pere.
- 7.- Desplado de la Punta de Benifallim.
- 8.- Necrópolis medieval de la Punta.
- 9.- Poblado de Sant Jaume / Mas de en Serra.
- 10.- Recinto amurallado de Aleanar (Núcleo Antiguo).
- 11.- Torre de defensa de la Punta del Codonyol.
- 12.- Torre de vigía llamada Torre del Moro.
- 13.- Necrópolis árabe de Les Martorelles.
- 14.- Necrópolis neolítica del Molló.
- 15.- Torre árabe.
- 16.- Torre de vigía. Torre de en Pasquet o del Moro II.
- 17.- Torre de vigía (de la Martinenca) de Urbano o del Moro III.

14

confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones sobre terrenos de suelo urbano adscritos a sistemas que por ejecución sean de titularidad pública para la construcción de aparcamientos. Esta concesión, que no da derecho a su renovación, no podrá tener una duración superior a la deseada por el Ayuntamiento. En caso de situar el aparcamiento en sótano, será necesario que la cubierta sea reforzada y se disponga de un espesor mínimo de un metro de tierras y la plantación arbolada o de ajardinamiento.

Art. 26. Ejecución del planeamiento en suelo urbano

1. Salvo de la ejecución directa de sistemas generales o del supuesto de actuaciones aisladas para la ejecución de las determinaciones del planeamiento ensuelo urbano, se tendrán que delimitar polígonos, o unidades de actuación que al menos permitan una redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
2. Este Plan General contiene la delimitación de varias unidades de actuación, precisándose las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran.

En cualquier momento, de acuerdo con lo que está previsto a los artículos 167 y 168 del Decreto Legislativo 1/1990 y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación o variar las delimitaciones aprobadas conjuntamente con el Plan General.

La aprobación de la delimitación de la unidad de actuación implica la iniciación del procedimiento reparcelatorio, produciendo los efectos previstos a los artículos 148 del Decreto Legislativo 1/1990 y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se señalan polígonos dimanantes de anteriores acuerdos municipales en desarrollo del Planeamiento anterior a efectos de mantenimiento de la solidaridad de cargas y beneficios asumida.
4. Cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, o integrar su realización en éstos, la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano se hará por el procedimiento de expropiación.
5. Si de esta ejecución se derivan beneficios especiales para los sectores colindantes o próximos, se podrá repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiatoria, en la medida del beneficio, mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados de acuerdo con aquello que prevé el artículo 174 del Decreto Legislativo 1/1990.

La delimitación del área beneficiada por la obra, con la relación de propietarios afectados, se hará en el Plan o en Proyecto de Urbanización o de obras, o, de forma separada según el procedimiento establecido para la división poligonal.

16

Art. 27. Ejecución del Planeamiento en suelo urbanizable

1. Los terrenos calificados como sistemas generales incluidos en los sectores de planeamiento podrán ser obtenidos por la administración en el marco de las cesiones obligatorias y gratuitas que corresponde a los Planes Parciales y de acuerdo con las reglas previstas al artículo 22 del Decreto Legislativo 1/1990.
2. Cuando la obtención de los terrenos de sistemas generales tenga que ser realizada antes del desarrollo del sector, o no estén incluidos en el sector permanecerá a aquello que está previsto a los números 4 y 5 del artículo precedente.
3. De conformidad con las disposiciones legales, en suelo urbanizable, además de las cesiones gratuitas de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en el sector y a sistemas locales, siempre y cuando tengan que ser de titularidad pública, se tendrá que ceder gratuitamente al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento que corresponda legalmente, materializando esta cesión en suelo edificable en la cuantía exigida. Salvo que esta materialización fuese difícil, supuesto en el cual se podría sustituir por la correspondiente indemnización económica.

CAPITULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 28. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto al artículo 23 del Decreto Legislativo 1/1990 y al artículo 19 del Reglamento, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas, sectores o áreas.

Art. 29. Clasificación del suelo según el régimen jurídico

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica a los efectos del régimen jurídico

17

del suelo y de acuerdo con lo previsto a los artículos 115, 116 y 117 del Decreto Legislativo 1/1990 y los artículos 91 y 93 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano por medio de los procedimientos establecidos al ordenamiento urbanístico, siendo en todo caso necesario la aprobación definitiva del planeamiento parcial, la realización efectiva de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
3. El suelo no urbanizable sólo se puede transformar en urbanizable mediante el procedimiento de revisión del Plan General, según se prevé al artículo 7 de estas Normas.
4. El Ayuntamiento, al realizar la revisión del cuatrienio del Programa de Actuación reflejará los cambios del régimen urbanístico del suelo producidos por la ejecución del planeamiento.

Art. 30. **Sistemas**

1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales asigna o tendrá que asignar algunos suelos para:
 - 1) Sistema portuario; 2) Sistema hidrográfico; 3) Sistema de servicios técnicos; 4) Sistema viario; 5) Sistema de espacios verdes, parques y jardines; 6) Sistema de equipamientos.
2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, en los supuestos previstos al artículo 98 del Decreto Legislativo 1/1990 y de acuerdo con lo que se establece, si se trata, en la regulación de cada sistema.

Art. 31. **Determinaciones del Plan General sobre calificación urbanística.**

1. En el suelo urbano el Plan General precisa la ordenación física de forma detallada de las diversas calificaciones urbanísticas.
2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establece a través de la calificación urbanística la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición detallada del suelo para red viaria, aparcamientos,

18

jardines urbanos, dotaciones y edificación privada resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con el Plan General, si bien este último fija en algunos casos de forma indicativa la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de los equipamientos al servicio del sector y de la configuración disposición de la edificación.

3. En el suelo urbanizable no programado se establece los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con lo previsto al artículo 34 del reglamento y las magnitudes mínimas de cada actuación.
4. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 127 y 128 del Decreto Legislativo 1/1990, y las previstas en cada una de las zonas de este régimen de suelo.

CAPÍTULO QUINTO

INTERVENCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Art. 32. **Actos sujetos a licencia municipal**

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Sin embargo, es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos y, en general, para cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.
2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que, sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.
3. En relación con los actos señalados al número primero que sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalidad o de otras Entidades de derecho público, es también obligatoria la solicitud de la licencia. En caso de urgencia o interés excepcional, se tendrá que observar lo que está previsto al artículo 250 del Decreto Legislativo 1/1990 y a los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 33. **Caducidad**

19

La caducidad y el régimen de prórrogas de las licencias, se rige por aquello previsto al artículo 249 del Decreto Legislativo 1/1990, el cual dice lo que sigue:

1. Las licencias se tienen que otorgar de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y de esta Ley, de los planes de ordenación urbana, de los programas de actuación urbanística y, si se trata, de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y otras figuras de planeamiento.
2. Todas las licencias tienen que prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.
3. La caducidad de la licencia se produce por el transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabadas, una vez advertido el titular por la Administración actuando antes de uno o de tres meses del fin de los plazos mencionados respectivamente, salvo que la licencia ya contenga explícitamente esta advertencia.
4. La caducidad de la licencia tiene que ser declarada por el organismo competente para otorgar las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.
5. Habiendo caducado la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una de nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo de los casos en que se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento.
6. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos o de cinco meses del fin de los previstos para el comienzo y para el acabamiento de las obras, respectivamente, se entiende que son concedidas "ope legis" por la mitad del plazo de que se trate, y será válida la ordenación vigente en el momento que la licencia fué otorgada, aunque se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento de licencias en casos de prórroga del plazo del acabamiento de las obras. La prórroga de las licencias no puede ser válidamente pedida si no ha pasado al menos la mitad del plazo al que se refiere la solicitud. La solicitud y la consiguiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por ellas mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo puede ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.
7. Si habiendo transcurrido los plazos de prórroga "ope legis" las obras no han sido comenzadas o bien acabadas, la licencia caducará sin necesidad de la advertencia previa y, para comenzarlas o bien acabarlas, habrá que pedir y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo de los casos en que se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.
8. Los plazos para la ejecución de las obras enunciadas en el artículo 247 del Decreto Legislativo 1/1990, en el supuesto de que las normas urbanísticas, las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:

20

- a) Un año para comenzar las obras.
- b) Tres años para acabarlas.

En ambos casos los plazos se tienen que contar desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de ésta.

Art. 34. **Solicitud**

1. El interesado presentará su solicitud acompañada del correspondiente proyecto técnico que la naturaleza del objeto de la licencia requiere.
2. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará al que dispone la legislación local, sin perjuicio de las precisiones previstas en estas Normas.
3. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en la cual obra el firmante, cuando se actúe por representación.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca, así como índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen a los artículos siguientes.
 - e) Se acompañará el certificado sobre aprovechamiento urbanístico previsto al artículo 44 de la Ley Urbanística Catalana, de haberse previamente obtenido este certificado.
4. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
5. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

21

Art. 35. Licencia de parcelación urbanística

1. A los efectos de esta Ordenanza se considera parcelación urbanística, de acuerdo con lo que dispone el artículo 139 del Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2. La solicitud de licencia de parcelación se compondrá de la siguiente documentación:

- a) Instancia según modelo.
- b) Dos ejemplares del proyecto de parcelación, redactado por técnico competente, que tendrán que estar visados por el Colegio correspondiente, y los planos firmados por solicitante. El proyecto se presentará en formato DIN A4 y reflejará, cuando menos, los siguientes aspectos:
 - Memoria en la cual se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnica la operación de parcelación y se describan las parcelas iniciales y las resultantes, con expresión de su superficie, emplazamiento y condiciones de edificabilidad.
 - Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que haga referencia la parcelación.
 - Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constasen matriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título y títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, umbrales y extensión.
- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2000.
- Plano topográfico de información a escala 1:500 en el cual se sitúen los umbrales de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.
- Plano de parcelación a la misma escala en el cual se reflejan los datos que constan a la Memoria.
- c) En el caso de que el promotor de la parcelación no sea el propietario: autorización del propietario o propietarios.

3. Las parcelas resultantes tendrán todas ellas una superficie igual o superior a la mínima.

23

4. Todas las parcelas resultantes de una parcelación hecha al amparo de lo que dispone este artículo, tendrán el carácter de indivisibles.

5. En todo caso el resultado de la parcelación no podrá dar lugar a una superficie irregular.

Art. 36. Licencia de obras de urbanización

1. El proyecto de urbanización es ejecutivo una vez aprobado definitivamente. En el proyecto de obra ordinaria de cualquier tipo de infraestructura, al margen del Proyecto de Urbanización, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el cual se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca o fincas mencionadas.
- c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- d) Proyecto técnico que tendrá que referirse a movimiento de tierras, obras de fábrica, pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, red de distribución de gas, plantaciones de arbolado y jardinería.

2. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones. También se tendrá que referir expresamente al planeamiento que es objeto de ejecución.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el cual estén incluidas.
Escala 1:5.000 y 1:2.000
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existentes.
Escala mínima 1:500
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

23

- f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
- g) Pliego de condiciones económico facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.
3. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado, y así se indicará expresamente, tendrá que presentar un nuevo proyecto, el duplicado del que le será devuelto, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se podrán introducir mediante enmienda de los planos originales, suscrita por el promotor y su técnico.

Art. 37. Licencia de obras mayores

1. Se consideraran obras mayores las que tienen por finalidad la construcción de edificios de nueva planta y la ampliación, reforma o cambio de uso de los existentes. Será preceptivo proyecto técnico y Dirección de las obras por aquellas de más de 35 m². Por las de menor superficie se podrá otorgar la licencia con el proyecto y la Dirección de un solo técnico.

2. La solicitud de licencia de obras mayores se compondrán de la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud según modelo.
- b) Dos ejemplares del proyecto técnico que tendrán que estar visados por el Cobijo correspondiente, y los planos firmados por el solicitante. El proyecto se presentará en formato DIN A4 y reflejará cuando menos, los siguientes aspectos:
- Memoria:
- Cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos que rigen la edificación.
 - Justificación de cumplimiento de las normas que sean de aplicación: habitabilidad, condiciones térmicas, prevención de incendios, etc.
 - Presupuesto total de todas las obras para las cuales se pide licencia.

Planos:

- Situación con la calificación urbanística segundus el PG a escala mínima 1/2000.
- Emplazamiento con parcelación acotada, a escala 1/500. Además se incluirá:
- Si es edificación entre medianeras: edificaciones vecinas (volumetría).
- Si es edificación aislada: topográfico y vegetación existente y propuesta.
- Plantas acotadas a escala 1/50 o 1/100.

24

- Fachadas acotadas a escala 1/50 o 1/100.
 - Secciones del edificio y, si es aislado, del terreno incluido vial, con indicación de los movimientos de terras, y rasantes definitivas definidas también en planta.
 - Plantas, alzados y secciones de las vallas (edificación aislada), con indicación del cumplimiento de los parámetros.
- c) Si las obras comportan el derribo de un edificio existente: compromiso de promotor de no comenzarlas hasta no haber obtenido la correspondiente licencia de derribo.
- d) Hoja estadística de edificación y vivienda para las licencias de vivienda.
- e) Hoja "de asumir la dirección" del arquitecto director de las obras en su caso.
- f) Hoja "de asumir la dirección" del aparejador o arquitecto técnico en su caso.
- g) Del constructor:
- Documento de calificación empresarial.
 - Último recibo del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente al ámbito territorial del municipio de Alcanar o de la provincia.
- h) Liquidación provisional del impuesto de construcción.
- i) Liquidación de la tasa de edificación.
- j) Constitución de las garantías, mediante depósito en metálico o aval bancario, que aseguren:
- La restitución de las obras de urbanización existentes.
 - En el caso de que el terreno no tenga las condiciones de solar, por falta de las obras de urbanización que se establecen a los artículos 115 y 119 del Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio, la ejecución de las obras de urbanización pendientes.
 - Por la correcta gestión de los residuos según Decreto 201/1994 de 26 de julio.
- k) Si la parcela está afectada por nueva alineación de vial, zona verde u otros, sometidos a cesión gratuita: escritura de cesión libre de cargas de la porción de parcela afectada.
- l) En el caso de que la edificación para la que se solicita la licencia se tenga que destinar principalmente a usos incluidos en la relación de actividades clasificadas: fotocopia de la licencia de instalación de actividades, que se tendrá que haber tramitado con anterioridad.
3. La devolución de las garantías a que hace referencia el punto j) del anterior apartado se hará una vez reparados los desperfectos que eventualmente puedan haberse ocasionado y previa obtención de la licencia de primera utilización.
4. La licencia establecerá, en función de las características de las obras, un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, que comenzarán a contar desde la fecha de la notificación del otorgamiento de la licencia al promotor. En ningún caso estos plazos

25

serán superiores a 6 meses por comenzarlas y de 24 meses por acabarlas desde el otorgamiento de la licencia. El transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o sin haberlas acabadas respectivamente, producirá la caducidad de la licencia.

La solicitud de prórroga se compondrá de la siguiente documentación:

- a) Instancia según modelo.
- b) Certificado del arquitecto director, de cobertura de aguas.
- c) Fotografía actual de las obras.

Art. 38. Licencia de obras menores

1. Se consideran obras menores, en general las que por su simplicidad no precisan de un proyecto detallado.
2. En función de su grado de dificultad técnica, riesgo, volumen o complejidad de las obras se considerarán tres categorías o grupos:

Grupo A

- La colocación de andamios de más de dos plantas.
- La colocación de marquesinas.
- La construcción de muros y vallas de solares siempre y cuando no comporten la contención de tierras de más de 1,50 m de altura.
- Los movimientos de tierras cuando no estén vinculados a la edificación.
- La modificación de la distribución interior de los edificios que no afecte la estructura.
- La modificación o reparación de elementos puntuales de la estructura.
- La realización de aperturas que afecten elementos estructurales.
- Los cubiertos ligeros (abiertos o cerrados) de hasta 35 m² construidos y 3,5 m de altura.
- La construcción de depósitos, balsas o piscinas entre 10 y 40 m² de lámina de agua que se sitúen en sustitución de tierras.

Grupo B

- La colocación de andamios de menos de dos plantas.
- La reparación de la estanquidad de las cubiertas.
- La construcción de fosas sépticas.
- La colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación o sustitución de elementos de seguridad en las aperturas.
- La construcción de depósitos, balsas o piscinas de hasta 10 m² de lámina de agua, que se sitúen en sustitución de tierras y que no dispongan de instalaciones fijas.
- La construcción de pequeños elementos complementarios de las edificaciones como por ejemplo: barbacoas, pavimentación total o parcial de la porción de

26

- parcela no ocupada por la edificación, obras auxiliares de la jardinería, etc.
- El talado de árboles en suelo urbano.

Grupo C

- La rehabilitación de fachadas que no formen parte de edificios de interés.
- Modernización o reparación de las instalaciones de los edificios.
- Modernización o reparación de cocinas y baños.
- Sustitución de pavimentos y de embaldosados.

3. La solicitud de licencia de obras menores se compondrá de la siguiente documentación:

- a) En todos los casos:
 - Instancia de solicitud según modelo.
 - b) Para las obras del Grupo A, además:
 - Memoria descriptiva, con calificación urbanística y presupuesto total (por duplicado).
 - Planos a escala (o croquis acotado) con el emplazamiento, las plantas, los alzados y las secciones (por duplicado), plegados a formato DIN A 4.
 - Hoja "de asumir la dirección" del técnico competente, visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - c) Para las del Grupo C, la licencia se otorgará directamente mediante el enterado, y serán exentos de tasas e impuestos.
4. En función de la naturaleza concreta de la obra, el Ayuntamiento podrá dispensar discrecionalmente la presentación de la Memoria o del Plano a que se refiere el punto b) anterior.
 5. Se establece un único plazo improrrogable de 12 meses para acabar las obras menores, una vez transcurrido los cuales, la licencia se considerará caducada.

Art. 39. Licencias para la instalación de grúas-torre

1. La solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañará de los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación de la grúa en relación en la finca donde se realicen las obras y fincas colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrida de la pluma y el carro del que cuelga el gancho, así como de la altura de las edificaciones existentes en la zona. Si se tuviese que instalar en terrenos de vial, se indicará sin embargo el espacio que ocupará la base de apoyo de la grúa.

27

3. La solicitud de licencia de primera ocupación se compondrá de la siguiente documentación:
- Instancia de solicitud según modelo.
 - Fotocopia de la licencia de obras, de las modificaciones y de las prórrogas que eventualmente se hayan otorgado.
 - Fotocopia de los comprobantes de haber depositado las garantías que se exigen para las obras mayores (carta de pago).
 - Plano a escala 1/100 con detalle de la situación de las conexiones con los servicios urbanos de agua, electricidad y saneamiento.
 - Certificado de final de obra y (si es edificio de viviendas) de habilidad, visado por los colegios profesionales correspondientes.
 - Fotocopia compulsada de la solicitud de alta de la contribución territorial urbana.
 - Fotocopia de la solicitud de alta de los servicios municipales de basura, de alcantarillado, de entrada de vehículos y, si se aplica, del vado.
4. En el caso de que, en el transcurso de la inspección a que hace referencia el apartado 2 se detecten daños no reparados en los elementos de urbanización, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la reparación con cargo a las garantías depositadas por el promotor.

Art. 41. **Licencias de derribo**

- Las solicitudes de licencias para derribos de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo designado para dirigirlos.
- La solicitud de licencia irá acompañada de los siguientes documentos:
 - Plano de emplazamiento a escala 1/500.
 - Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo que se efectuará.
 - Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de éstos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones opredis veïns.

29

- Certificado de la casa instaladora suscrita por un técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa que se debe montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En este certificado se tendrán que hacer constar las cargas máximas, en las posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los diferentes supuestos de utilización que se prevean.
 - Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras ésta reste en la obra.
 - Póliza de seguro de cobertura de la responsabilidad civil ilimitada por todo cuanto pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.
2. La petición de la licencia para la instalación y usos de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en las obras que se tengan que utilizar.

Art. 40. **Licencia de primera utilización**

- La primera utilización de los edificios en general está sometida a la previa obtención de licencia municipal de primera utilización.
- La solicitud de licencia de primera utilización no se podrá hacer hasta que la construcción haya finalizado totalmente y comportará una inspección por parte de los servicios técnicos municipales en que se comprobará, entre otros:
 - Si la obra se ajusta a la licencia otorgada o a las modificaciones que se hayan tramitado, a las prescripciones de las normas urbanísticas y a las demás disposiciones reguladoras que le sean de aplicación.
 - Si se ha construido la valla de la parcela.
 - Si se han reparado los daños que eventualmente pudiesen haber ocasionado a los elementos de urbanización existentes (ceras, bordillos, etc.).
 - Si se ha construido la acera.
 - Si se ha hecho la conexión en la red de suministro de agua y a la de alcantarillado.
 - Si se ha colocado la numeración de policía que le corresponda.
 - Si se han colocado los buzones de correos (una por local o vivienda, situadas en lugar accesible).

28

3. La solicitud de licencia de apertura de actividades inocuas se compondrá de la siguiente documentación:
- Instancia de solicitud según modelo.
 - Plano a escala o croquis acotado de la planta y de las instalaciones, donde se especifique:
 - Superficie del local.
 - Situación de los equipos propios de la actividad.
 - Situación de los equipos de protección contra incendios.
 - Señalización de las salidas desde el local al exterior.
 - Memoria de la actividad en realizar, con la relación de los equipos instalaciones necesarias.
 - Fotocopia del último recibo del Impuesto de las Actividades Económicas correspondiente al ámbito territorial del municipio de Alcanar o de la provincia, de la actividad en realizar.
 - Si la actividad debe realizarse en un local cedido bajo el régimen de alquiler o similar: fotocopia del contrato de arrendamiento y documento de conformidad del propietario para la actividad solicitada.
4. Estarán sujetos a la previa obtención de licencias de actividades clasificadas, en general todas aquellas actividades diferentes de la de vivienda y que estén incluidas en cualquiera de las siguientes:
- Las que se definen al capítulo Quinto del Título Segundo de esta Normas Urbanísticas, con la excepción de las de primera categoría que se consideran inocuas.
 - Las catalogadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre).
5. La obtención de la licencia de actividades clasificadas no comporta la de las obras que se tengan que realizar, para las cuales habrá que tramitar la licencia de obras de que se trate.
6. La solicitud de licencia de actividades clasificadas se compondrá de la siguiente documentación:
- Instancia de solicitud según modelo estándar.
 - Impreso-triplicado de actividades (cuestionarios normalizados).

31

- Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutaran por una empresa constructora competente y que al frente de estas obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de tener cuidado de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
- Fotografías en las cuales se pueda apreciar si en la obra que se tiene que derribar hay algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, bajo el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías tendrán que inscribirse en el dorso por el propietario o por el facultativo designado para dirigir las obras.
- Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio oficial.
- Cumplimiento del Decreto 201/1994 de 26 de julio, regulador de los derribos y otros residuos de la construcción.

Art. 42. Licencia de actividades

- El inicio o apertura de cualquier actividad estará sometida a la previa obtención de la licencia de actividad. También estarán sujetos a la previa licencia de apertura, la modificación y la ampliación de las actividades existentes.
- La documentación y los trámites necesarios varían según que se trate de actividades clasificadas o de actividades inocuas. A tales efectos se consideran:
 - Actividades clasificadas: las que, por su naturaleza, precisan de la previa obtención de la licencia de instalación de actividades clasificadas.
 - Actividades inocuas: son las de primera categoría. Quedan comprendidas en esta definición, entre otros:
 - Garajes de hasta 200 m² y cuatro vehículos.
 - Estaciones transformadoras de hasta 2.000 KVA.
 - Locales comerciales, con acceso de público, excepto los destinados a la venta de alimentación que dispongan de armarios, mostradores o cámaras frigoríficas con una capacidad total superior a 5 m³, las pescaderías (consideradas como molestas por los olores que ocasionan), las panaderías, excepción hecha de los que estén incluidos dentro de la Normativa de Actividades Clasificadas.
 - Pequeños talleres familiares dedicados a la confección, a la reparación de pequeñas máquinas, a laboratorio fotográfico, a cerámica artesanal, etc. con una potencia total máxima de 3 Kw.
 - Consultorios médicos y de dentistas sin aparatos rayos X ni análisis mediante isótopos.
 - Comercio hasta 150 m² (excepto el de alimentación).

30

correspondiente al ámbito territorial del municipio de Alcanar o de la provincia, de la actividad en realizar.

- d) Certificado del técnico director de la instalación.
 - e) Certificado de solidez, firmado por técnico competente del edificio, donde se pretende instalar la actividad cuando se considere oportuno por parte de los Servicios Técnicos, en función de las características y la actividad.
- Art. 44. Legalización de edificaciones**
1. Para la legalización de los edificios construidos sin la preceptiva licencia de obras, será preceptivo la tramitación de un expediente de legalización.
 2. La solicitud de legalización de edificios secompondrá de la siguiente documentación:
 - a) Instancia según modelo.
 - b) Dos ejemplares del proyecto técnico que contendrá, cuando menos:
 - Memoria descriptiva con reportaje fotográfico de la construcción en legalizar.
 - Presupuesto.
 - Planos.
 - c) Dos ejemplares de anexo al proyecto que contendrá:
 - Planos de las modificaciones introducidas respecto del proyecto original, en el caso de su existencia.
 - Planos de las construcciones complementarias existentes: a la parcela (piscinas, vallas, garajes, barbacons, etc.) indicando cuáles tienen licencia y cuáles son objeto de legalización.
 - Presupuesto actualizado del edificio principal y de los complementarios que se legalicen.
 - d) Hoja "de asumir la dirección" del arquitecto director de las obras o certificado de solidez.
 - f) Si se trata de un edificio de viviendas: certificado de habitabilidad o, si tiene, cédula de habitabilidad.

Art.-45. Órgano competente para la concesión de licencias

La competencia para la concesión de las licencias de obra mayor, tanto las reguladas en esta Ordenanza como cualquier otra, corresponde en la Comisión de Gobierno. En cuanto a las de obra menor, se podrán otorgar por Decreto de la Alcaldía, y la concesión en el caso de los informados es directa. Habrá pero que comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras para poder comprobar la correcta gestión de los residuos y retomar la garantía si se tercia.

33

- c) Tres ejemplares del proyecto técnico que tendrán que estar firmados y visados por el Colegio correspondiente, la memoria y los planos firmados por el solicitante. El proyecto se presentará en formato DIN A4 y reflejará, cuando menos, los siguientes aspectos:

Memoria

- Nombre del titular de la actividad, de la persona que legalmente le represente y su domicilio social.
 - Descripción de la actividad, con justificación de la categoría y la situación en que se clasifica de acuerdo con el capítulo Quinto del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas.
 - Descripción del local donde debe realizarse la actividad.
 - Descripción del proceso industrial con expresión de los procesos, materias primas y productos intermedios, maquinaria y almacenaje de productos.
 - Posibles repercusiones de la actividad sobre el entorno (ruidos, vibraciones, humos, olores, vertidos,...) y descripción de las medidas correctoras propuestas así como de las medidas de prevención de incendios y estudio de carga de fuego.
 - Presupuesto.
- Planos**
- De emplazamiento del inmueble a escala 1/500.
 - De plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100.
- d) Si la actividad debe realizarse en un local cedido bajo el régimen de alquiler o similar: fotocopia del contrato de arrendamiento y documento de conformidad del propietario para la actividad solicitada.
 - c) Acreditación del solicitante, DNI o CIF de la Sociedad. En caso de propiedad se aportará la escritura de propiedad.

Art. 43. Licencia de apertura de actividades

1. La solicitud de puesta en marcha no podrá hacerse hasta que se haya completado la instalación y comportará una inspección por parte de los servicios técnicos municipales en que se comprobará la eficacia de las medidas correctoras adoptadas y el cumplimiento en general de las disposiciones que sean de aplicación, en especial las que hacen referencia a la prevención de incendios.
2. La solicitud de puesta en marcha se compondrá de la siguiente documentación:
 - a) Instancia de solicitud según modelo.
 - b) Fotocopia de la licencia de instalación de la actividad.
 - c) Fotocopia del último recibo del Impuesto de las Actividades Económicas

32

Las deficiencias enmendables darán lugar a la suspensión del trámite de la solicitud de licencia. A tal efecto el Ayuntamiento requerirá su enmienda y una vez notificado y transcurridos dos meses sin que se hubiese presentado el mencionado proyecto enmendado se denegará.

Art. 47. Edificación y urbanización

Sólo podrá concederse licencia en casos excepcionales, en terrenos que no hayan alcanzado la condición de solar, en las condiciones y requisitos previstos a los artículos 39,40 y 41 del Reglamento de Gestión, así como también en el supuesto de los sectores de urbanización prioritaria de acuerdo con el artículo 41 de la Ley Urbanística Catalana.

Art. 48. Obras e instalaciones calificadas como fuera de ordenación y como disconformes

Los edificios, instalaciones o parte de las mismas o usos erigidos e implantados con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten afectados por alineación a vial, o zona verde, se considerarán fuera de ordenación y el resto como disconformes que con sus determinaciones quedan sometidos a las reglas previstas al artículo 93 del Decreto Legislativo 1/1990.

Como norma transitoria se establece que en los edificios considerados en edificación disconforme por la distancia mínima a calle o umbrales y que no agoten la edificabilidad otorgada ni la ocupación, se podrán conceder obras de ampliación con la condición que éstas respeten los nuevos parámetros establecidos.

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO PRIMERO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Art. 49. Definición

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. El índice de edificabilidad bruta es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia de cada unidad.

35

Art. 46. Deficiencias enmendables y no enmendables

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubiesen informado la petición de licencia resultasen deficiencias, se distinguirá entre las enmendables y las no enmendables.

3. Se entenderá por deficiencias no enmendables todas aquellas para la rectificación de las cuales sea necesario introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos para la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
 - c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de intensidad de edificación superior.
 - d) Sobrepassar el número de plantas, o en forma grave-eso es, superior al 5% de la altura o profundidad edificables.
 - e) No respetar las zonas verdes y espacios libres, viales y equipamientos previstos al planeamiento.
 - f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las mencionadas exigencias.
 - g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.
 - h) No ajustarse a la ocupación máxima.

Las demandas de licencia con deficiencias no enmendables se denegarán directamente.

4. Se entenderán como enmendables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las enmiende dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de seis meses, sin que se hubiese efectuado la enmienda, se considerará caducada la solicitud. El requerimiento, de acuerdo con aquello que establece el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/1990 sólo se puede hacer una vez.

34

CAPÍTULO SEGUNDO

DISPOSICIONES SOBRE LOS TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

PARÁMETROS COMUNES

Art. 50. Definición de los conceptos

1. Los conceptos que se indican acto seguido tendrán el siguiente significado:

- a) Parcela. Porción de suelo urbano edificable.
- b) Solar. Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para ser edificada inmediatamente.
- c) Planta baja. Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante de la calle señalan las Normas.
- d) Planta sótano. La situada debajo de la planta baja.
- e) Planta piso. Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
- f) Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: Filtros de aire; depósitos de reservas de agua, de refrigeración o acumuladores; conductas de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de los ascensores e, incluso, por acceso de estos al plano del terrado o cubierta; elementos de soporte para extender y secar la ropa y de otros que comúnmente tengan este valor de elemento técnico y que no supongan partes del edificio que se puedan comercializar independientemente.
- g) Cuerpos salientes. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre al interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- h) Elementos salientes. Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

37

2. El índice de edificabilidad neta es el límite máximo de edificabilidad expresado en m²/m² (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo) calculado sobre el área de referencia a cada unidad una vez deducido el suelo destinado a sistemas.

3. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes en las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajos y pisos.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven, de acuerdo con el art.56.

No serán computadas las superficies de accesos de titularidad pública bajo pórticos, ni porches públicos abiertos, ni las superficies de techo para equipamientos de titularidad pública, ni los cuerpos salientes abiertos.

4. El envolvente máximo de edificación es la que resulta en función de los parámetros o constantes en cada sistema de ordenación.

5. El índice de intensidad neta de edificación es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por su superficie. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de la zona o sector. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano. En la edificabilidad también se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y los patios de ventilación. La edificabilidad total computada no supondrá en las parcelas en pendiente la que resulte de la edificación en terreno en plan horizontal, ya que en aplicación de los parámetros reguladores si el terreno es inclinado, aquella también se puede incrementar.

También se computará, con una reducción del 50%, la superficie en sótano contar de la segunda planta, salvo del supuesto de que sea necesaria para cumplir las exigencias mínimas de aparcamiento previstas, según los diversos usos, por estas Normas como propias de las edificaciones, no aplicándose por tanto esta excepción en el caso de uso de aparcamientos que comercializan esta actividad.

6. La densidad máxima de viviendas es el número más alto de viviendas que es admisible en un área. Se expresa en relación a hectáreas de suelo bruto originario.

7. El índice de volumen edificable para las zonas industriales es el límite máximo de volumen expresado en m³/m² (metro cúbico por metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad.

El índice de volumen edificable neto es el resultado de dividir el volumen máximo permitido a cada parcela por la superficie de ésta.

36

- i) Patio de luces. Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- j) Patios de ventilación. Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras y otras piezas que no sean principales de la vivienda.
- k) Piezas principales de una vivienda. Las salas y dormitorios de acuerdo con la normativa sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 51. Tipos de ordenación de la edificación

En este Plan General se prevén los tipos de ordenación de la edificación siguientes:

- Alineación de viales
- Edificación aislada
- Volumetría específica

Art. 52. Planta Baja

1. Es la primera planta por encima en la planta sótano, real o posible. Pero en el sistema de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella el pavimento de la cual sea situado entre 1,00 m por encima o por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. (Fig. 1 véase ANEXO)

En los casos en que, en el tipo de ordenación según alineaciones de vial a consecuencia de la pendiente, haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos al párrafo anterior se entenderá por planta baja para cada tramo frontal de parcela de posición inferior.

Por este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales sea al punto medio de la isla. La planta baja, para ser habitable, tendrá que tener entre suelo y el pavimento, una cámara de aire de 0,20 m., o un grueso de hormigón impermeabilizado con un espesor mínimo de 0,20 m.

2. En el tipo de edificación aislada tiene la consideración de planta baja, aquella planta o parte situada encima del sótano real o posible.

38

3. La altura mínima de la planta baja será la siguiente:

Tipos de ordenación	Altura
Edificación según alineaciones de vial	3,00 m.
Edificación aislada:	2,60 m.
Volumetría específica	3,70 m.

4. Expediente 2002/004049/E Modificación puntual aprobada por la CUTE el 16/07/2004 (DOGC núm. 4250 de 29/10/2004)

Se permite el desdoblamiento de la planta baja, en planta baja y entresuelo, en calles de anchura igual o superior a los 10 m.

Al tipo de ordenación según alineaciones de vial, se permiten los entresuelos en planta baja cuando formen parte del local ubicado a la mencionada planta y no tengan acceso independiente desde el exterior, y se tendrán que cumplir las condiciones siguientes:

Los entresuelos se tienen que separar un mínimo de 3 metros de la fachada del edificio.

La altura mínima libre, por debajo i por encima será de 2,50 metros; sin embargo, si la parte superior se destina a depósito de materiales, la altura se reduce a 2,10 metros.

El entresuelo no podrá prolongarse y ocupar el espacio libre interior de la manzana.

La construcción de los entresuelos no tiene que implicar distorsiones en la composición estética de la fachada del edificio.

A los tipos de ordenación de edificación aislada y de volumetría específica no se permiten las plantas entresuelo.

La planta entresuelo sólo podrá ser destinada a uso comercial.

(Enmienda de oficio según acuerdo CUTE de 06.04.05)

Art. 53. Planta sótano (fig. 2)

1. Las plantas sótano en el tipo de ordenación según el vial, son las situadas por debajo de la

39

1. Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalgan en la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de la manzana o de la alineación del edificio cumplirán, en todo caso, lo que se ha dispuesto en este artículo.

2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cierras in desmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos salientes abiertos las terrazas, los balcones y de otros parecidos.

3. a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.

b) Los cuerpos salientes semicerrados, la superficie en planta computará en un cincuenta por cien a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.

Pero a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable, dejará de computarse la parte que sea abierta por todos lados a partir de un plan paralelo a la línea de fachada.

c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en la planta baja y si es el caso también a efectos de separaciones a los límites de parcela.

Sin embargo, respecto de los espacios preexistentes no será de aplicación el párrafo anterior respecto de las escaleras de emergencia siempre y cuando sean diáfanas totalmente.

4. Son prohibidos los cuerpos salientes en la planta baja.

5. Se admiten, con excepciones o restricciones establecidas a las Normas aplicables a cada zona o sector, los cuerpos salientes en planta piso. Este plan límite de vuelo se sitúa a un metro de la pared medianera.

6. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,75 m del nivel de la acera. En las calles en pendiente se medirán en el centro de la fachada pero siempre y cuando la altura mínima no sea inferior a 3,50 m.

Art. 57. **Vuelo máximo de los cuerpos salientes (fig. 4 y 5)**

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos es lo que se

41

planta baja, tengan o no aperturas debido a los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.

2. Las plantas sótano, en otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre y cuando su techo sea a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

Las plantas sótanos no cuentan en los índices de edificabilidad, si el uso es el de aparcamiento o de elementos técnicos propios del edificio.

3. En los sótanos no es permitido el uso de vivienda, ni la ubicación de uso hotelero o sanitario-asistencial. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.

Sin embargo, en el caso de edificaciones de equipamientos se podrá utilizar el primer sótano para usos de la propia instalación.

4. La altura libre de las plantas sótano será al menos de 2,30 m.

Art. 54. **Altura de las plantas piso**

1. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m.

2. En el caso de la última planta, la altura libre mínima podrá ser en algunos puntos de 1,80 m, pero el promedio de altura interior de la planta tendrá que ser como mínimo de 2,50 m.

Art. 55. **Elementos técnicos de las instalaciones**

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Se prohíbe la ejecución de elementos técnicos de instalaciones a cualquiera de las fachadas de los edificios.

Art. 56. **Cuerpos salientes (fig.3)**

40

establece en este artículo para los diferentes sistemas de ordenación.

- I. Tipos de ordenación de edificación según alineaciones de vial.
 1. En todas las zonas o sectores a las cuales correspondía este tipo de ordenación, menos cuando se establezca una normativa especial, regirán las siguientes prescripciones. El vuelo máximo, medido normalmente al plan de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la decena parte de la anchura del vial. Si aplicando esta regla resultase un vuelo superior a 1,20 m, se aplicará este tamaño como vuelo máximo, a excepción hecha para la (zona 12) que será de un máximo de 1,00 m. En todo caso, se retirará 30 cm. respecto del plan vertical que pasa por el lado exterior de la acera. Si la edificación es de cara a vías o tramos de vías de diferente anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente en la vía o tramo de vía a que retranquea, con el límite máximo de 1,20 m.

Los cuerpos salientes no podrán sobrepasar un plan vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con ésta un ángulo de 45 grados. No se admiten cuerpos salientes en viales la anchura de los que sea inferior a 6 m. Se admiten los balcones con un máximo de vuelo de 0,60 m para calles de 6 a 8 m y se admiten los cuerpos cerrados y semicerrados por las calles de más de 8 m.

2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre de la manzana no podrá exceder de un vigésimo del diámetro de la circunferencia inscribible al espacio libre interior de la isla, con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,00 m.

En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que ultrapasen la profundidad edificable.

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar las 2/3 partes de la longitud de la fachada, los cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de la fachada. En los dos casos, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plan límite lateral del vuelo, que se sitúa a 100 cm. de la pared medianera.

II. Tipos de ordenación de edificación aislada.

1. En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los límites de parcela se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados o los abiertos.

Art. 58. **Elementos salientes**

42

1. Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y de otros de similares fijos se limitarán, en cuanto al vuelo, a todo el dispuesto para los cuerpos salientes con las particularidades siguientes, aplicables a cualquier sistema de ordenación:
 - a) Se admiten los elementos salientes en la planta baja de una edificación enfrentada en la calle más de 6 m de ancho, y siempre y cuando no sobresalgan más de un quinceagésimo de la anchura del vial, de una decena parte de la anchura de la acera, y de 0,40 m cuando afecten menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de 0,15 m si ocupan más de este quinto de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos no se encuentre a una altura inferior a los 2,50 m por encima de la rasante de la acera y que su vuelo no sea superior en ningún punto a la anchura de la acera menos 0,60 m con un máximo de 1,50 m, y que no sea superior al tamaño del cuerpo saliente máximo de la calle.
 - c) Los aleros podrán volar del plan de fachada hasta un máximo de 0,45 m, para las calles de menos de 15 m y hasta un máximo de 0,90 m para las calles de 15 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, como son las velas, las persianas, los rótulos, anuncios y similares no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas.

Art. 59. **Ventilación e iluminación**

1.
 - a) En los edificios de viviendas los dormitorios, salas de piso y comedores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias que no sean las destinadas a dormitorios, comedores o salas de piso, y las de las escaleras o piezas interiores auxiliares, podrán hacerse mediante patios de ventilación.
 - b) La ventilación y la iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patio de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios, comedores o salas de piso cuando se aseguren las condiciones higiénicas y haya la autorización por las normas estatales, autonómicas y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas. Las cocinas obligatoriamente tendrán que tener sobre el emplazamiento del aparato de cocción una campana que evacue los humos a través de un conducto en el cual se active mecánicamente la extracción. Si el conducto es vertical la extracción podrá ser activada estáticamente.

- c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y estancias destinadas a uso comercial y de oficinas podrán realizarse mediante patios de luces. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada

43

eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 60. Obras de ampliación

El dispuesto sobre patios y patios de luces y patios de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación por adición de nuevas plantas.

Art. 61. Patios de luces (fig. 6)

1. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o viales, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio de luces interior será tal que permita deinscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 m y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio de luces (núm. de plantas piso)	Superficie mínima (m ²)
1	9
2	9
3	9
4	9
5	10
más de 5	12

3. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna de sus caras a espacios libres o viales, tendrán que respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que menciona el número anterior de este artículo. Las superficies mínimas fijadas en la tabla anterior no serán aplicables a estos patios de luces.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos. El tamaño de profundidad no será mayor de la anchura del promedio.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita al Registro de la Propiedad.
- Los patios mancomunados se regirán, cuanto a su forma y dimensiones, con el dispuesto para los patios interiores y mixtos.
5. A efectos del dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores se tendrán en

cuenta, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio de luces no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
- b) La altura del patio de luces a efectos de determinación de su superficie se medirá en número de plantas desde la más baja que la necesite como patio de luces hasta la más elevada.
- c) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia en ventilar o luminar. (fig. 6).
- d) Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre sin cierres de ninguna clase entre las paredes del patio de luces y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio de luces.
- e) No se permitirá la instalación de ascensores o similares sin formar caja opaca, que no tendrá la consideración de patio de luces.

Art. 62. Patios de ventilación

1. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.
2. La dimensión y superficie mínima obligatorias de los patios de ventilación depende de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos metros (2 m) que no produzca en ningún punto de su planta, estrangulación de menos de dos metros (2 m) y con una superficie mínima según la tabla siguiente:

Altura del patio (núm. de plantas piso)	Superficie mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
más de 5	15

3. En cuanto a los patios de ventilación, regirán las siguientes reglas:
 - a) No es permitido reducir las luces mínimas interiores con salientes.

- b) La altura del patib, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que la necesite, hasta la más alta servida del patio.
4. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.
5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre, sin ningún tipo de cierre, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.
6. En todos los edificios plurifamiliares se tendrá que prever una canalización hasta la cubierta, de todas las posibles instalaciones del edificio.

CAPÍTULO TERCERO

REGULACIÓN DE PARÁMETROS ESPECÍFICOS

TIPOS DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL

Art. 63. Definición de los conceptos del sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

Los conceptos mencionados tienen el significado siguiente:

- a) **Alineación del vial**
Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites a la edificación.
- b) **Línea de fachada**
Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c) **Ancho de vial**
Es el tamaño lineal que, como distancia entre dos bandas de la calle, se toman como constante o parámetros que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
- d) **Altura reguladora máxima**
Es la línea horizontal separada del suelo, la cual fija el límite superior hasta donde puede llegar la estructura de la edificación, con excepciones.

46

e) **Número máximo de plantas**
Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. Se tienen que respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

f) **Medianera**
Es la parte lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los fundamentos en cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

g) **Manzana**
Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

h) **Profundidad edificable**
Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior. Define el plan de fachada al espacio libre interior de la manzana.

i) **Espacio libre interior de isla**
Es el espacio libre de edificación situado después de la profundidad edificable.

j) **Retranqueo de la edificación**
Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Puede ser de isla, de edificación o de plantas.

k) **Forma y tamaño del solar**

Art. 64. **Alineación de vial**

1. La alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, excepto en los casos de retranqueo expresa.
2. Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General en regular el régimen de las diferentes zonas o sectores. Cuando las Normas permiten retranqueos, se tendrán que sujetar al dispuesto al correspondiente artículo.

Art. 65. **Anchura de vial (fig. 7)**

1. a) Si las alineaciones de vialidad son las constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como anchura de vial.

b) **Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u**

47

c) Las barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alencen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandillas no podrá exceder los 1,80 m, si son transparentes con rejillas y 1 m si son opacas.

d) Los elementos de separación entre terrados, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá sobrepasar de 1 metro en el plan de fachada, y pueden levantarse hasta 1,80 m si son opacos y de 2,50 m si son transparentes, rejillas o similares.

e) Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas pararrayos,

f) Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo, que no sobrepasen 2 m ni puedan dar lugar a un cierre.

4. Todos los elementos constructivos que ultrapasen la altura reguladora máxima, se tendrán que tratar como fachada, en especial los depósitos de agua e instalaciones de aire acondicionado, restante integrado en el conjunto del edificio.

Art. 67. Reglas sobre determinación de altura

La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificio con fachada a una sola vía (fig. 9 y 10)

a) Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 m, la altura reguladora máxima se medirá al centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es de 0,60 m la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar que, a determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 2 m por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que sean necesarios porque eso no pase. A cada uno de los tramos la altura reguladora se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuese fachada independiente.

2. Edificios con fachada a dos o más vías, que hagan esquina o chafalán (fig. 11, 12 y 13)

a) Si la altura fuese la misma a cada cara de viales, se aplicarán las disposiciones del

49

otra irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchuras de vial diferentes para frontales opuestos y tramos próximos de un mismo vial, sin ser más grandes de 100 m de longitud y en suelo de igual zonificación, se tomará como anchura de vial, la anchura media que asegure un número máximo de plantas uniforme.

2. La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas enfrentadas a viales de nueva apertura la anchura vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a tal efecto, se ceda y urbanice. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquéllos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alzadas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art. 66. Altura (fig. 8)

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las Normas aplicables a cada zona o sector.

2. La altura se medirá verticalmente en el plan exterior de la fachada, hasta la intersección con el plan horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plan superior de los elementos resistentes, es decir el forjado, en el caso del terrado o cubierta plana.

3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, que tendrá un pendiente inferior al treinta por cien, los arranques de la cual sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a una altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros. Dentro del espacio resultante de la cubierta inclinada tendrán que situarse obligatoriamente todos los elementos técnicos de las instalaciones, excepción hecha de las antenas. Los espacios bajo cubierta que resulten serán habitables. En ningún caso podrán superar los 3,5 metros sobre la altura reguladora.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos que haya terrado o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

48

número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desenrolladas como si fuera una de sola.

- b) Si las alzadas reguladoras fuesen diferentes, las más altas se podrían correr por las calles adyacentes más estrechas, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor anchura en caso de acuerdo curvado, que con un límite máximo de dieciséis (16) metros sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media la anchura adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial correspondiente en la calle de más anchura. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior se aplicará en el resto de la fachada pertinente la anchura de vial a qué corresponde como si este resto constituyese unidad independiente, pero la profundidad será de 8 m que corresponde a la intersección de la línea virtual de prolongación del solar de fachada mínima 8 m que correspondería a la calle más ancha. La altura del resto del solar en profundidad será la que correspondería a la calle más ancha. Las partes de medianera vista se tendrán que tratar como fachada.

3. Edificación con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán (fig. 14)

Los edificios en solar con fachada a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán y la edificación de los que a cada cara sea separada de la otra por el espacio libre interior de manzana se regularán, cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes. La parte de medianera vista se tendrá que tratar como fachada.

4. Edificios en islas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior. (fig. 15)

- a) La altura reguladora se determinará por la anchura del vial a qué dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la de la fachada opuesta. Si la manzana no llega en algún punto a un ancho de (20 m) medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico mencionado a las alineaciones de los frentes de vial opuestos, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de la manzana considerado igual a la que corresponde al vial de mayor anchura.

- b) Los casos particulares a qué den lugar alineaciones muy irregulares se resolverán por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

5. Edificios con fachada a plazas (fig. 16 y 17)

Las alzadas reguladoras máximas se determinarán, en este caso, teniendo en cuenta la mayor de las alzadas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen. Las

50

dimensiones de la plazano justificarán una altura superior.

Para la determinación de la altura en casos de edificación con fachada a plazas no se tendrán en cuenta aquellas calles la anchura de las que sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

6. Edificios con fachada a parques, jardines equipamientos y dotaciones o en vías situadas frente a los sistemas generales

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a las dos fachadas de la misma manzana, contadas a aquélla de la cual se trata.

Art. 68. **Reglas sobre medianeras (fig. 18)**

1. Cuando a consecuencia de diferentes alzadas, retranqueos, profundidad edificable o de otras causas puedan salir medianeras al descubierto tendrán que acabarse con materiales de fachada u, optativamente, habrá que retirarlás el campo necesario para permitir la aparición de aperturas como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada el punto de intersección sea inferior a 30 grados.

En otros casos para poder edificar se tendrán que regularizar los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a deslindes de parcela curvados o quebrados o a parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este artículo.

Si como resultado del trazado de los viales o la configuración de las islas resultan recortes de solar que no reúnan las condiciones de edificabilidad establecida por la normativa en aplicar en cuanto a profundidad edificable (definida en el artículo que sigue) del solar resultante y, con independencia de que los solares contiguos reúnan dichas condiciones, se tendrán que regularizar para hacer posible la construcción de los primeros.

Art. 69. **Profundidad edificable**

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de la fachada y la línea posterior de edificación.

2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas en la vía pública, de una línea poligonal de perímetro parecido al de manzana.

3. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta la profundidad edificada

51

de los edificios preexistentes que se respete, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes, la nueva construcción tendrá que respetar la profundidad edificable, la concreta delimitación de la cual resulta de la grafía en las restantes parcelas de la manzana y de haber previsto diferentes líneas de profundidad, permanecerá al que corresponde a la parcela o parcelas contiguas o confrontantes. En cualquier caso, tendrá aplicación preferente la cuantificación expresa de la profundidad edificable, si los planos de ordenación o estas normas prevén la medida de estos parámetros lineales.

Art. 70. Espacio libre interior

1. Las zonas o sectores en la cual se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, los límites de la cual tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las previsiones de cada regulación y siempre será, en todo caso en planta baja.
2. El porcentaje de la edificación al espacio libre interior de manzana sólo podrá entenderse, referido a la rasante de la calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta. (fig. 19)

En casos de gran desnivel entre fachadas opuestas de manzana esta profundidad límite se tendrá que reducir de manera que la edificación al espacio libre no ultrapase un plan ideal trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente en la planta baja. Tampoco no podrá sobrepasar el plan trazado de la misma manera desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de manzana. (fig. 20)

En los casos en que una parcela sobrepase la profundidad que dice el párrafo primero de este segundo apartado, sin llegar a ninguna otra calle, el resto de la parcela no podrá edificarse a más altura que la que correspondiera a un solar con delantero a la alineación opuesta y que tuviese por longitud de fachada el segmento inaceptado, en este delantero, por dos líneas perpendiculares al mismo, trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real. (fig.21)

Art. 71. Retranqueos

1. Las modalidades de retranqueos o alineaciones retranqueos son:
 - a) Retranqueo a todo el frontal de alineación de manzana.
 - b) Retranqueo a la totalidad de las plantas del edificio.
 - c) Retranqueo a plantas piso.
2. Las alineaciones de retranqueos de la modalidad a), se admitirán cuando el espacio que

53

quede libre a consecuencia del retranqueo se destine al ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para que lo destine al ensanchamiento del vial; las obras de urbanización son a cargo del propietario. La ordenación exacta se definirá en un Estudio de Detalle.

La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la que corresponda a la anchura del vial, sin comprender el ensanchamiento. La profundidad se determinará partiendo de alineación de vialidad y no del retranqueo. A los otros tramos de calle y en la fachada opuesta al retranqueo, aunque se edifique después del retranqueo, la altura reguladora máxima se determinará teniendo en cuenta siempre la anchura del vial anterior al ensanchamiento. La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los gastos de urbanización, así como las del Proyecto de Urbanización.

3. Las alineaciones de retranqueos de la modalidad b), o sea en todas las plantas y en parte de una fachada de manzana, se admiten, salvo de expresa prohibición, si cumplen el requisito siguiente:
 - a) Que el retranqueo se inicie a más de tres metros de cada medianera.
 - b) Que al hacerlo se diferencien claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.
 - b) No modifican la profundidad edificable, que se medirá desde la alineación de vial o de calle.
 - c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensaciones de volúmenes.
4. Los retranqueos de la modalidad c), o sea en las plantas piso sin retranqueo en la planta baja, se permiten si concurren los siguientes requisitos:

- a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de 20 metros.
 - b) Que el retranqueo se inicie a más de 3,00 metros de cada medianera.
 - c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.
5. Además de las reglas anteriores, en materia de retranqueos rigen las siguientes:
- a) En la planta baja se permiten fachadas porticadas formandobóveda de uso general

53

siempre y cuando la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada sea, en toda la extensión de la fachada, como mínimo de 2,00 m y de altura libre mínima de 3,50 m.

- b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, hasta la altura del edificio que retranquea, menos en el caso de que éstos también se hubiesen retranqueado. Al otorgamiento de cualquier licencia de edificación se entenderá como incluido este condicionamiento.

Art. 72. Forma y tamaño del solar

1. Los solares, las medianeras de los que formen con la alineación de fachada un ángulo menor de 45 grados no serán edificables aisladamente. Dado el caso se tendrá que redactar un proyecto de reparcelación que comprenda los solares confrontados y que regularice la forma de las parcelas.
2. Los solares en los cuales la anchura de la fachada en la calle sea menor de 4 m no serán edificables aisladamente. Dado el caso se tendrá que proceder como el punto anterior.
3. Se excluirá de las condiciones anteriores aquellos solares que tengan a ambos lados medianeras formadas por edificios existentes o con licencia y estén inscritos en el Registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, pero que tengan un mínimo de 3 m de fachada y las medianeras formen un ángulo superior a 30 grados.

Art. 73. Vallas

1. Las vallas con frente a vías públicas, dotaciones y espacios libres, se regularán, en cuanto a alzadas y a materiales, según las disposiciones establecidas para cada zona, y se sujetarán en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de estos espacios públicos.
2. La altura máxima de las vallas opacas en ningún caso no podrá sobrepasar la altura de 2,00 m medidos desde la cota natural del terreno en este límite. La parte maciza no sobrepasará los primeros 0,60 m y el resto podrá ser con elementos vegetales.

TIPOS DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA

Art. 74. Definición de los conceptos del tipo de ordenación de edificación aislada

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

- a) Volumen edificable

54

- b) Forma y tamaño de la parcela
 c) Ocupación máxima de parcela
 d) Destinación del suelo libre de edificación
 e) Altura reguladora máxima y número de plantas
 f) Separaciones mínimas
 g) Construcciones
 h) Vallas
 i) Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Art. 75. Desarrollo del volumen edificable

1. El volumen máximo edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de aleros salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona o sector, en una o más edificaciones principales y destinarse parte del volumen a edificaciones auxiliares.
2. Cuando en la regulación de la zona o sector se fijan límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de vivienda o número máximo de unidades de edificación independientes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, tendrán que respetarse, aunque eso comporte que no se pueda aprovechar el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 76. Forma y tamaño de la parcela

1. La anchura de la fachada en la calle de las parcelas será como mínimo la que se fija en la regulación de cada zona.
2. En suelo urbano las parcelas rodeadas por otras que tengan la edificación consolidada conforme al planeamiento estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, y tengan una anchura inferior a la mínima, serán edificables siempre y cuando la anchura al frente del vial supere los 4 m y el edificio cumpla el resto de parámetros reguladores.

Art. 77. Ocupación máxima de parcela

1. La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plan

55

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales en la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a sus deslindes laterales y entre edificaciones de una misma parcela son distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación incluyendo sus cuerpos salientes y escaleras exteriores.

2. Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, tendrán que respetar, en el caso de viviendas unifamiliares, las distancias mínimas los deslindes de parcela, salvo que se trate de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre y cuando la parte mencionada no exceda del quince por cien de la superficie libre. En cualquier otro caso tendrá que ajustarse a lo dispuesto en relación a la ocupación máxima de parcela. La mencionada rampa de acceso al sótano podrá ser cubierta siempre y cuando ésta esté por debajo del plan horizontal del pavimento de la acera.

3. La separación mínima entre dos edificaciones será de 1/4 de la suma de sus alturas y en ningún caso menor de 3 m. Prevalecerá sin embargo, la separación fijada en el articulado de las zonas, cuando se haya formulado.

Art. 81. Construcciones auxiliares y vallas

1. Se puede permitir en este sistema de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, destinados a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, establos, lavanderías, despensas, invernaderos, garitas de guarda y de otros por el estilo.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. No afecta a estas construcciones las determinaciones sobre separaciones mínimas. Sin embargo, nunca podrán estar en el frente o fachada.

4. Las vallas que den a espacios libres tendrán que sujetarse en toda su longitud a sus alineaciones y rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá de echarlas hacia atrás o retranquearlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública tendrá que mantenerse, sistematizarse con jardinería a cuenta del propietario del suelo, y además éste tendrá que dar un tratamiento de fachada a las vallas de los deslindes laterales.

5. La altura máxima de las vallas ocupadas a los límites restantes en ningún caso podrá

57

horizontal de todo el volumen de las edificaciones incluídoslos cuerpos salientes.

2. Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la proyección de la ocupación máxima de parcela excepto cuando se hace mención explícita de hacerlo posible.

Art. 78. Suelo libre de edificación

1. Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad. En todo caso no se podrá parcelar por debajo de la superficie mínima.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados o según lo previsto, si es el caso, respecto a los espacios libres privados mancomunados.

Art. 79. Altura máxima y número de plantas (fig. 22 y 23)

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que sean construídos sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas, o la edificabilidad total no superará aquélla que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más de un metro en relación con la cota natural del terreno preexistente, siempre y cuando éste sea más alto que la rasante de la calle confrontante. Por los casos en que la parcela quede más baja que la rasante se aplicará como cota natural del terreno, el plan inclinado que va de la calle al fondo de la parcela. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

Art. 80. Separaciones mínimas

56

sobrepasar la altura de 2 m medidos desde la cota natural del terreno en este límite.

Art. 82. Adaptación topográfica y movimiento de tierras
(fig. 24, 25 y 26)

1. Para las parcelas con pendiente superior al 30% situada en zonas para las cuales es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por 100 se disminuye en 1/3.
Del 50 al 100 por 100 se disminuye en 1/2.
Si es más del 100 por 100 se prohíbe la edificación.

2. Como norma general no se admite la modificación de la topografía de las parcelas, que tendrá que mantenerse en su estado natural.

Cuando por causa de fuertes desniveles resultase imprescindible la nivelación del suelo en terrazas se tendrán que disponer de forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a) Los movimientos de tierras no afectarán las franjas libres de edificación, definidas para cada zona, colindantes con los límites de las parcelas.
 - b) Los límites de las plataformas no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del límite.
 - c) Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos los sótanos) se tendrán que disponer de forma que no ultrapasen los taludes ideales de la pendiente 1:3 (altura base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los límites. Los muros denivel de tierras a los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1,50 m por encima de la cota natural del límite ni a una altura superior a 2,20 m por debajo de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,70 metros.
 - d) Se exceptúan los muros de contención situados en el límite con el vial cuando tengan por objetivo restituir el nivel natural de las tierras al que tenía antes de la apertura del vial. En estos casos la altura máxima de los muros de contención vendrá definida en cada punto por la intersección del perfil natural con el plan vertical, la directriz del que sea la línea límite de la parcela con el vial.
3. Los movimientos de tierras que se hagan en las parcelas para crear plataformas de nivelación a los espacios libres de edificación tendrán que cumplir bajo la condición de

58

que el volumen total de terraplén no supere en ningún caso el volumen de excavación.

A tales efectos habrá que presentar el cálculo de los desmontes y terraplenes proyectados conjuntamente con la restante documentación exigida para solicitar licencia de obras.

TIPOS DE ORDENACIÓN SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Art. 83. Distribución de la edificabilidad neta y forma de la edificación

1. La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente.
2. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes:
 - a) Forma y tamaño de la parcela
 - b) Ocupación máxima de la parcela
 - c) Longitud mínima de fachada.
3. La ordenación de la forma de la edificación se realizará al Plan Parcial o al Plan Especial segund el caso, mediante una de las siguientes modalidades:
 - a) A través de la fijación de:
 - Alineaciones de edificación
 - Cotas de referencia de la planta baja
 - Altura máxima y número de límite de plantas.
 - b) A través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
4. La superposición de la forma de la edificación, determinada con respecto a uno de los modelos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que habrá que construir bajo el régimen de medianeras.
5. La cobcación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:
 - a) Separación mínima entre edificaciones
 - b) Separación mínima de la edificación a los límites de la zona y a los ejes de vial.

59

Art. 84. Ocupación máxima de parcela

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos a todos los efectos para todos los tipos de ordenación. Las Normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.
 2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.
- La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plan horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
3. Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no sobrepasarán la proyección de la ocupación máxima de la parcela.

Art. 85. Cota de referencia de la planta baja

1. El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General establecido, en todo caso, en todo aquél que sea necesario para completar la ordenación contenida en este Plan con las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a) Regulación del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización
 - b) Cotas de referencia de los planes de nivelación y de terrazas en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelación y rasantes y en los de ordenación de la edificación también se fijarán, en estos planos, las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres.

Como plan de nivelación podrá adoptarse la cota natural del terreno si por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación sea necesario modificar la configuración natural del terreno.
2. Podrá haber diferentes cotas de referencia para un mismo edificio. Sea cual sea la modalidad de precisión de la planta baja, las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación.
3. Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial tendrán que respetarse. Aunque podrán aumentar o disminuir, sin sobrepasar los 0,60 m cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación a un reajuste, dentro de estos límites, o cuando una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación implicará la elaboración de un Estudio de Detalle con los documentos

60

precisos para justificar el cambio de cota. Esta documentación también podrá ser incorporada al proyecto de edificación. La aprobación y el otorgamiento de la licencia podrán resolverse en unidad de acto.

Art. 86. Parámetros en la configuración unívoca

En esta modalidad la ordenación de la forma de la edificación se tendrá que tener en cuenta las siguientes reglas:

1.- Alineaciones de edificación

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según el caso, que determinan los límites de la planta baja.

Si en el Plan Parcial o el Plan Especial no hay regla determinada sobre retranqueos habrá que aplicar, en todo aquello compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al sistema de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2.- Altura máxima y número de plantas

- a) La altura máxima de la edificación se contará apartir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, debido a la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, conceptuadas como bajas, o parte de la planta, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de estas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- b) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:
 - La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien, los arranques de la cual sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y el vuelo máximo de las cuales no supere el de los aleros.
 - Las cámaras de aire y elementos de cubierta en casos de terrado o cubierta plana, con altura total de sesenta (60) centímetros.
 - Las barandillas hasta una altura máxima de 1 m si son opacas y de 1,80 m si son transparentes o rejas.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones obligatoriamente se dispondrán bajo cubierta.

61

- Los coronamientos de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 87. Parámetros de la configuración flexible

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.
2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos tendrán que ser comprendidos dentro de esta figura poligonal.
- La ocupación de la edificación en la planta baja no podrá ser superior al 80% de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.
3. Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas en determinar el máximo envolvente de volumen dentro del que se pueda inscribir el volumen de la edificación que corresponda a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando se pretenda que el envolvente venga limitado superiormente por un plan horizontal, bastará limitar la altura de este Plan. Cuando el límite superior mencionado tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta, será suficiente la fijación del perfil del límite mencionado. En los otros casos, el Plan Parcial o el Plan Especial adoptarán los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones mencionadas.

En las zonas o sectores para las cuales estas Normas fijan altura máxima, el envolvente del volumen máximo no la podrá sobrepasar. En los otros casos, el perfil regulador no podrá alcanzar alturas que superen más de tres plantas piso, número de plantas que resultaría de agotar a cada planta piso la superficie comprendida dentro del perímetro.

Art. 88. Localización relativa de la edificación

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:
 - a) Separaciones mínimas entre edificaciones
 - b) Separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.
 El régimen de estos parámetros es el establecido en este artículo, completado, si acaso, por las determinaciones del Plan Parcial o del Plan Especial.

62

2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretende la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.

- a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:
 - Edificios de PB, PB+1P a PB+2P: 6 m.
 - Edificios de PB+3P y PB+4P: 8 m.
 - b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con sus alturas -determinados en ambos parámetros al Plan Especial o al Plan Parcial- será tal que se asegure en todas las plantas de la edificación destinadas a vivienda, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares el 21 de enero correspondiente al año bisesto.
- La condición de una hora de sol en toda la planta de edificación se medirá de la manera siguiente:
- b.1) En edificios la profundidad edificable de los que o la anchura sea inferior a los 16 metros habrá de haber una disposición para que no quede sin sol, en una longitud de fachada superior a 5 metros una de las fachadas situadas en la dirección de la longitud de la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.
 - Sin embargo, cuando se establezcan viviendas sin ventilación cruzada (sin dar a dos fachadas opuestas, tendrán que cumplirse las condiciones anteriores de asoleo en todas las fachadas de la edificación en la dirección de su longitud).
 - b.2) En los edificios la profundidad edificable de los cuales o que la anchura sea superior a los 16 metros, tendrán que cumplirse las condiciones anteriores de asoleo en todas las fachadas de la edificación en la dirección de su longitud.
 - b.3) Cuando una edificación se proyecte con retranqueos en la fachada, éstos tendrán que cumplir las dimensiones de los patios de ventilación, sin que sean aplicables a los planes de la edificación que los delimitan las anteriores condiciones de asoleo.

3. Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con fachada a la red viaria básica o próxima a los límites de la zona tendrán que preverse de manera que, teniendo en cuenta la altura y la distancia al vial o al límite de la zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de los ángulos trazados de la forma siguiente: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasante por el mismo punto situado en plan vertical que contenga el anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

63

CAPÍTULO CUARTO

REGULACIÓN DE USOS

Art. 89. Bases de la regulación

1. El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos calificados como suelo urbano.
2. En el suelo urbanizable programado el Plan General señala el uso global de cada sector y, si es el caso, los usos complementarios. Además, puede fijar la proporción admisible de usos compatibles.
3. En el suelo urbanizable no programado el Plan General indica el uso global y la proporción obligatoria para cada unidad urbanística integrada. La indicación del uso global puede hacerse de forma alternativa.
4. En el suelo no urbanizable, el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
5. Dada su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos de vivienda, de aparcamiento, extractivo, decamping e industrial.
6. En la regulación de las zonas y sectores, las condiciones de uso hacen referencia a las clases de usos previstos en el artículo 92, apartado A, en el cual se hace la correspondiente mención de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

Art. 90. Conceptos

1. Se entiende por uso admisible aquel la implicación del cual es permitido por el Plan. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel la implantación del cual no es permitida por el Plan.
3. Se entiende por uso global el que define la especialización de un sector de planeamiento.

64

4. Son usos compatibles aquellos la implantación de los cuales no es contradictoria con el uso global.

Art. 91. Desarrollo de la regulación de usos

1. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
2. Sin embargo los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:
 - Restringir las localizaciones y características de los usos.
 - Prohibir usos admitidos por el Plan General.
 - Admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre y cuando sean compatibles con los expresamente establecidos por el Plan General y mantenidos por el Plan Especial de Reforma Interior.
3. En el suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regula detalladamente los usos admitidos.
4. El suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística fija la proporción admisible de usos compatibles con el uso global. El sucesivo planeamiento parcial debe hacer la regulación concreta de los usos.
5. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.
6. En general, los Planes Especiales de Protección del Patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 92. Clases de usos

A.-Según su función:

1. Uso de vivienda, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:
 - a) Vivienda unifamiliar. Es la vivienda, situada en parcela independiente, en edificio aislado y con acceso independiente o exclusivo. La vivienda unifamiliar apareada es lo que está agrupado a otro y con acceso independiente o exclusivo para cada uno.

65

- 1º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo fómima a detallistas, mayoristas instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (stock).
- 2º Industrias de materiales para la construcción.
- 3º Garajes.
- 4º Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio.
- 5º Agencias de transportes.
- 6º Las industrias de obtención, transformación y transporte debienes.
- 7º Todas las que estén comprendidas como tales en la Normativa de carácter general.
9. Uso sanitario asistencial.
- a) Uso sanitario asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
- b) El uso sanitario asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- c) También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, como asilos, hogar de ancianos, guarderías, etc.
10. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.
11. Uso cultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.
12. Uso religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente ligadas a los templos e iglesias.
13. Uso de tiempo libre. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del tiempo libre y del espacio no comprendido por ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de todo tipo. Se incluyen los servicios de los números 963 y 965 de CNAE.
14. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

67

- b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio por vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes. Dentro de esta modalidad está la vivienda plurifamiliar en hilera correspondiente a viviendas con acceso independiente y agrupado entre medianeras con los vecinos.
2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apart hoteles, no divisibles en propiedad horizontal, moteles y en general, los del ramo de hostelería. Corresponde a los números 65 y 66 de CNAE.
3. Uso de camping.
4. Uso de bar, restaurantes y similares. Corresponde a los números 651 a 653 CNAE. Se tendrán que precisar la existencia de discotecas, salas de fiesta y similares, supuesto en el cual los locales se consideraran adscritos al uso de tiempo libre.
5. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.
6. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado, los de banca, bolsa y seguros los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales. Comprende el número 63,755, 756 y toda la división 8 de la CNAE. Se exceptúa la rúbrica 91, servicios administrativos oficiales. En éste se distingue entre el supuesto en lo que el uso de oficina coincide con otros usos en el mismo edificio y el uso de oficinas exclusivo, que implica la completa adscripción del edificio a este uso.
- También se puede diferenciar las oficinas e instituciones financieras abiertas al público y los servicios privados de consulta y despachos.
7. Uso de almacén.
- a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinado al comercio al por mayor y los almacenes no incluidos ni directamente atados a la actividad manufacturera.
- b) Los usos comerciales y almacenes de más de 400 m y los que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se registrarán por el que se establece para el uso industrial.
8. Uso industrial.
- Se comprenden las siguientes actividades:

66

15. Uso administrativo. Comprende las instalaciones destinadas a cualquier Administración Pública.
16. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados y mataderos públicos.
17. Cementerio.
18. Uso agrícola forestal y ganadero. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y lagranjas.
19. Uso de viabilidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. Está comprendido en éste el uso de aparcamientos, también las gasolineras.
20. Uso extractivo. Este uso comprende las actividades de extracción de zonas y movimientos de tierras en general.
- B -Por su naturaleza:
1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos, privados y comunitarios.
 2. Se consideran usos públicos aquéllos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
 3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o asas.
 4. Se considera uso privado lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada.
 5. Se considera uso comunitario lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada, de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.

Art. 93. Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.
2. Este usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el artículo 91 del Decreto Legislativo 1/1990 establece, a precario. Los usos y obras tendrán que pararse o derribarse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba en las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

68

3. Quedan excluidos de la posibilidad de obtener usos provisionales aquellos suelos en los cuales este Plan General prohíba la edificación.

Texto refundido de oficio según acuerdo CUT 30.09.97
Prescripciones informe Departamento de Industria, Comercio y Turismo

- El crecimiento de la oferta comercial de Alcanar, debe limitarse a aquellos establecimientos la implantación de los cuales sea estrictamente competencia municipal, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, de equipamientos comerciales, y en los establecimientos comerciales que sean considerados como una excepción a los criterios de ubicación fijados en el PTSEC.

Tiene que preverse una dotación de aparcamiento, en función de lo usos previstos, que tendrá que ser como mínimo de 2 plazas por cada 100 m² edificados de superficie comercial en formato de gran establecimiento comercial.

(Enmienda de oficio según acuerdo CUTE de 06.04.05)

CAPÍTULO QUINTO

DISPOSICIONES SOBRE EL USO INDUSTRIAL

Art. 94. Clasificación

1. A efectos de la admisión del uso industrial, las industrias y similares se clasifican teniendo en cuenta las incomodidades, los efectos nocivos para la salubridad, los daños que puedan ocasionar y las alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y por el entorno en que son situadas.
2. Para el primer concepto se clasifican en cinco categorías; y para el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art. 95. Categorías

1. La clasificación de industrias es la siguiente:
1ª categoría: Actividades sin molestias para la vivienda.
Son aquéllas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos móviles a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales, con potencia

69

- motores de potencia inferior a 3 Kw cada uno.
- 2.3 Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aunque adopten medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, motivo por el cual, en general, no se admitirán contiguas a éstos, excepto en sectores especialmente reglamentados.
3. Se entiende por actividades de servicios las que tienen que prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que esta enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención de aparatos elevadores y análogos.
- Estas actividades no se tienen que clasificar, en general, en categorías industriales salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.
- 3.1 Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos de combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, como también las instalaciones de climatización, depuración y análogas, al servicio de la actividad propia. Estas instalaciones irán reguladas por su reglamentación, tanto estatal como municipal.
- 3.2 Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por las molestias que produzcan, les corresponda la inclusión como actividad de determinada categoría.
- 3.3 Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría y los garajes o aparcamientos públicos de segunda, excepto que por sus molestias presuntibles o características especiales tengan que considerarse de categoría superior.
- En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.
- 3.4 Los talleres de reparación, en especial de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, de acuerdo con su carácter mixto de servicio y actividad industrial.
- 3.5 Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas o mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales tengan que considerarse de categoría superior.
- 3.6 Las estaciones de servicios en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.

71

- máxima de motor de 2 CV y superficie máxima ocupada de 100 m².
- Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni carburantes.
- 2ª categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda.
- Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre y cuando no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios (dBA), ni humos, vahos u olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico y la potencia de sus motores no exceda de 10 CV.
- Garajes públicos con servicios de mantenimiento, pero no de carburantes.
- 3ª categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.
- Son aquellas que presentan un cierto grado de incomodidad que no permite la localización en edificios de viviendas, pero pueden ser admitidas con la independencia adecuada, en zonas donde, por su situación, ocupación de la población, instalaciones existentes o de otras determinadas circunstancias urbanísticas se toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el puesto de trabajo.
- Garajes públicos con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros, con depósito sótano.
- 4ª categoría: Actividades molestas inadmisibles en frente la vivienda.
- Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de su superficie, potencia ni características industriales, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de actividades de 30 de noviembre de 1961. Si tienen carácter peligroso tienen que adoptarse medidas de acondicionamiento y distanciarse de cualquier otra actividad.
- 5ª categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general.
- Sin limitaciones.
2. La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes en concordancia con los grados de molestia que se determinan al artículo 97 de estas normas.
- 2.1 La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencias inferiores a 1Kw cada uno.
- 2.2 Las actividades de segunda categoría tienen que ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten con desprendimiento de gases, polvo, olores o produzcan ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para la vecindad.
- Se incluyen las industrias o talleres con menos de ocho puestos de trabajo y

70

b) En planta piso de edificio no clasificado como industrial o sin viviendas.

Situación 2ª

a) En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda y con acceso exclusivo e independiente.

b) En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directa inmediato desde la vía pública.

c) En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato en lavía pública, no incluido a los casos a) y b) y con acceso independiente desde la vía pública.

Situación 3ª

Edificios o locales clasificados como industriales al interior de la manzana.

Situación 4ª

a) En edificios clasificados como industriales, con fachada en la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b) En edificio calificado como industrial, con fachada en la calle, y exclusivo para una única actividad.

Situación 5ª

a) En edificio situado en zonas industriales y aisladas por espacios libres.

b) En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros.

Situación 6ª

En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

Art. 97. Límites máximos a cada categoría

1. Los límites máximos a cada categoría y para cada una de las situaciones posibles, se refieren a los elementos siguientes:

a) Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada a uso industrial.

SITUACIONES

73

Los locales en situación tercera, podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art. 96. Situación de los locales industriales según su ubicación

1. A los efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a las cuales la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior en las plantas piso, y por sótanos las inferiores en la planta baja.

2. Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, aquél que sus paredes de separación con los predios confrontantes a partir de los fundamentos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que ningún punto no pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y a la parte superior donde se dispondrá una cerca o protección con material elástico, para evitar la introducción de desechos o agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior corren a cargo del propietario del edificio industrial.

3. Los edificios industriales tendrán que cumplir las condiciones siguientes:

a) El acceso tendrá que ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del personal hasta la línea de fachada.

c) El edificio tendrá que disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en lavía pública.

d) Se tendrán que ubicar en calles de anchura no inferior a 10 metros.

4. En orden a tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación con su entorno, las situaciones se clasificarán en:

Situación 1ª

a) En planta piso de edificio de viviendas y en plantas inferiores de éstos con acceso a través de espacios comunitarios.

72

SITUACIONES

	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	
C	a b	a b c	a	a b	a b		Kw/m ² Pot. total máxima
A	3 6	ARTICULO 83 e)					
T							
E							
G		0,045 0,052 0,060	0,067	0,075 0,075			Kw/m ² Pot. total máxima
O	no no	15 21 24	67,5	375 375	Ilm Ilm	Ilm	
R		0,052 0,060	0,067	0,075 0,075	Ilm Ilm	Ilm	
I	no no	no 21 24	90	375 365	Ilm Ilm	Ilm	
A	no	no	no	Ilm	Ilm	Ilm	
S	no	no	no	no	no	Ilm	

Ilm = ilimitado

- b) Potencia mecánica
- c) Grau de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. La determinación de categorías se establecerá según las molestias, nocividad, insalubridad y peligro. Dentro de éstas se consideraran los efectos siguientes:

Molestias

Ruido (al exterior del local propio y vecino más afectado)

Humos, gases, vahos y olores

Polvo

Aguas residuales

Residuos industriales

Transportes, carga y descarga

Instalaciones visibles

Aglomeraciones del personal

Calor

Vibraciones

Nocividad e insalubridad

Gases y elementos contaminantes

Aguas residuales

Materias y manipulación

Radiaciones

Vertidos y desechos

Peligrosidad

Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables
Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa

Materiales explosivos

Derramamiento y vertido de sustancias químicas agresivas

Condiccionamientos y aptitud del local

Condiccionamientos y aptitud de los accesos

3. Las industrias de categoría superior en segunda no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Reciprocamente tampoco no podrán autorizarse los usos reseñados con respecto a toda industria legalmente establecida de categoría superior en segunda, a distancia menor que la indicada.

4. Los límites máximos de cada categoría para cada una de las situaciones posibles expresadas en Kw/m² y Kw totales para la potencia mecánica, son los consignados al cuadro adjunto al artículo 93.

La administración concretará los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligro para alcanzar el objetivo de protección del medio ambiente y de tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana de estas Normas.

5. Los límites sonoros se tienen que medir en decibelios A y su determinación se tiene que efectuar al exterior del edificio propio y al interior del vecino más afectado por las molestias de la industria, y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondos.

La comprobación de ambos términos se tiene que efectuar con la industria parada totalmente y en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

6. Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores punta accidental

7. Los límites de potencia fijados al cuadro anterior tanto para el total de instalación como para la potencia individual de cada motor, podrán ser ultrapasados en aquellos casos en que, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Actividades Clasificadas, si se tertia, el grado de molestia, nocividad o peligro no rebasa la categoría autorizada al emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha será necesaria una certificación del técnico responsable de la instalación, que acredite que ésta se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

Art. 98. Calificación de actividades

1. Para la calificación de las actividades en molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se tendrá en cuenta lo que dispone el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y sus

disposiciones modificativas y de desarrollo o lo que establezcan las que las sustituyan, y también el previsto por las ordenanzas municipales actuales o las que se promulguen enavenirias respetando, siempre, estas Normas del Plan General.

2. Las ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen más adelante respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores y cualquier forma de contaminación se considerarán parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de cumplimiento obligatorio y directo sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

Art. 99. Límites de Kw/m² y de potencia mecánica según categoría

1. Los límites máximos a cada categoría y para cada una de las situaciones posibles, expresados en Kw/m² y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 93.
2. Para la aplicación de estos límites se tienen en cuenta las reglas siguientes:
 - a) La potencia computada no tiene que incluir la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y aparatos para el acondicionamiento del local y para manutención.
 - b) La superficie computada no tiene que incluir sino la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y dependencias auxiliares no industriales.
 - c) Cuando una misma actividad industrial ocupe diversas situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de éstas tiene que estar de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.
 - d) Los límites de la potencia a que se refiere el cuadro mencionado en el párrafo 1 de este artículo debe reducirse en uno 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.
 - e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Art. 100. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

76

2. Si las medidas técnicas correctoras no consiguen el efecto justificativo de la inclusión a la categoría inferior y en el plazo que se otorgue a la industria para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantice el funcionamiento eficaz, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art. 101. Modificación de categoría

1. Porque una industria de tercera categoría pueda ser considerada de segunda, serán condiciones indispensables, como mínimo:
 - a) Que no emplee operaciones o procedimientos en los cuales sean necesarios la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b) Que tampoco emplee disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o cualquiera otra operación.
 - c) Que las materias primas no contengan materias volátiles inflamables o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por una chimenea de características reglamentarias.
 - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, o que éstas no se transmitan al exterior.
 - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que en su exterior y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA.
 - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con la capacidad mínima de un camión, hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie industrial y de dos camiones para superficies más grandes.
 - g) Que desde las 21 horas hasta las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a esta finalidad.
 - h) Que además de las precauciones contra incendio preceptivas en todo el local donde existan materias combustibles (como retazos de papel cartón, o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma para humos o de rociadores automáticos.
2. Una actividad de categoría superior nunca no se podrá reducir a la categoría primera.

77

Art. 102. Niveles de compatibilidad

En el supuesto de implantaciones industriales en edificios no aislados se tendrá que contemplar un cuadro de compatibilidades entre industrias. De preexistir una industria no podrá autorizarse la instalación de otras industrias de forma confrontante, si la actividad de éstas puede producir, en proximidad de la primera, y de forma directa un aumento de peligrosidad, insalubridad o nocividad. Si se trata de terrenos de nueva autorización, los Planes Parciales o si es el caso los Planes Especiales, tendrán que establecer las Normas correspondientes sobre compatibilidad industrial.

CAPÍTULO SEXTO**USO DE APARCAMIENTO****Art. 103. Definición**

1. Se entiende por aparcamiento el área o lugar fuera de la calzada especialmente destinado a parada o plaza de vehículos automóviles.
2. Se designan con el nombre de "garaje" los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas, especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.
3. Se distingue también entre "garaje de uso público" y "garaje de uso particular" que son los que no comercializan esta actividad.

Art. 104. Reserva de espacios para aparcamiento y condiciones

1. Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, si se deriva de sus finalidades, tendrán que prever suelo por el uso de aparcamiento, en función de la

78

edificabilidad y usos, de manera que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

Sin embargo, del suelo urbano, y en los correspondientes planos de ordenación, se contienen determinaciones específicas por algunos espacios adscritos al uso de aparcamiento.

2. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán las siguientes reglas:

- a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor de la mitad se podrá descontar. Toda fracción superior a la mitad se tendrá que computar como un espacio más para aparcamiento.
- b) Los espacios de aparcamiento, exigidos en estas Normas, tendrán que agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.
- c) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, por cada plaza de aparcamiento tendrá que preverse, como mínimo, una superficie de suelo de 2,40 metros de ancho por 4,50 metros de largo por automóvil y de 4 metros de ancho por 12 de largo para los autobuses.
- d) Cualquier espacio de aparcamiento tendrá que abrirse directamente desde la calzada mediante una conexión, el diseño de la cual garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico.
- e) Los espacios abiertos para aparcamiento tendrán que integrarse en el paisaje urbano. A tales efectos se dispondrán las inmediaciones necesarias del arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.
- f) En las áreas de aparcamiento no será permitido ningún tipo de actividad relacionada con la reparación de automóviles.

Art. 105. Previsión de garaje en los edificios

1. Los edificios de nueva planta tendrán que proyectarse, para que cuenten con plazas de garaje en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m.) por plaza de automóvil, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, islas y aceras, y excluidas las instalaciones de servicios. Las plazas de autocar, en el caso de hoteles, serán a razón de un mínimo de 100 m por vehículo.
2. Las plazas mínimas de garaje que se tendrán que prever son las siguientes:

79

<p>A) <u>Edificios de viviendas</u></p> <p>a) En suelo urbano, una plaza por cada vivienda o por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) siempre y cuando el edificio tenga más de dos viviendas.</p> <p>En las zonas calificadas de núcleo histórico (clave 12), en aquellos edificios que por aplicación del estándar anterior resulte un número de plazas superior a cuatro, y que por carácter técnico resulte muy difícil la reserva en el propio edificio, se admitirá que las plazas se sitúen en otros edificios próximos. La autorización establecerá las condiciones pertinentes para garantizar que los mismos aparcamientos no puedan servir para edificios diferentes.</p> <p>b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial y en suelo urbano objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en estos Plans, con el límite de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de edificación, completándose el estándar legal mediante la reserva de superficie de aparcamiento.</p> <p>B) <u>Edificios públicos o privados adscritos al uso de oficinas</u></p> <p>Una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil dedicada a oficinas.</p> <p>C) <u>Edificios destinados al uso comercial y de almacenes</u></p> <p>Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m², tendrán que contar con una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida.</p> <p>D) <u>Construcciones adscritas a uso industrial</u></p> <p>Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) con el mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie útil.</p> <p>F) <u>Hoteles y similares</u></p> <p>Una plaza de garaje por cada cinco habitaciones y una plaza de autocar por cada treinta habitaciones. El aparcamiento del hotel en caso de imposibilidad de situarlo en el propio edificio, se podrá disponer en otro solar situado pero a menos de 200 m del acceso a la recepción.</p> <p>G) <u>Clinicas, Sanatorios, Hospitales</u></p>	<p>Una plaza de garaje para cada cinco camas.</p> <p>3. Lo que se ha dispuesto en el apartado anterior sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso. Sin embargo, cuando de aplicación de los módulos de los apartados anteriores, la exigencia de plazas de garaje sea inferior a cuatro, y se pueda atender el número previsible de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin atascos en las áreas de circulación, se podrá exonerar de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.</p> <p>Podrá ser de excepción la aplicación de las prescripciones de los párrafos anteriores en aquellas áreas del término de particular interés arqueológico, según aquello previsto en el plano de zonas arqueológicas.</p> <p>4. Mediante la aprobación de un Plan Especial o si es el caso a través del planeamiento parcial que contemple unas determinaciones globales sobre la localización de plazas de garaje y aparcamiento.</p> <p>Art. 106. <u>Condiciones de los garajes de uso público</u></p> <p>1. Los garajes de uso público se regirán por las determinaciones sobre construcción de garaje y requisitos para las plazas de garaje.</p> <p>2. En cuanto al funcionamiento e incidencia al entorno serán de aplicación las condiciones del uso industrial.</p> <p>Art. 107. <u>Condiciones de las plazas de garaje</u></p> <p>1. Se prevé que el estándar de superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerrres) a la hora de contar el número de plazas de aparcamiento será de 20 m² por plaza.</p> <p>2. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 por 4,50 metros, medidos libremente.</p> <p>3. En los garajes de uso público y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, habrá que reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, al menos una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura mínima será de 2,90 m.</p> <p>Art. 108. <u>Licencias</u></p>
--	--

Art. 112. Altura libre mínima

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de dos metros veinte centímetros (2,20 m), que no se podrá reducir con canalizaciones o instalaciones análogas en las zonas de circulación. En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, inferior en cincuenta centímetros (0,50 m) a la altura libre de paso del local y acceso al mismo.

Art. 113. Disposiciones de las plazas

La disposición de las plazas de estacionamiento, aparcamiento y garajeparcamiento será tal que se pueda acceder a todas ellas directamente.

Art. 114. Pasadizos y accesos

1. En los planos de los proyectos que se presenten con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasadizos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los aparcamientos y garajeparcamientos.
2. Al ejecutarse los proyectos, se señalizarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasadizos, así como el camino a recorrer por el usuario como peatón para evitar el peligro de ser atropellado.
3. Los accesos que den en la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia peatonal y vehículos.
4. Los aparcamientos con capacidad de hasta cuarenta plazas (40) tendrán que disponer de acceso para peatones desde el exterior, separado físicamente del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de uno metro (1 m). Los que tengan una capacidad de cuarenta y una a cien plazas dispondrán de un segundo acceso y para cada 100 plazas más, otro acceso.
5. Para facilitar el acceso de minusválidos a los aparcamientos públicos, será preciso que la planta donde se establezca la reserva de plazas, sea dotada de un ascensor adecuado o de una rampa con una anchura mínima de uno metro (1 m) y dospasamios superpuestos en coas comprendidas entre 0,75 y 0,35 m y 0,95 a 1 metro, respectivamente. La pendiente de dichas rampas no será superior al 12 por 100 en tramos continuos de cinco metros (5 m) con rellanos horizontales de un metro veinte centímetros (1,20 m) de longitud como mínimo.

Art. 115. Rampas y accesos

83

Estarán sujetas a previa licencia de la Administración municipal la instalación, ampliación o modificación de estacionamientos, aparcamientos y garajeparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, de manera expresa, además de los requisitos generales pertinentes al caso, la naturaleza de los materiales con los que están contruidos, número, pendiente y dimensiones de las rampas, radios de giro y de los accesos en la vía pública y las medidas de precaución proyectadas para evitar incendios.

Art. 109. Actividad industrial

1. Los aparcamientos y garajeparcamientos se asimilan al uso industrial a efectos de la su admisión para el emplazamiento y situación en la cual se encuentren. Sin embargo en el caso de alojar un máximo de 4 vehículos automóviles en un local de superficie no superior a 200 metros cuadrados (200 m²) no estarán sujetos a la tramitación del expediente técnico de la licencia de actividades.
2. Los garajes-aparcamientos contruidos con licencia de edificación anterior a la aprobación de las presentes Ordenanzas se regirán para la obtención de la licencia de actividad industrial, por las normas vigentes en el momento del otorgamiento de la licencia de obras.

Art. 110. Relación con la circulación

1. Los estacionamientos, aparcamientos y garajeparcamientos se proyectarán atendiendo siempre a las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de circulación.
2. Si pretendiesen instalarse en inmuebles con fachada amás de una vía pública, sus salidas tendrían que proyectarse por aquella que resulte más adecuada atendiendo a la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito en las mencionadas vías.

Art. 111. Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos o garajeparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, excepto que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de aparcamientos o garajeparcamientos, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de dicha obligación, que tendrán que cumplir con otras instalaciones situadas en lugar y forma adecuadas, que podrá determinar el Ayuntamiento.

82

1. La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calle de menos de doce metros (12 m) de ancho, será de cuatro metros (4 m). En el resto de casos será de tres metros (3 m).

2. Los accesos para un sentido único de circulación podrán ser utilizados alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada.

3. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m) para el paso libre de los vehículos; cuando desde un extrano de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, tendrá que disponer de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

4. Las rampas en las cuales los vehículos tengan que circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrán una anchura suficiente no inferior a cinco metros (5 m) que permita el paso simultáneo de dos vehículos, siempre y cuando la planta o plantas servidas por éstas sobrepasen la capacidad de cuarenta (40) plazas.

5. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cuarenta (40) plazas tendrán que disponer como mínimo de un acceso con dos sentidos de circulación de una anchura no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m) o de dos accesos de un sentido único de circulación de tres metros (3 m) de ancho mínimo cada uno. Esta anchura se tendrá que respetar a la entrada y en el tramo correspondiente, al menos, a los primeros 4 metros a partir de la entrada.

6. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cien plazas (100) tendrán que tener como mínimo dos accesos, que se señalizarán de manera que se establezca su sentido único de circulación.

Art. 116. Pendientes de las rampas

Las rampas no sobrepasarán el 20 % en el punto de máxima pendiente. La anchura mínima será de tres metros (3 m), con el ensanchamiento necesario en las curvas y el radio de curvatura, medido en el eje del carril de circulación, será superior a seis metros (6 m). En los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4 % cuando tengan que utilizarse como salidas a la calle.

Art. 117. Aparatos monta coches

Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de aparatos para montar coches para el acceso al garaje-aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato para cada veinte plazas o fracciones. El espacio de espera horizontal tendrá

84

un fondo mínimo diez metros (10 m) y su ancho no será inferior a seis metros (6 m).

Art. 118. Acceso y salida peatonal

1. El acceso peatonal al garaje-aparcamiento público se efectuará a través de locales opacos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m), como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena. Se permitirá, en circunstancias especiales adecuadas, el acceso por montacargas o cintas transportadoras, las características de capacidad y carga útil de las cuales tendrán que consignarse en rótulos cobocados de manera que se puedan leer con facilidad por empleados y usuarios. En el último caso, los pisos elevados y sótanos correspondientes tendrán, cada uno, dos salidas de emergencia independientes para el personal. Las cajas de los montacargas tendrán que quedar aisladas del resto del local, a excepción del acceso, por muros de obra o material incombustible.

2. Sin embargo lo que dispone el párrafo anterior, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrán sustituirse las dos salidas de emergencia por una única con unidad de paso equivalente, en consideración al número de plazas, facilidad constructiva y otra circunstancia análoga.

Art. 119. Prevención de incendios

En materia de prevención de incendios tendrá que cumplirse lo que disponga la NBE-CPI-91 y sus anexos.

Art. 120. Ventilación

1. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aperturas será, como mínimo de un 5% de la del local; cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguran el barrido del aire interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, la superficie de ventilación tendrá que ser como mínimo de uno 8%.

2. Cuando la ventilación sea forzada tendrá que asegurar una renovación mínima de aire de 6 veces a la hora el volumen total del aparcamiento.

3. Todas las plantas del local, a más de su acceso, tendrán ventilación directa al exterior o a través de un patio de superficie no menor a 5 m.

4. Las aperturas de comunicación en el patio estarán protegidas con una cubierta de material

85

resistente al fuego de treinta centímetros (0,30 m) como mínimo, de saliente, colocado entre la línea inferior del dintel y una altura de cincuenta centímetros (0,50 m) sobre la misma. Esta cubierta podrá situarse en el interior del patio.

Art. 121. **Iluminación**

El nivel de iluminación a conseguir en el garaje-aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta (50) en las entradas.

Art. 122. **Servicios**

En los garajes públicos se instalará un servicio que cuente con unwe y un lavabo, como mínimo.

Art. 123. **Prohibiciones**

1. Se prohíbe el almacenaje de carburantes y materiales combustibles.
2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a tal efecto se fijaran los avisos adecuados a lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

CAPÍTULO SÉPTIMO

REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Art. 124. **Definición**

1. A los efectos de estas Normas se consideran actividades extractivas aquéllas que tienen por objeto la obtención de los recursos minerales del suelo o del subsuelo, sólidos, líquidos o gaseosos, ya sea a cielo abierto o mediante cualquiera de los procedimientos y las técnicas que le sean propios, como por ejemplo la extracción de fieras o deáridos, las canteras, las minas y la explotación de las aguas superficiales o subterráneas.

86

Se excluyen aquéllas que tienen por finalidad el abastecimiento privado deagua en las viviendas aisladas o a pequeñas explotaciones agrícolas o ganaderas, así como la de suministro de agua de carácter municipal.

2. **Ambito de aplicación:** Toda actividad extractiva realizada dentro del término municipal tendrá que ajustarse, a más de la normativa específica que le sea de aplicación, al que disponen estas Normas Urbanísticas.
3. **Instalaciones y actividades complementarias:** El almacenaje, la manipulación, la transformación o la elaboración de cualquier tipo, de los productos extraídos, ya sea en las proximidades del lugar de extracción o en otro lugar, vendrán reguladas por las disposiciones del Capítulo 4 de estas Normas, sobre actividades industriales.
4. **Plan Especial:** si las circunstancias lo aconsejan, el Ayuntamiento redactaráun Plan Especial que desarrolle detalladamente las determinaciones de este capítulo.

Art. 125. **Prohibición general**

Se prohíben las actividades extractivas en todo el ámbito municipal, excepción hecha de los espacios que están autorizados en el momento de la aprobación inicial de este Plan General.

Art. 126. **Necesidad de licencia municipal**

1. Las actividades extractivas estarán sujetas a la previa licencia municipal de actividades extractivas.
2. Las licencias de actividades extractivas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas Urbanísticas, del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, del planeamiento especial que se apruebe y de la restante normativa que le sea de aplicación. En ningún caso se considerarán otorgadas por silencio administrativo las solicitudes que contravengan estas disposiciones.
3. El otorgamiento de autorización de las actividades que hagan las otras administraciones, en virtud de las facultades que le son propias, nopropondrá la autorización municipal, que tendrá que regirse por el que dispone el apartado anterior.
4. No podrán otorgarse licencias de actividades extractivas para explotaciones que, en su conjunto, tengan una superficie superior a los 5.000 (cinco mil) metros cuadrados, excepción de aquéllas en que justificadamente se demuestre la necesidad de una superficie de explotación mayor para la producción industrial del municipio.

87

5. El otorgamiento de licencia para las actividades industriales complementarias, estará condicionada a la previa obtención de licencia de actividades extractivas con conformidad al que disponen estas Normas Urbanísticas.

6. El otorgamiento de las licencias tendrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El respeto al paisaje y al arbolado.
- b) El respeto al medio ambiente.
- c) El incremento considerable de la circulación de vehículos pesados por las vías urbanas e interurbanas.
- d) La afectación, desvío, disminución o contaminación de los corrientes de agua superficiales o subterráneos, permanentes o estacionales.

7. El titular de la explotación tendrá que aportar anualmente el Plan de Labores en el mismo momento en que lo presente al Organismo Autónomo que le tenga que aprobar.

8. Se acreditará la aportación de la fianza en los términos previstos en el artículo 6 del Decreto 343/1983, de 15 de julio y de acuerdo con lo que dispone la disposición transitoria tercera del mismo texto legal, o sea, de uno 50% de los costes de los trabajos de restauración y de las medidas de protección del medio ambiente.

9. Las licencias de actividades extractivas quedarán sin efecto:

- a) Cuando las actividades resten paradas, sin autorización municipal, por un periodo superior a 6 (seis) meses.
- b) Cuando no se observen las disposiciones a que obligan estas Normas o los documentos en base a los cuales se han otorgado las licencias.

La ineficacia de la actividad extractiva producirá automáticamente la ineficacia de la actividad industrial complementaria a que hace referencia el apartado 5.

La ineficacia de la licencia no dará lugar al resarcimiento de los daños producidos.

Art. 127. Documentación para la solicitud

Las solicitudes de licencias de actividades extractivas tendrán que acompañarse de:

- a) Proyecto de la explotación que pretende realizarse, redactado por técnico competente, que tendrá que contener:

· Memoria explicativa de la explotación, con indicación detallada de las técnicas y

88

medios en utilizar. La memoria incluirá un apartado sobre el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

· Plano de situación de la explotación dentro del término municipal, a escala 1/10.000.

· Plano topográfico del ámbito de la explotación, con indicación de los frentes de trabajo y de las zonas de protección, a escala 1/1.000.

· Vallas y otros sistemas de seguridad que tengan por objeto impedir el acceso al personal no autorizado.

· Planos detallados de las construcciones y de las instalaciones a realizar.

· Situación de cúmulos de las zonas.

· Presupuesto detallado.

· Fotografías del estado de los terrenos en el momento de la solicitud.

- b) Estudio del impacto de la actividad sobre el medio natural, en relación a su incidencia sobre el paisaje, las posibles causas de contaminación ambiental, la previsión de vertido de las escorias, etc. Se incluirá también un estudio de las molestias ambientales que ocasionará la explotación, en cuanto a los ruidos, el polvo, las vibraciones, las explosiones y en general todos los agentes susceptibles de ser considerados molestos, insalubres, nocivos o peligrosos.

El estudio tendrá que contener la propuesta de las medidas correctoras, con evaluación económica y medios de control.

- c) Estudio y planificación de los medios de transporte que generará la explotación, donde se refleje el volumen de tránsito así como las vías y los vehículos en utilizar para el transporte. Este estudio se remitirá a la Administración titular de las vías para que emita informe.

- d) Estudio de la restauración del frente de las canteras, aprobado por el organismo competente, que incluya las actuaciones en realizar, el programa de ejecución, los medios de control previstos y el presupuesto detallado.

Art. 128. Instalaciones existentes

1. Las actividades extractivas que vengán realizándose con la entrada en vigencia de estas disposiciones, que no se adapten al que prescriben estas Normas quedan calificadas en situación urbanística de fuera de ordenación. También serán consideradas fuera de

89

ordenación, las instalaciones complementarias de éstas.

2. En los suelos donde se realicen actividades en situación de fuera de ordenación no podrán realizarse obras ni instalaciones que supongan el afianzamiento, la modernización o el aumento de la potencia o de la capacidad productiva. Tan solo se autorizarán las que consistan en pequeñas reparaciones y las de restauración que hace referencia el apartado d) del artículo anterior.

CAPÍTULO OCTAVO

PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

Art. 129. Medidas de prevención de incendios forestales

Tendrán que tenerse en cuenta las disposiciones del Decreto núm. 64 de 7 de marzo de 1995, DOGC 2022 y en especial es preciso decir que las urbanizaciones que no tengan una continuidad inmediata con la trama urbana y que estén situadas a menos de 500 metros de terrenos forestales tienen que cumplir las condiciones siguientes:

- a) Disponer de una zona de protección de 25 metros de ancho a contar desde el perímetro exterior.
- b) Mantener los viales, las zonas de acceso y las cunetas netas de vegetación seca.
- c) Las parcelas no edificadas tendrán que cumplir las mismas condiciones que las establecidas para las zonas de protección en el artículo 1 del Decreto 64 de 7 de marzo de 1995.
- d) Elaborar un plan de autoprotección que tendrá que incorporarse al plan municipal de actuación, de acuerdo con el Plan de protección civil de emergencias para incendios forestales en Catalunya (INFOCAT).
- e) **Disponer de una red de hidrantes de incendio de 100 mm de diámetro, de acuerdo con el artículo 1 del anexo del Decreto 241/1994.**

TÍTULO TERCERO - REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

90

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 130. Objeto de la determinación de los sistemas

A los efectos de la ordenación urbanística, se diferencia entre sistemas al servicio general de toda la población o para el servicio del distrito o núcleo del polígono o unidad de actuación. Los primeros son los elementos de ordenación urbana que, interrelacionados, contribuyen a alcanzar los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, cursos de agua, espacios libres, servicios técnicos y equipamientos comunitarios en el marco de la ordenación territorial.

Los segundos que complementan, a nivel de área, sector o ámbito de actuación, la estructura formal por los sistemas generales.

Art. 131. Actuación de los sistemas generales. Inclusión en sectores de planeamiento

1. En los sectores de suelo urbanizable programado, los sistemas incluidos dentro de su ámbito cumplen las condiciones necesarias para la obtención gratuita, puesto que se los otorga el mismo aprovechamiento bruto que al resto de suelos de sector.
2. Los terrenos para sistemas generales -sistema portuario y costero, sistema hidrográfico, sistema de servicios técnicos, sistema viario, sistema de espacios verdes, parques y jardines, sistemas de equipamientos, si es necesario para la obtención de los objetivos del planeamiento, se los obtendrá, siempre y cuando no estén comprendidos dentro de sectores de planeamiento parcial, mediante el sistema de expropiación. Es preciso exceptuar los suelos para equipamientos o infraestructuras técnicas, en la actualidad de dominio y de gestión privados, y aquellas a los que abastezca este régimen de titularidad en el futuro.
3. Los terrenos que en el interior de los sectores de planeamiento parcial correspondan a sistemas generales de dominio público, son de cesión gratuita y obligatoria, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector, en los términos previstos en los artículos 122 y 123 del Decreto Legislativo 1/1990.
4. En suelo urbano, la inclusión en un polígono o unidad de actuación implica también la cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos a sistemas en los términos previstos al artículo 120 del Decreto Legislativo 1/1990.

91

1. Este sistema comprende, por una parte, el ámbito del puerto como también la zona marítima terrestre, las playas y los terrenos sometidos a servidumbre.
2. El segundo de los espacios adscritos a este sistema se ajustará a aquello que se prevén en la legislación especial que rige este tipo de espacio. Sin embargo, tendrán que respetarse también las determinaciones contenidas en este Plan, y en los documentos que puedan desarrollarlo en razón de las competencias y finalidades urbanísticas reguladas a la Ley del Suelo y al Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 136. Ordenación urbanística de la zona costera

1. La Ley 22/1988 de 28 de Julio de 1988, es el marco jurídico en la ordenación urbanística de la zona costera y a ella nos remitimos íntegramente.
2. En la zona marítima terrestre sólo se admiten los usos deportivos, recreativos y los comerciales o sanitarios estrictamente relacionados con la utilización del mar o de las playas. Se prohíbe cualquier otro uso y expresamente los usos industrial, de oficinas y vivienda.
3. En suelo urbano no se admiten edificaciones a una distancia inferior a 20 m contados desde la línea exterior de la zona marítima terrestre.
4. En suelo no urbanizable no se admite ninguna edificación a menos de 500 m contados a partir de la línea exterior de la zona marítima terrestre.

Para ordenar la zona costera desarrollando las determinaciones de este Plan General se formularán uno o varios Planos especiales, que además de las condiciones establecidas a la Ley 22/1988 de 28 de Julio, tendrán que tener en cuenta las determinaciones urbanísticas aplicables, especialmente en cuanto a condiciones de las edificaciones y de usos y condicionamiento derivados del régimen del suelo integrados en la zona o colindantes.

Se fija en todo el ámbito del Plan General la zona de influencia, constituida por una parte mínima de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar. En esta zona se evitará la acumulación de volúmenes y pantallas arquitectónicas y la densidad media contando la totalidad de los suelos no supera la media del suelo urbanizable programado en el término municipal, tal y como se expresa en el cuadro que sigue:

93

5. El valor urbanístico de los terrenos para sistemas generales no incluidos en sectores de planeamiento parcial, será lo que corresponda, de acuerdo con aquello previsto en los artículos 155 y 157 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 132. Barreras arquitectónicas

En Planos y proyectos que desarrollen las determinaciones de este Plan General tendrán que preverse las medidas adecuadas para eliminar las barreras arquitectónicas.

Art. 133. Titularidad y afectación del suelo

1. El suelo para sistemas queda vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública al uso y al servicio público y la aplicación del régimen propio del dominio público, sólo son operativos después de que la Administración haya adquirido el suelo, a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa, incluso por la expropiación forzosa o cesión gratuita en aquellos casos en que sea procedente segundos el ordenamiento. Mientras no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio, respecto de aquellos sistemas generales en que esta forma de gestión de aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien o los objetivos urbanísticos del Plan.

Art. 134. Proporcionalidad

Cualquier reducción de las cuantías para sistemas locales, fijadas por este Plan, o en defecto de dicho por el ordenamiento urbanístico o del carácter gratuito de su cesión, comportará la reducción del coeficiente de edificabilidad en la misma proporción en que se hayan alterado las mencionadas cuantías.

CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA PORTUARIO Y COSTERO (clave 1)

Art. 135. Definición

92

Índice de edificabilidad bruta del SUP
situada a menos de 500 m de la ZMT

Índice de edificabilidad
Aprovechamiento medio del ÁMBITO y
que no tenga SU entre él y la ZMT

Plan General

Superficies	Edif. m ² /m ² sI
PP9	26,20 0,35
PP13	8,27 0,35 528,455 m ² st
PP15	8,43 0,35 <-----=0,5539 m ² st/m ² sl
PP17	7,34 0,35 1.492.900 m ² sl

En los tramos con playa y con acceso de tránsito rodado, se han previsto reservas de suelos para aparcamiento de vehículos en los viales en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Todas las edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección y en la zona de dominio público, se atenderán a aquello que se especifica en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Se establece en el Plan General una servidumbre de tránsito mínima de 6 m medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona estará permanentemente expedita por el paso público de peatones y por los vehículos de vigilancia y salvamento y se amplía convenientemente hasta un máximo de 20 m para las zonas de tránsito difícil o peligroso. La zona podrá estar ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre. En determinados lugares esta zona está ocupada por la ejecución de paseos marítimos.

En cuanto a la servidumbre de accesos en el Plan General se han previsto en las zonas urbanas y urbanizadas, accesos rodados a las playas, como máximo separados entre sí 500 m y accesos peatonales separados como máximo 200 m entre sí. Todos los accesos tendrán que ser señalizados y abiertos al uso público.

6. En cuanto a la depuración y colectores de la red de alcantarillado es preciso decir que con el nuevo proyecto en ejecución de depuración y de alcantarillado, se eliminan los emisarios y la nueva depuradora de los asentamientos costeros estará situada al lado y a levante de las instalaciones de la fábrica de cemento por encima del actual trazado de la CN 340 y a una distancia aproximada de 300 m de la ZMT.

94

Tampoco se instalarán colectores paralelos en la costa dentro de la ribera del mar y a menos de 20 m de ella que no estén previstos por la Junta de Saneamiento.

Art. 137. Intervención municipal

- Además de la concreción o autorización de otras administraciones en razón del dominio público o de la ordenación del litoral cualquier instalación, obra, uso, de nueva construcción o implantación o reforma o cambio realizado o localizado al puerto, su zona de servicio y la zona marítimo terrestre y playas está siempre sujeto a licencia municipal para constatar la adecuación a las condiciones de la ordenación urbanística aplicable. Por tanto, en ausencia o por denegación, no se podrá llevar a cabo la obra o actividad.

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMA HIDROGRÁFICO (clave 2)

Art. 138. Definición y régimen

- Comprende las rieras y torrentes y los espacios laterales que constituyen su curso y cauces.
- Los lechos de las rieras y torrentes son de dominio público, como también lo son los espacios calificados así por la legislación de aguas.

Art. 139. Delimitación

- La zona de protección.
- En el supuesto de vitalidad con límite con los terrenos de dominio público hídrico, la arista exterior definirá la zona de protección, siempre y cuando se trate de suelo urbano y urbanizable y el vial esté urbanizado y sea de titularidad pública.

95

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS (clave 4)**Art. 141. Definición y contenido**

1. Este Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de servicios técnicos, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.
2. El sistema de infraestructuras de servicios técnicos comprende:
 - a) Sistema de abastecimiento de aguas. Comprende el origen de las captaciones, las estaciones de tratamiento, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
 - b) Sistema de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras y los colectores emisores.
 - c) Sistema de las instalaciones de suministro de energía eléctrica. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica, así como las redes de transporte de alta tensión.
 - d) Sistema de vertederos de basura. Comprende las áreas limitadas para este uso y el de instalaciones del servicio de deshechos, la recogida selectiva en general y de los residuos orgánicos en particular.
 - e) Telefonía.
 - f) Otros servicios de carácter parecido.

Art. 142. Condiciones de uso y funcionales

1. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específico reguladas en la legislación sobre la materia.
2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de jardín privado y, excepto las instalaciones situadas en suelo urbano, tendrán la calificación de suelo no urbanizable.
3. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinado al guardián de la instalación.

97

3. Se establece la zona de servidumbre de 5m de ancho a cada lado de los ámbitos de los cauces del sistema hidrográfico. La mencionada zona tendrá que quedar libre de edificaciones o construcciones de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas.

Art. 140. Condiciones

1. Los espacios adscritos a este sistema no son edificables.
2. De acuerdo con lo que prevé el artículo 128 del Decreto Legislativo 1/1990, los terrenos incluidos en la zona de protección no pueden ser objeto de utilizaciones que impliquen la transformación de sus condiciones naturales actuales y tendrán que sujetarse a informe de la Junta de Aguas. Véase Ley 29/1985 de 2 de Agosto y Real Decreto de 11 de Abril y de acuerdo con las competencias a que hace referencia el Real Decreto 2646/1985 de 27 de septiembre.
3. De forma expresa se prohíben los movimientos de tierra, las deforestaciones de los márgenes y protecciones de avenidas, las extracciones de áridos y la tala de arbolado. En el caso de hacer un proyecto de mejora del paisaje de las riberas será necesario un proyecto previamente aprobado por la Junta de Aguas.
4. En el supuesto de instalarse conducciones de líquidos industriales, tendrá que hacerse de forma subterránea y asegurarse la continuidad de las condiciones naturales.
5. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, es preciso autorización previa de la Junta de Aguas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña para poder llevar a cabo el desarrollo de este plan en las siguientes actuaciones:
 - a) Obras de cualquier tipo en cauces públicos o sus zonas de policía.
 - b) Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas u otros sistemas de suministro.
 - c) Vertido directo o indirecto de aguas residuales.
6. En cuanto al río de la Sénia se formulará un Plan especial de definición de su ámbito, de protección y tratamiento.

CAPÍTULO CUARTO

96

4. En cuanto a las cuestiones de seguridad, esta normativa se remite a las determinantes del Departamento de Industria y Energía de la Generalidad de Cataluña.
5. En suelo urbano y urbanizable, las licencias que soliciten las diferentes compañías de servicios o los particulares para construir nuevas líneas y/o ampliar o reformar las líneas existentes de los servicios eléctricos y de telecomunicaciones, tendrán que contemplar obligatoriamente su enterramiento y canalización según el trazado que previamente establezcan el servicios técnicos municipales.
6. Todas las nuevas estaciones transformadoras estarán integradas en edificios o soterradas.

CAPÍTULO QUINTO

SISTEMA VIARIO (clave 5)

Art. 144. Definición

1. Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicada exclusivamente al uso de viabilidad, los cuales tienen que permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado. También se comprenden las áreas de aparcamiento y las estaciones de servicio, estando sujeto la titularidad de estas a su normativa específica.
 2. El régimen de la red viaria básica será lo que corresponda, con sujeción de la legislación vigente, según que se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales.
- La red viaria tiene la misión principal de dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y es constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo de dicho, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que en adelante sean aprobados.

La red viaria agrícola es constituida por los caminos de acceso a las explotaciones agrarias y ganaderas.

Art. 145. Tipos de vías

1. Este Plan General establece los tipos vías siguientes:
 - a) Red viaria básica. Está constituida por las vías siguientes:
La variante de la CN 340
Son las vías que cruzan el término municipal. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación observarán lo que dispone la Ley 25/1988 de 24 de Julio de 1988 (Ley de Carreteras del Estado) y su Reglamento de 2 de septiembre de 1994 y la Ley Catalana 7/1993 de 30 de Septiembre en la cual se regulan las carreteras que no quedan reservadas a la titularidad del Estado

99

4. De acuerdo con aquello que prevé el Decreto núm. 120 de 28 de Abril de 1992, las líneas que transcurran por suelos urbanos y urbanizables tendrán que ser soterradas.

5. En la red viaria básica y en los caminos vecinales se preverá el espacio suficiente para la colocación de contenedores u otros equipamientos necesarios para optimizar las operaciones de recogida y transporte de los residuos. En todo caso y de acuerdo on el Departamento de Medio Ambiente de la Generalidad de Cataluña se podrá formular un Plan especial que lo determine con exactitud.

6. Respeto a la gestión de los residuos de la construcción, actualmente al municipio de Aleñar se está utilizando como vertedero de derribos la parcela 230 del polígono 2 del catastro, justo al lado de la carretera de Ulldecona.

De acuerdo con el Decreto 2011/1994, de 26 de Julio, regulador de los derribos y otros residuos de la construcción, es preciso que estos residuos se entreguen a un gestor autorizado para su reciclaje o para su disposición, además de actuar preventivamente en el momento de dar la licencia urbanística, tal y como indica el artículo 8 del mismo Decreto.

También es preciso recordar que es obligación del gestor de los residuos, según el artículo 6 del decreto, obtener la licencia municipal para el ejercicio de la actividad, así como su inscripción en el Registro de gestores de residuos de derribos de la Junta de Residuos.

7. **El Ayuntamiento tramitará unas ordenanzas específicas que promuevan la previsión de espacios para recogida selectiva y en general las operaciones de gestión previstas por la Ley 6/1993 (entendiéndose como tal el papel, vidrio, cartón, envases, fracción orgánica, etc.) en los edificios de viviendas y de oficinas, y en los comercios, los talleres y de otros establecimientos emplazados en medios urbanos.**

Art. 143. Medidas particulares de protección

1. El espacio de protección de líneas eléctricas de alta tensión tendrán una anchura de 8 m, no pudiéndose localizar edificaciones y con las limitaciones que establece la normativa particular.
2. Este espacio será no edificable. Sin embargo, en suelo urbano, el espacio de protección para estas conducciones puede quedar delimitado por las alineaciones de edificación señaladas.
3. Cualquier proyecto de ampliación o modificación de tendidos de alta tensión llevará implícito la presentación de un proyecto de Impacto medioambiental.

98

y otras normas aplicables en función de su titularidad. Tendrán que seguirse las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General con el fin de estructurar de forma coherente el sistema viario.

Las carreteras de la Diputación IV-3321 de Alcanar a la CS-332, la TP-3318 de la N-340 en Ulldecona, pasando por Alcanar pueblo y la TV-3316 que va de la N-340 a Alcanar pueblo.

Vías básicas

De carácter urbano que comprende las vías fundamentales y estructurales de los núcleos de población con incidencia general.

- b) Red viaria local. Constituida por las calles de los núcleos habitados.
 - c) Red viaria agrícola. Constituida por los caminos rurales y caminos pecuarios.
2. Este Plan General refleja el trazado de la variante de la N340 (si bien sea una apuesta de futuro no inmediato) y de las carreteras y vías básicas. Es preciso indicar que el trazado de la propuesta de variante de la carretera N340 que incorpora el Plan General tiene carácter puramente indicativo de mera reserva viaria de futuro, en á condición que una vez el Ministerio de Fomento apruebe el trazado definitivo de esta variante tendrá que recogerse mediante una modificación puntual del Plan General o bien un Plan Especial de Infraestructuras. Prevé también el trazado de la red viaria local principal en su totalidad y de la red viaria local secundaria y de acceso en suelo urbano. En suelo urbanizable el establecimiento de la red viaria local secundaria corresponde al planeamiento parcial que tendrá que seguir las pautas y orientaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, con el fin de estructurar de forma coherente el sistema viario, en el marco de los estándares fijados para cada sector. Los Planes especiales de Reforma Interior podrán alterar las previsiones o establecer de nuevas sobre la red viaria agrícola, que podrá ser completada y precisada por el planeamiento especial.

Art. 146. **Desarrollo**

1. Las líneas que los planos de ordenación delimitan la red viaria básica y la red viaria local secundaria, indican la magnitud y disposición del suelo reservado para éstas, así como la sección básica más adecuada en la calle. Siguiendo estas indicaciones, los Planes Especiales, y si es el caso, los Estudios de Detalle, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías en lo que hace referencia a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con el fin de mejora de la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas, siguiendo las directrices que figuran a los planos de ordenación.
2. En la regulación del suelo no urbanizable se prevén el régimen y medidas urbanísticas en relación con las vías incluidas en la red viaria agrícola.
3. Los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle no podrán disminuir en

100

ningún caso las superficies de la red viaria básica y de la red viaria local principal establecidas para este Plan General. Su función primordial será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de la red viaria básica y de la red viaria local principal.

4. Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, tendrán que tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.
5. Las determinaciones gráficas de los intercambios e intersecciones de vías a nivel diferente no vinculan la forma concreta de los enlaces, si bien las alineaciones y rasantes se fijarán en los Planes Especiales o Estudios de Detalle, o a falta de éstos, en los Proyectos de construcción. Estos documentos podrán variar justificadamente la forma de los enlaces, pero no reducir las reservas de suelo, la capacidad de intercambio y de entradas y salidas de las vías ni los niveles de servicio. En el supuesto de que los proyectos definitivos precisen menos suelo que el previsto, el suelo conservará la calificación como reserva para futuras ampliaciones.

Art. 147. **Necesidad de licencia**

1. Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zonas adyacentes a las que forman parte del sistema viario están sujetos en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.
2. La administración municipal requerirá del órgano competente en la materia, el informe y autorización preceptivos para cada carretera. Los informes denegatorios por razones de competencias específicas determinarán la denegación de la licencia municipal.

Con respecto a la CN- 340.

Será necesario de acuerdo con los artículos 137 y 138 del Reglamento General de Carreteras, que se solicite el informe preceptivo a la Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya.

Art. 137:

1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a la zona de dominio público en las carreteras que pasen por zonas urbanas o estén incluidas en redes arteriales corresponderá al Ayuntamiento. Cuando éste no tenga aprobado el Plan de Ordenación Urbana, solicitará un informe a la Entidad u Organismo titular de la carretera, en su caso, al Ministerio de Obras Públicas. El informe desfavorable de cualquiera de estos organismos supondrá la denegación de la autorización solicitada (Artículo 53/1 L.C.)

2. En las zonas de servidumbre y afectación de las carreteras indicadas anteriormente, las

101

autorizaciones de tipos y obras, las otorgarán los Ayuntamientos, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y, en su caso, del Organismo o Entidad titular de la vía que tendrá que versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la Ley de Carreteras (Art. 53/1 L.C.)

Art. 138

Para el otorgamiento de las autorizaciones que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo anterior, se observarán las siguientes normas:

- a) Será siempre preceptivo el informe del Ministerio de Obras Públicas, incluso cuando se trate de travessías.
- b) Cuando se trate de actuaciones o cambios de uso dentro de la zona de dominio o que afecten directamente, y no exista Plan de Ordenación, el informe del Ministerio de Obras Públicas y en su caso, el del Organismo titular de la carretera, tendrá carácter vinculante.
- c) Estos informes tendrán que referirse a aspectos relativos a las disposiciones de la Ley del presente Reglamento.
- d) Para garantizar la perfecta ejecución de las obras o actividades que afecten a la explanación de la carretera o calzada, los ayuntamientos podrán exigir al interesado, un depósito suficiente para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas.

Así pues, por todo el expuesto anteriormente, tendrá que solicitarse informe, por parte del Ayuntamiento, para cualquier actuación que afecte la zona de influencia de la carretera (que será de 50 m a partir de la arista exterior de la explanación a:

Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya
Plaza dels Carros, núm. 2 43004 - TARRAGONA.

Limitaciones a la propiedad en lo que concierne en la variante de la CN. 340

Se considera correcta la distancia de 50 m como línea límite de la edificación a partir de la arista exterior de la calzada, la cual acabará de precisarse cuando se estudie detalladamente en el proyecto. Asimismo se ha acotado y dibujado en los planos esta distancia, y se incluye en la Normativa indicando la petición de informe preceptivo en el caso de estar clasificado el suelo como urbano, según ya se ha especificado.

Asimismo se ha grafiado en los sectoresa desarrollar (SUP) colindantes con la carretera, la zona comprendida entre la misma, y su distancia de 50 m como zona verde o viales (sistema señalado dentro del desarrollo público del Plan parcial correspondiente). Sin embargo en el resto de suelo no urbanizable se han grafiado las franjas de 50 m a ambos lados de la CN 340 proyectada como suelos de reserva viaria.

En cuanto al trazado de la CN 340 actual y que no se propone variante sino sólo los dos carriles

102

para cada sentido, se han previsto una reserva para la futura construcción de una calzada lateral por banda para ordenar los accesos en la carretera. La reserva de este espacio está incluida en los 50 m anteriores y es preciso decir que las características mínimas para las calzadas laterales serán como sigue:

- separador 2,00 m.
- calzada 6,00 m.
- aceras 3,00 m.

En el separador se tendrá en cuenta la recogida y conducción de aguas superficiales tanto de la calzada lateral como de la carretera y se estudiará la implantación de los puntos de luz necesarios para el alumbrado, teniendo especial cuidado de los puntos de entrada y salida de la carretera.

Art. 148. Protección del sistema viario básico

1. En suelo urbanizable y no urbanizable, la línea de edificación respecto de la vialidad queda determinada por el artículo 25 de la Ley 25/1988 que establece la prohibición de edificar a distancias inferiores a 50 m de las autopistas y vías rápidas, 25 m para el resto de las carreteras. De otra parte, la zona de afección de carreteras, es decir aquella en la que se debe pedir permiso al Organismo Titular, en suelo urbanizable o urbanizable, está comprendida desde la línea exterior de la explanación de la vía y una paralela a 100 m en las autopistas, 50 m en las carreteras nacionales y en la variante de la CN. 340 y 30 m en las restantes.

En los planos de ordenación se señala sólo la plataforma de la vía y la separación de la línea de edificación permite garantizar los espacios de dominio público necesarios por los desmontes y terraplenes de las futuras vías, así como las vías de acceso a las edificaciones o explotaciones agrarias. De acuerdo con la Ley de Carreteras el dominio público o zona de expropiación al construirse la carretera viene determinado por una línea paralela a 8 m de la arista de explanación (límite de desmonte, terraplén, cunetas u obras de fábrica), e autopistas y vías preferentes y a 3 m en las carreteras convencionales.

2. En función de las necesidades urbanísticas, los Planes parciales podrán situar las líneas de edificación una distancia igual o superior a la prevista en este Plangeneral y en la legislación de carreteras.

Art. 149. Ordenación de cruces

1. Los planos de ordenación expresan la definición de los cruces previstos.
2. Por su parte, los cruces entre vías de la red de carreteras y principal, tendrá que prevase que la edificación no invada el área suplementaria de protección de los cruces, definida a cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías o los límites de las líneas de edificación y servidumbre y por la cuerda que nazca en los puntos de tangencia de una circunferencia de quince metros de radio.

103

3. En suelo urbanizable y no urbanizable la zona de aféccion en los cruces de carreteras con otros existentes o en proyecto queda definida por el espacio inscrito en un círculo con centro en el cruce del eje o de las dos vías y con un radio de 100 m.

Art. 150. Publicidad

1. Se prohíbe la realización de publicidad, excepto en los tramos urbanos, en una franja de 100 m medida desde la arista exterior de la calzada y se prohíbe, en cualquier caso, la publicidad visible desde la zona de dominio público de la carretera. Esta prohibición no da derecho a indemnización.

2. A los efectos de lo que establece el apartado 1, no se consideran publicidad los rótulos informativos, ni los rótulos o las instalaciones similares indicativas de establecimientos mercantiles o industriales, siempre y cuando se sitúen en el mismo edificio o en su inmediata proximidad y no incluyan ningún tipo de información adicional.

3. Son rótulos informativos:

- Las señales de servicio.
- Los que señalen lugares, centros o actividades de atracción o interés turísticos o culturales.
- Los que sean exigidos por la normativa internacional.

La forma, los colores, las dimensiones y las determinaciones lingüísticas de los rótulos informativos tienen que ajustarse a los criterios establecidos de la Demarcación de Carreteras del Estado o por la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con lo establecido por la normativa general aplicable en la materia.

4. En cualquier caso, los rótulos a que se refiere el apartado 2 requieren la autorización previa de la Demarcación de Carreteras del Estado o en la Diputación provincial de Tarragona, según sea la titularidad de la carretera.

Art. 151. Vías pecuarias y caminos

En cuanto a los caminos pecuarios y atendiendo a la Ley Estatal 3/1995 de 23 de marzo y teniendo en cuenta la última revisión oficial de 1961, confirmada el 28 de mayo de 1971, los anchos definitivos mínimos corregidos por el Plan General serán como siguen.

104

- Camino pecuario del Río de la Sénia 12,54 m
- Camino pecuario del Carreró 18,00 m
- Camino pecuario Coll de Les Forques 13,38 m
- Camino pecuario del Remei 19,23 m
- Camino pecuario de La Tancada 7,11 m
- Camino pecuario de la Roca Roja 19,23 m
- Camino pecuario del Cal de la Punta 5,02 m
- Camino pecuario del Codonyol (en los primeros 4,015 m) 25,08 m
- Camino pecuario del Mar 20,00 m
- Camino pecuario del Pou 10,00 m
- Camino pecuario del Sòl de Riu 7,11 m
- Camino pecuario del Cementerio Calafes 10,00 m
- Camino pecuario Virol 10,00 m

8. Camino pecuario del Codonyol (en los últimos 85 m) 25,08 m

Debe precisarse que el camino pecuario del mar, al estar entre la zona marítima terrestre, ha tenido variaciones en la delimitación, se ha ajustado en los planos normativos.

Para el resto de caminos o viales que no coinciden con los caminos pecuarios mencionados y que no sean carreteras competencia del MOPTMA y de la Diputación Provincial de Tarragona se establece normativamente que el ancho será de 7 m y las vallas se situarán a 4 m del eje del camino y al menos a 1 m del borde del camino, entendiéndose como borde la arista exterior de la explanación o cuneta, si hay, excepción hecha de los caminos pecuarios antes mencionados y de los siguientes que tienen un ancho superior:

- Camino del barranco de Les Forques 8m.
- Camino de Les Cases 14 m.
- Camino del Virol 14 m.
- Camino de Vinaroz 12 m.
- Camino del Mas del Llop 8 m.
- Camino de las Planes 10 m.
- Camino de Les Canals 10 m.
- Camino de Les Calafes 10 m.

En los cruces de los caminos, la separación de la valla será un poco mayor de forma que se garantice la visibilidad como mínimo en 15 m.

Art. 152. Áreas de aparcamiento (clave 5A)

En los planos de ordenación se señalan espacios adscritos exclusivamente al uso de aparcamiento, la disposición de los que tendrá que hacerse con árboles y con jardinería.

105

Art. 153. Áreas de servicio (clave 5B)

Con las actividades propias de las estaciones de servicio se prevén en los planos de ordenación espacios calificados como áreas de servicio.

La regulación específica está determinada por las Normas del Departamento de Industria y Energía.

CAPÍTULO SEXTO**SISTEMA DE ESPACIOS VERDES, PARQUES Y JARDINES (clave 6)****Art. 154. Definición**

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes con arbolado o jardinería.
2. Se distingue entre parques públicos, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y jardines públicos, que están al servicio directo de un área o sector. También se prevé la categoría de áreas deportivas y recreativas.
3. En la previsión de suelos adscritos a parques públicos se ha observado el previsto al artículo 23 del Decreto Legislativo 1/1990 y al artículo 25.1.e) primer párrafo del Reglamento.
4. En relación funcional con el sistema de espacios verdes se prevé un régimen especial para los espacios de parque natural.

5. **En los planos de ordenación se distingue entre los parques y jardines existentes (clave 6-a) y los proyectados (6-b). Además se indican las zonas arboladas privadas que serán exentas de edificación, y asignándoseles la calificación de verde privado (6-c).**

Art. 155. Determinaciones del Plan General

106

1. Este Plan General establece la localización de los espacios incluidos en la categoría de parques públicos en cualquier tipo de suelo. Excepcionalmente, podrán completarse o precisarse estas determinaciones mediante Planes parciales o especiales. También se establece el emplazamiento de áreas deportivas y recreativas de ámbito general.

2. **Sin embargo, en suelo urbano se fija la localización de los jardines públicos y zonas deportivas y de recreo públicas. Sin embargo, esta localización podrá precisarse mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle que como desarrollo obligatorio de este Plan tienen que redactarse en las áreas o unidades en que así se establezca.**

3. **Respecto a los jardines públicos y zonas deportivas de expansión y recreo públicas que se tienen que establecer en el suelo urbanizable, este Plan establece los estándares correspondientes y prevé las condiciones generales de ordenación de estos espacios, fijando las que son básicas.**

Art. 156. Usos

1. En los parques y jardines públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
2. Las edificaciones al servicio de los parques y jardines públicos yde los usos admitidos tendrán que observar las siguientes condiciones:
 - 1) Altura máxima: 7 m, esta determinación puede ser de excepción en el supuesto de edificaciones preexistentes que se reutilicen.
 - 2) Ocupación máxima: 3%
 - 3) El espacio para circulación de servicio o aparcamiento en sótano por medio de gestión directa o indirecta del servicio en las condiciones previstas al artículo 25.2 de estas Normas y siempre y cuando se garantice el ajardinamiento y arbolado del espacio con un espesor de un (1) metro de tierra y drenajes adecuados.

107

1. Comprende los suelos que se dedican a usos públicos o colectivos al servicio de los vecinos a escala local, municipal, o supramunicipal. El suelo previsto para nuevos equipamientos, salvo los adscritos por ampliaciones de los equipamientos privados existentes, será, en ejecución de este Plan general y de los instrumentos que le desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse en el sector privado, cuando no se prevean en los programas de acción municipal su ejecución dentro de los cinco siguientes años a la asignación de uso específico.

2. Los equipamientos existentes podrán mantener el régimen de propiedad o titularidad que tengan en el momento de la aprobación de este Plan, y de acuerdo con las determinaciones específicas de los planos de ordenación.

3. La iniciativa privada, además de los supuestos considerados en los apartados anteriores, podrá construir equipamientos de acuerdo con la regulación de las condiciones de uso de cada zona, sector o área.

4. Se distinguen los siguientes tipos de equipamiento:

- a) Equipamientos públicos existentes. (Clave 7a), con dos categorías: equipamientos públicos existentes de ámbito municipal (clave 7a1) y equipamientos públicos existentes de ámbito supramunicipal (clave 7a2).
- b) Equipamientos privados (clave 7b).
- c) Equipamientos proyectados (clave 7c) con dos categorías: equipamientos proyectado de ámbito municipal (clave 7c1) y equipamientos proyectados de ámbito supramunicipal (clave 7c2).

Art. 161. Usos

El sistema de equipamientos comunitarios de interés público y general comprende los usos siguientes:

- 1) Educativo (E)

109

Art. 157. Condiciones de los parques públicos

Los parques públicos tendrán que ordenarse prioritariamente con jardinería y masas de bosque y tendrán siempre una superficie permeable superior al sesenta por ciento. (60%).

En todo caso, tendrán que conservarse los edificios de interés que se indiquen en la Memoria o en los planos de ordenación a escala 1:2000.

Art. 158. Condiciones de los jardines públicos

Los jardines públicos a prever mediante los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan general tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente de los terrenos tendrá que ser inferiores al 20%, menos en los supuestos en los que haya una indicación en los planos de ordenación de este Plan.
2. La configuración, cuando no esté prevista en este Plan general, tendrá que observar los criterios del artículo 4º del Anexo del Reglamento, así como las condiciones particulares de cada zona o sector.
3. Estos suelos tendrán que ordenarse exclusivamente con jardinería, árboles y juegos infantiles. Siempre tendrán una superficie superior al 40 % de la total.

Art. 159. Condiciones de las áreas deportivas y de recreo

1. La pendiente de los terrenos será inferior al 10%, salvo del caso de seguirse las indicaciones del Plan General.
2. El índice de edificabilidad neto será de 0,2 m²/m².
3. La ocupación máxima por parte de la edificación deportiva o recreativa se fija en un 20%.

En aplicación de los dos índices precedentes no se contabilizarán las construcciones de cubrimiento de las propias instalaciones deportivas.

CAPÍTULO SÉPTIMO

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE 7)

Art. 160. Definición y régimen

108

- 2) Sanitario asistencial (S)
- 3) Deportivo (D)
- 4) Religioso (R)
- 5) Cultural (M)
- 6) Tiempo libre (O)
- 7) Administrativo (T)
- 8) Cementerio (C)
- 9) Abastecimiento (A)

Art. 162. Determinaciones en suelo urbano

En suelo urbano, el Plan General indica de forma detallada la localización de cada equipamiento, salvo de las áreas en las que se prevé el desarrollo obligatorio mediante Planes especiales. En general, las condiciones de superficie y situación son determinadas directamente por los planos de ordenación y las normas de cada zona, sector o área.

Art. 163. Restantes determinaciones

En suelo urbanizable, el Plan general establece los estándares correspondientes a los equipamientos y determina la localización de los elementos más básicos para el conjunto. Respecto de los equipamientos que concretan los estándares mediante eplaneamiento parcial, el Plan general solo hace indicaciones de localización preferente en los casos necesarios. Estas indicaciones se señalan con trazo discontinuo en los planos de ordenación a escala 1:2.000.

Art. 164. Asignación de usos

1. En este Plan general se asigna dentro de los suelos urbano los usos del sistema de equipamientos o bien el uso genérico de equipamientos que la Administración especificará en el desarrollo del Plan.
En el suelo urbanizable tendrá que hacerse la asignación mediante el planeamiento parcial o especial. Aunque un equipamiento esté incluido en un sector de planeamiento con anterioridad a la aprobación del Plan parcial, podrá asignarse el uso mediante un Plan especial que legitimará la expropiación de los terrenos.
2. Siempre y cuando no disminuya la superficie global de cada uso, podrá variarse la asignación del uso vigente, mediante un Plan especial, manteniéndose, pero, la adscripción al sistema de equipamientos.

110

3. Otras alteraciones del sistema de equipamientos implicarán la modificación o revisión del Plan general.

Art. 165. Condiciones de edificación

Expediente 2002/002769/ E. Modificación puntual aprobada por la CUT en fecha 10/09/2002 (DOGC núm. 3785 de fecha 19/12/2002).

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
2. Excepto para la clave 7 c1, la edificabilidad neta para los nuevos equipamientos se regulará por los siguientes índices, según los usos asignados:
 - a) Educativo: 0,35 m²st/m²s.
 - b) Sanitario asistencial: 0,6 m²st/m²s.
 - c) Cultural y religioso y administrativo, tiempo libre y abastecimiento: 0,8 m²st/m²s.
3. El suelo urbano y para todos los diferentes usos de equipamientos, regirá el tipo de ordenación de la zona donde se implantará el equipamiento, o el de su zona conlguia, y se respetarán las condiciones de edificación existentes en la zona. Los cambios en las características de la ordenación exigirá previamente la aprobación de un Plan Especial.
4. La edificabilidad neta para todos los nuevos equipamientos proyectados de ámbito municipal (clave 7 c1 del Plan General) en suelo urbano, será idéntica a la edificabilidad neta que tengán asignada por el Plan General los inmuebles o terrenos colindantes.

TÍTULO CUARTO - REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 166. Definición

1. Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios

111

ordenación volumétrica y forma urbana definida, todo justificante expresamente la mejor idoneidad de la nueva solución.

Ultra la determinación fijada de las Unidades de Actuación en este Plan General, el Ayuntamiento de Alcanar en su desarrollo, podrá fijar otros para obtener los suelos calificados de sistemas y para su ejecución. También es preciso decir que aquellas líneas colindantes a calles que aún no se han abierto y que no figuran dentro de la delimitación de una Unidad de Actuación, no serán directamente edificables en tanto no hayan hecho el correspondiente cesión del vial confrontante ni hayan asumido el compromiso económico que garantice su ejecución.

Art. 168. Condición general sobre el entorno urbano

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano tendrá que asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional y de las relaciones que se establecen entre la morfología urbana del área intervenida y la tipología de la edificación.

Art. 169. Alineaciones y rasantes

1. Los planos de ordenación definen las alineaciones del suelo urbano que en determinados casos podrán resultar precisadas por los Estudios de Detalle y los Planes Especiales, que tendrán que desarrollar los criterios de ordenación y de urbanización propuestos por el Plan General.
2. A la vez, el Ayuntamiento formulará los correspondientes proyectos de refundido completos de las rasantes, incorporando y haciendo efectivas aquellas disposiciones.
3. En todo cuanto no resulte modificado por el Plan General, continúan vigentes las actuales alineaciones y rasantes.
4. En el Plan General se da una indicación de rasante en sistema viario de nueva creación y en los lugares donde sea estrictamente necesario para precisar las determinaciones.

Art. 170. Régimen provisional

Mientras no hayan sido aprobados los Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior previstos como obligatorios por este Plan General, únicamente podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas dentro de sus ámbitos territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Art. 171. Condiciones de gestión de las áreas delimitadas como unidad de actuación

113

urbanísticos o aquellos que el planeamiento vigente les otorga este régimen de suelo.

2. En el supuesto de suelos que hayan adquirido la condición de urbanos por ejecución de un Plan parcial, Especial o documento similar, la clasificación como urbano no desliga los propietarios afectados de un cumplimiento total y cumplido de las obligaciones derivadas o relacionadas con el proceso ordenado por el Plan ni excusa del cumplimiento de las previstas, si es el caso, en este Plan General y los documentos que desarrollan.

Art. 167. Elementos de regulación

1. Para ordenar las edificaciones y usos, este Plan general califica los terrenos incluidos en suelo urbano en las categorías siguientes:

- a) núcleo urbano (clave 12)
- b) zona de ensanche (clave 13)
- c) zona de ordenación volumétrica específica (clave 14)
- d) zona hotelera (clave 15)
- e) zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (clave 16)
- f) zona ciudad jardín (clave 17)
- g) zona de camping (clave 18)
- h) zona de industria-taller-almacén (clave 19)
- i) zona de industria cementera (clave 20)

2. A los efectos de ordenar y garantizar la gestión urbana, definiendo aprovechamientos y espacios públicos, se delimitan en las áreas adecuadas, polígonos o unidades de actuación que son objeto de una regulación detallada.

3. Para completar la definición de las determinaciones urbanísticas se prevé para áreas concretas la formulación de Planes Especiales o de Estudios de Detalle.

4. Al redactar los documentos de desarrollo del Plan General habrá que justificar expresamente las soluciones que se aparten de las pautas indicativas sobre ordenación volumétrica y forma urbana de los planos a escala 1:2000.

En el supuesto de que los planos mencionados definan Unidades de Actuación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que contemplen aspectos propios de ordenación detallada, los documentos definitivos podrán apartarse de las indicaciones sobre

112

1. Si no se indica otra cosa, en todas las áreas es de aplicación el sistema de compensación.
2. En todo caso, son de cesión gratuita y obligatoria los terrenos para parques y jardines, viales y equipamientos, en los términos previstos al artículo 120 del Decreto legislativo 1/1990.
3. Tendrá que constituirse una entidad de conservación para asumir las funciones de mantenimiento de las obras de urbanización, en aquellos sectores que la Administración lo determine.

CAPÍTULO SEGUNDO

ZONA DE ORDENACIÓN ANTIGUA Y TRADICIONAL (clave 12)

Art. 172. Definición

Corresponde a la zona calificada como "Ordenación antigua y tradicional" (clave 1), en el documento que se tramitó anteriormente como Plan General, con alguna variación establecida específicamente, en cuanto a mejoras de alineación, forma o adaptación topográfica. La estructura es con islas cerradas y edificación alineada a vial. Se caracteriza por un proceso de urbanización tradicional y coherente que posee cualidades ambientales específicas, y se localiza en la parte antigua de los núcleos de Alcanarpuerto y de Las Casas.

Es finalidad de este Plan General favorecer una mejora de las condiciones de vida urbana, el mantenimiento del carácter heredado y la regulación de las posibilidades de sustitución y renovación.

Art. 173. Edificabilidad

La edificabilidad máxima de los terrenos incluidos en esta zona queda definida por el envolvente máximo de edificación que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación previstas en este capítulo y de las reglas contenidas en la regulación del tipo de ordenación.

Art. 174. Tipos de ordenación

Se aplica el tipo de ordenación de edificación según alineación a vial, con la obligación de que las edificaciones sigan la mencionada alineación.

114

Art. 175. Condiciones de edificación

- a) La altura de las edificaciones se fija en planta baja y dos plantas piso equivalente a 10,60 m.
Opcionalmente se podrá construir la tradicional golfa que podrá contener el uso vivienda, pero tendrá que estar ligada a la vivienda inferior con b cual tendrá que constituir una unidad registral y sin que pueda contener una vivienda independiente, en congruencia con el concepto de golfa tradicional. Su cubierta podrá tener una inclinación máxima de 25°.
- b) La profundidad máxima será de 16 m y se admite la ocupación del 100% en la planta baja.
- c) La fachada mínima es de 6 m y exclusivamente para viviendas unifamiliares se permitirá hasta 4 m en los solares preexistentes, registrados como propiedad indivisible con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, así como por aquellos solares que tengan edificaciones a ambos lados.

Art. 176. Condiciones de uso

Son admitidos los usos siguientes:

- a) Vivienda, en las modalidades de unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Hotelero
- c) Bar, restaurantes y similares.
- d) Comercial, con un techo máximo de 1.000 m².
- e) Almacén, con la misma limitación.
- f) Oficinas
- g) Industrial 1ª categoría en las situaciones 1ª y 2ª.
- h) Sanitario asistencial
- i) Educativo
- j) Administrativo

115

Art. 179. Edificabilidad

La edificabilidad máxima de los terrenos incluidos en esta zona queda definida por el envolvente máximo de edificación que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación previstas en este capítulo y de las reglas contenidas en la regulación del tipo de ordenación.

Art. 180. Tipos de ordenación

Es de aplicación el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial, obligando que las edificaciones sigan la mencionada alineación.

Art. 181. Condiciones de la edificación

- a) La parcela mínima se fija en 120 m².
- b) La fachada mínima se fija en 8 m, y exclusivamente para viviendas unifamiliares se permitirá una fachada de 6 m, siempre y cuando los solares vecinos estén edificados.
- c) La profundidad edificable máxima se fija en 16 m pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en la planta baja, a excepción de cuando se destine al uso de vivienda que tendrá la misma regulación de los pisos superiores.
- d) La altura máxima de las edificaciones se fija según el ancho de la calle, según el cuadro siguiente:

Ancho del vial	Altura máxima	Número de plantas
Hasta 6 m.	7,55 m.	PB+1 planta piso
Mayor de 6 m y hasta 8 m.	10,60 m.	PB+2 plantas piso
Mayor de 8 m y hasta 14 m.	13,65 m	PB+3 plantas piso
Mayor de 14 m.	13,65 m	PB+3 PP-ático

Art. 182. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

- a) Vivienda

117

- k) Religioso
- l) Abastecimiento
- m) Cultural
- n) Deportivo

Art. 177. Planes especiales de Reforma Interior

Se recomienda que mediante la redacción de uno o varios Planes Especiales en áreas calificadas como zona de Ordenación antigua y tradicional se puedan incorporar espacios de titularidad pública o reservados a equipamientos que rompan la continuidad del uso residencial y disminuyan la densidad. Tendrán que observarse las proporciones siguientes:

- a) El número máximo de viviendas por hectárea neta será 75
- b) El índice de edificabilidad bruta se fija en 1,64 m³/m²s.
- c) Los espacios para parques y jardines y equipamientos serán como mínimo el 14% de la superficie total del área.

CAPÍTULO TERCERO

ZONA DE ENSANCHE (clave 13)

Art. 178. Definición

Esta zona comprende terrenos de suelo urbano calificados por la ordenación urbanística anterior como ensanche urbano y estructurado en edificación en forma de manzana cerrada y de uso prioritariamente residencial. Se localiza en la parte sur y poniente del núcleo consolidado de Alcanar pueblo.

Para esta zona, en el Plan se plantea la mejora de sus condiciones de vida urbana y una regulación sin equivoicidad de las condiciones reguladoras del aprovechamiento de que son susceptibles los terrenos.

116

Art. 184. Definición

Comprende esta zona los terrenos la ordenación de los cuales responden a una disposición de volúmenes y forma urbana de carácter singular.

Art. 185. Subzonas

Se distinguen dos tipos de subzonas según se trate de áreas donde la urbanización y edificación esta acabada o en curso avanzado de ejecución, o de áreas para las cuales este Plan plantea una ordenación unitaria o actuaciones singulares:

- a) Subzona de ordenación volumétrica específica en situación consolidada (clave 14a)
- b) Subzona de ordenación volumétrica específica - Edificación manzana abierta (14b)

Subzona de ordenación volumétrica específica en situación consolidada (clave 14a)**Art. 186. Tipos y desarrollo del Plan General**

1. Para las zonas específicamente calificadas como (14a) se considera como máximo el aprovechamiento global de cada área derivado de los edificios existentes o con regulación aprobada en la medida de su adecuación a las correspondientes licencias de edificación o de Planes Parciales o Especiales aprobados con anterioridad a esta Redacción del Plan General.

A los efectos de establecer el aprovechamiento global se tendrán en cuenta el índice de edificabilidad bruta y neta y la densidad de viviendas que en forma indicada tendrán siempre y separadamente la consideración de máximos.
2. En el marco de los parámetros señalados en el número anterior se admite la variabilidad de disposición de los volúmenes y condiciones edificatorias. Estas variaciones tendrán que introducirse mediante el instrumento urbanístico adecuado, ya sea un Plan Especial o un Estudio de Detalle.
3. En función de la intensidad del aprovechamiento se establecen en éstasubzona cinco otros tipos de subzona:

119

- b) Hotelero
- c) Bar, restaurante y similares
- d) Comercio, siempre y cuando el techo adscrito en este uso no supere los 800 m².
- e) Oficinas
- f) Almacenes, con la misma limitación que el uso de comercio
- g) Industrial en 1ª categoría en situaciones 1, 2 y 3ª y 2ª categoría con medidas correctoras que lo asimilen a la 1ª.
- h) Educativo
- i) Sanitario asistencial
- j) Religioso
- k) Administrativo
- l) Abastecimiento
- m) Cultural
- n) Deportivo

Art. 183. Planes Especiales de Reforma Interior

Los planes especiales que se redacten en áreas calificadas como ensanche para realizar operaciones de reforma interior tendrán que observar las condiciones siguientes:

- a) Viviendas por hectárea 65
- b) Proporción de parques y jardines y equipamientos 14 %
- c) Edificabilidad bruta 1,69 m²/m²s

CAPÍTULO CUARTO**ZONA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ESPECÍFICA (clave 14)**

118

Subzona 14a1.1	25%		
Subzona 14a1.3	45%		
Subzona 14a1.4	45%		
e) Separación umbrales			
		vial	vecinos
Subzona 14a1.1		3 m	2 m
Subzona 14a1.2		2 m	---
Subzona 14a1.3		3 m	3 m
Subzona 14a1.4		3 m	3 m

Art. 188'. **Condiciones de uso**

Son de aplicación los siguientes usos prioritarios según lasubzona:

Subzona 14a1.1	Vivienda unifamiliar
Subzona 14a1.2	Vivienda unifamiliar enhilera
Subzona 14a1.3	Vivienda plurifamiliar
Subzona 14a1.4	Vivienda unifamiliar

Subzona de ordenación volumétrica específica. Edificación manzana abierta (clave 14b)

Art. 189 **Tipos**

En función de la intensidad del aprovechamiento se establecen en éstasubzona cinco tipos: subzona 14b1E, subzona 14b1, subzona 14b2, subzona 14b3, subzona 14b3.1. Se corresponden a las subzonas 3a, 3b y 3c del anterior planeamiento tramitado.

Art. 190. **Desarrollo del Plan General**

Las determinaciones de este Plan General cuando la determinación de las condiciones de edificación y la localización del techo edificable no esté establecida en los planos, tendrán que desarrollarse obligatoriamente mediante Planos Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle. En la regulación de las áreas se establecen las prescripciones idóneas.

Art. 191. **Tipos de ordenación**

Subzona 14a1.1	Volumetría ciudad-jardín intensiva
Subzona 14a1.2	Volumetría ciudad-jardín extensiva
Subzona 14a1.3	Volumetría ciudad-jardín extensiva II
Subzona 14a1.4	Volumetría ciudad-jardín grado C

Art. 187 **Edificabilidades**

Las edificabilidades netas máximas aplicables sobre la superficie del solar se fijan en la tabla siguiente:

Subzona	Edificabilidad m ² sl/m ² sl
14a1.1	0,282 m ² sl/m ² sl
14a1.2	0,583 m ² sl/m ² sl
14a1.3	1,33 m ² sl/m ² sl
14a1.4	0,62 m ² sl/m ² sl

Art. 188. **Condiciones de la edificación**

a) Parcela mínima	
Subzona 14a1.1	450 m ²
Subzona 14a1.2	150 m ²
Subzona 14a1.3	600 m ²
Subzona 14a1.4	600 m ²
b) Fachada mínima	
Subzona 14a1.1	18 m
Subzona 14a1.2	7 m
Subzona 14a1.3	18 m
Subzona 14a1.4	18 m
c) Altura máxima y número de plantas máxima	
Subzona 14a1.1	8,5 m (pb + 1pp)
Subzona 14a1.2	6 m (pb + 1pp)
Subzona 14a1.3	8,5 m (pb + 2pp)
Subzona 14a1.4	8 m (pb + 1pp)
d) Ocupación máxima parcela	

Se prevé a todos los efectos como tipos de ordenación el de volumetría específica. Las excepciones se especifican a la regulación de las áreas.

Art. 192. Efificabilidades

Las edificabilidades netas máximas aplicables sobre la superficie del solar se fijan en la tabla siguiente:

Edificabilidad en m² de techo/ m² suelo

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilidad en m² de techo/ m² suelo</u>
14b1E	2,164 m ² st/m ² sl
14b1	1,50 m ² st/m ² sl
14b2	1,20 m ² st/m ² sl
14b3	0,55 m ² st/m ² sl
14b3.1	0,40 m ² st/m ² sl

Art. 193. Condiciones de la edificación

- Parcela mínima 500 m².
- Profundidad edificable 16 m.
- Ocupación máxima:
 - Subzona 14b1E = 60%
 - Subzona 14b1 = 60%
 - Subzona 14b2 = 40%
 - Subzona 14b3 = 35%
 - Subzona 14b3.1 = 35%
- Altura máxima es de 9,60 m equivalentes a planta baja y dos plantas piso. Para la subzona 14b1E será de 12,60 m equivalentes a planta baja y tres plantas piso. La misma altura máxima se fija para la finca calificada de subzona 14b2 de 1,7ha y que se encuentra con linde con la C. Hernán Cortés y el camino de Virol.
- La distancia entre edificios se fija en 6 m y ánde y a calle, en 3 m.
- Las vallas de las parcelas que limiten a espacios públicos, tendrán que adaptarse a sus alineaciones y rasantes. En casos especiales que por una mejora de relaciones estéticas y de visibilidad se justifique, se podrán recular parcialmente, pero siempre con la condición de ejecutar la urbanización y el ajardinamiento del espacio resultante del retranqueo, y el correspondiente mantenimiento por parte del propietario del suelo. La altura máxima de las vallas será de 1,00 moptaco y hasta 2 m con elementos vegetales.

122

Art. 194. Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Bar, restaurante y similares
- Comercio, siempre y cuando el techo adscrito en este uso no supere los 500 m²
- Oficinas
- Almacenes, con la misma limitación que el uso de comercio
- Industrial en 1ª categoría en situaciones 1, 2 y 3ª.
- Educativo
- Sanitario asistencial
- Religioso
- Administrativo
- Abastecimiento
- Cultural
- Deportivo

CAPÍTULO QUINTO

ZONA HOTELERA (clave 15)

Art. 195. Definición y subzonas

Comprende terrenos destinados al uso hotelero y de restaurante.

123

Art. 196. Subzonas

Se distinguen las subzonas de zona hotelera (clave 15a) y zona hotelera especial (clave 15b).

Art. 197. Tipos de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Art. 198. Condiciones de la parcela

1. La superficie mínima de parcela será de 1000 m.
2. La fachada mínima de la parcela será de 15 m.

Art. 199. Condiciones de edificación

1. La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 30%.
2. La altura máxima de la edificación se fija en 9,60 m., o sea, planta baja y dos plantas piso para la subzona 15a y de 6,60 m, o sea, planta baja y una planta piso para lasubzona 15b.
3. La edificabilidad neta es de 0,9 m²/m²s¹ para la subzona 15a y de 0,60 m²/m²s¹ para la subzona 15b.
4. La separación de las edificaciones a linderos se fija en 3 m. y a calles en 4 m. La separación entre edificaciones se fija en 6 m.

Art. 200. Condiciones de uso

124

Se admiten los usos siguientes:

- a) Hotelero
- b) Bar, restaurante y similares.
- c) Recreativo y deportivo

En la subzona 15a se admite el uso residencial.

CAPÍTULO SEXTO**ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICATORIA (clave 16)****Art. 201. Definición**

Esta zona comprende los suelos edificados que por su valor arquitectónico, típico, histórico o tradicional es finalidad de este Plan General asegurar la permanencia, no admitiendo alteraciones de aprovechamiento ni de la disposición de los volúmenes.

Se incluyen en esta calificación, los yacimientos arqueológicos, relacionados en el artículo 22 de estas Normas y ya catalogados, y se indican en los planos con la clave 16A, así como otras edificaciones de interés incluidas en el inventario del patrimonio arquitectónico.

CAPÍTULO SÉPTIMO**ZONA DE CIUDAD JARDÍN (clave 17)****Art. 202. Definición**

Esta zona comprende los terrenos de suelo urbano, urbanizados o en proceso de urbanización, con edificaciones normalmente situadas de forma separada de la vialidad y con espacios ajardinados privados confrontados a cada edificación.

125

Art. 203. Subzonas

1. En función de la modalidad del uso de vivienda se diferencian dos grupos de subzonas. En el marco de cada grupo las subzonas se establecen en función de la intensidad de edificación, la parcela mínima y el coeficiente de ocupación de parcela.

2. En el grupo de subzonas unifamiliares se distinguen las siguientes:

- a) subzona 17a1
- b) Subzona 17a1'
- c) subzona 17a2
- d) subzona 17a3
- e) subzona 17a4
- f) Subzona 17a4'

En el grupo de subzonas plurifamiliares se distingue la siguiente:

- a) subzona 17b
- b) subzona 17b'

Subzonas de ciudad jardín unifamiliar**Art. 204. Tipos de ordenación**

Se aplica el tipo de ordenación de edificación aislada.

Art. 205. Edificabilidad

Los índices de intensidad de edificación por parcela son los siguientes:

Subzona	m²/s
17a1	0,80

126

17a1'	0,60
17a2	0,60
17a3	0,50
17a4	0,60
17a4'	0,90
17a5	0,45

Art. 206. Condiciones de las parcelas

1. Las superficies mínimas de la parcela y la longitud mínima de la fachada son las siguientes:

Subzona	Sup. m²	Longitud fachada en m.
17a1	400	14
17a1'	400	16
17a2	600	16
17a3	800	18
17a4	800	18
17a4'	800	18
17a5	800	18

2. Se admiten, como excepción, parcelas de superficie o longitud de fachada inferior siempre y cuando conste su existencia como finca independiente antes de la aprobación inicial de este Plan General, no habiendo sufrido posteriormente ninguna segregación o si bien se ajuste a planeamiento anterior o sea consecuencia de unaparellación con licencia no habiendo sufrido tampoco segregaciones posteriores.

En cualquier caso, no serán edificables las parcelas la superficie de las cuales sea inferior a 150 m² o la longitud de la fachada inferior a 8 m.

En el supuesto de las parcelas comprendidas en la excepción considerada en este párrafo, la intensidad neta de edificación se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre sus condiciones reales y las previstas a las Normas.

Art. 207. Condiciones de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones para las subzonas 17a1, 17a1', 17a2 y 17a3 será de 7 m y el número de plantas 2, o sea, planta baja y una planta piso. Para las subzonas 17a4, 17a4' y 17a5, la altura máxima será de 9,60 m, correspondiente a planta baja y dos plantas piso.

2. La ocupación máxima de la parcela por las edificaciones principal y auxiliar será la 127

<p>la autorización del otro propietario.</p> <p>Art. 209. Condiciones de uso</p> <p>Se admiten los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vivienda en la modalidad de unifamiliar, apareada o agrupada. b) Bar y restaurante c) Educativo d) Sanitario asistencial en la modalidad de ambulatorio o dispensario. e) Deportivo f) Administrativo g) Oficinas h) Cultural <p style="text-align: center;">Subzona de ciudad jardín plurifamiliar</p> <p>Art. 210. Tipos de ordenación</p> <p>Se aplica el tipo de ordenación de edificación aislada, admitiéndose también la disposición de las edificaciones en hilera. La clave de identificación es la 17b, con los parámetros regulados en los artículos que siguen y que son comunes también para la subzona 17b', a excepción que por esta última, el índice de edificabilidad neto se fija en 0,60 m²/m²sl y que antes de aprobar el proyecto será necesario que el Ayuntamiento haya dado su visto bueno a una ordenación de los volúmenes de las edificaciones de tal manera que se asegure la no formación de pantallas que obstaculicen las visuales en dirección al mar de las parcelas posteriores.</p> <p>Art. 211. Edificabilidad</p> <p>1. Los índices de intensidad de edificación netos por parcela son los siguientes:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Subzona</th> <th>m²/s</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17b</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table>	Subzona	m ² /s	17b	0,80	<p>129</p>
Subzona	m ² /s				
17b	0,80				

<p>siguiente:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Subzona</th> <th>Edif. principal</th> <th>Const. Auxiliar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17a1</td> <td>40 %</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>17a1'</td> <td>30%</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>17a2</td> <td>30 %</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>17a3</td> <td>25 %</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>17a4</td> <td>30 %</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>17a4'</td> <td>30 %</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>17a5</td> <td>30 %</td> <td>4 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. Las separaciones de la edificación respecto de los linderos de la parcela serán como mínimo de 3 m.</p> <p>En aquellos casos en que una parcela no llegue a la superficie mínima pero sea edificable, la distancia mínima será de 2m. En el aseniamiento del Marjal, se admitirán las edificaciones preexistentes alineadas al camino del Virol y aquellas otras edificaciones preexistentes que resulten con distancias menores como consecuencia de la apertura de nuevas calles.</p> <p>4. Las vallas de las parcelas que limiten a espacios públicos, tendrán que adaptarse a sus alineaciones y rasantes. En casos especiales que por una mejora de relaciones estéticas y de visibilidad se justifique, podrán recularse parcialmente, pero siempre con la condición de ejecutar la urbanización y el ajardinamiento del espacio resultante del retraqueo, y el correspondiente mantenimiento por parte del propietario del suelo. La altura máxima de las vallas será de 1,00 m opaco y hasta 2 m con elementos vegetales.</p> <p>Art. 208. Edificaciones emparejadas o agrupadas</p> <p>1. Se admite el apareamiento y la agrupación de edificaciones siempre y cuando se presente un proyecto conjunto o se acredite la conformidad del frente. La resolución autorizando el apareamiento se anotará al Registro de la Propiedad.</p> <p>2. El apareamiento es obligatorio cuando preexista una edificación construida según estas pautas y con medianeras vistas.</p> <p>3. En ningún caso el apareamiento o agrupación implica otra variación de las condiciones de edificabilidad de la parcela o de la edificación, excepto la no aplicación del parámetro de separación del umbral lateral.</p> <p>4. En el caso de viviendas apareadas, en la licencia de obras y el Registro de la Propiedad, tendrá que figurar la condición de que cualquier obra de ampliación o modificación de una de las partes, tendrá que tratarse unitariamente como si fuese un proyecto único con</p>	Subzona	Edif. principal	Const. Auxiliar	17a1	40 %	7 %	17a1'	30%	7 %	17a2	30 %	5 %	17a3	25 %	4 %	17a4	30 %	4 %	17a4'	30 %	4 %	17a5	30 %	4 %	<p>128</p>
Subzona	Edif. principal	Const. Auxiliar																							
17a1	40 %	7 %																							
17a1'	30%	7 %																							
17a2	30 %	5 %																							
17a3	25 %	4 %																							
17a4	30 %	4 %																							
17a4'	30 %	4 %																							
17a5	30 %	4 %																							

Art. 212. Condiciones de las parcelas

Las superficies mínimas de la parcela y la longitud mínima de la fachada son las siguientes:

<u>Subzona</u>	<u>Superficie en m².</u>	<u>Longitud en m.</u>
17b	500	17

Se podrán considerar edificables aquellas parcelas de superficie inferior a la mínima pero mayor de 140 m² y longitud de la fachada 6 m, inscritas registralmente antes de la aprobación inicial del Plan General.

Art. 213. Condiciones de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones será ϕ 7,50 m. y el número de plantas 2, o sea, planta baja y una planta piso.
La altura máxima de las construcciones auxiliares será de 3 m.
2. La ocupación máxima de la parcela para las edificaciones será la siguiente:

<u>Subzona</u>	<u>Edif. principal</u>
17b	40 %

3. Las separaciones de la edificación respecto de los umbrales de la parcela y de otras edificaciones en el supuesto de edificación aislada serán los siguientes:

<u>Fachada</u>	<u>Separación lateral</u>	<u>Fondo Otros edif.</u>
2	3	6

En el supuesto de edificaciones en hilera sólo se observarán los parámetros referidos a separaciones de fachada y fondos.

4. Para conservar la unidad y coherencia arquitectónica de los proyectos, tendrá que hacerse un único proyecto básico de todas las casas en hilera que pueden construirse en cada parcela, con unidades máximas de 7 viviendas. Y siempre las paredestestero tendrán un tratamiento de fachada.
5. La profundidad máxima de las edificaciones será de 15 m, medida en sentido perpendicular a la alineación de la calle.

130

6. Las vallas de las parcelas que limiten a espacios públicos, tendrán que adaptarse a sus alineaciones y rasantes. En casos especiales que por una mejora de relaciones estéticas y de visibilidad se justifique, podrán recularse parcialmente, pero siempre con la condición de ejecutar la urbanización y el ajardinamiento del espacio resultante del retraqueo, y el correspondiente mantenimiento por parte del propietario del suelo. La altura máxima de las vallas será de 1,00 m opaco y hasta 2 m con elementos vegetales.

Art. 214. Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

- a) Vivienda
- b) Hotelero
- c) Bar y restaurantes
- d) Oficinas
- e) Educativo
- f) Sanitario asistencial
- g) Administrativo
- h) Deportivo
- i) Cultural
- j) Industrial 1a. categoría en situación 1ª y 2ª.

Art. 215. Planes Especiales de Reforma Interior

1. Ultra las áreas en las cuales se prevé como obligatoria la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, podrán redactarse este tipo de documentos urbanísticos a de otras áreas con la finalidad de alcanzar unos niveles de sistemas más adecuados en relación a la densidad de población.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior facultativos respetarán los estándares que se establecen en la tabla siguiente:

131

<p>sentencia del Tribunal de Justicia de Cataluña.</p> <p>En caso de transformación por inactividad y falta de rentabilidad económica de las instalaciones, se admitirá su transformación mediante, pero, la redacción de un Plan Especial, el cual tendrá que respetar los parámetros siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Índice de edificabilidad máxima 0,35 m² s/m² s.l. - Densidad máxima de viviendas 20 hab./ha - Reserva de suelo de cesión para espacios libres y equipamientos. 16 % del ámbito. - Disposición preferente de los espacios libres sobre el frente marítimo en concepto de paseo. - Delimitación del ámbito como unidad de actuación. <p>El uso admitido será el de vivienda, bar y restaurante, hotelero, educativo, sanitario, asistencial, deportivo, administrativo, oficinas y cultural.</p> <p>El tipo de ordenación será el de edificación aislada.</p> <p>La altura máxima será de 9 m, equivalentes a planta baja y dos plantas piso, pudiéndose disponer parte de la edificabilidad, en un máximo del 50% de la ocupación de la planta segunda, en el espacio bajo la cubierta inclinada de los edificios.</p> <p>La separación mínima a umbrales se establece en 3 m y 5 m en la calle o espacio público.</p> <p>La ocupación máxima será del 35% y la parcela mínima por unidad de promoción será de 800 m².</p> <p>Otra de las condiciones del Plan Especial será que el espacio libre resultante de la edificación se conservará arbolado en uno 50 % mínimo.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO NOVENO</p> <p style="text-align: center;">ZONA INDUSTRIA-TALLER-ALMACÉN (clave 19)</p> <p>Art. 219. Definición</p> <p>Comprende los terrenos de suelo urbano adscrito de forma exclusiva a actividades de almacenaje, industrial y complementario de pequeña volada que por la naturaleza de los materiales contenidos en ellas, productos o técnica utilizada, no originen situaciones de riesgo, inseguridad o degradación ambiental. Se localizan mayoritariamente a ambos lados de la carretera de la Estación entre el pueblo y el río de la Sénia.</p>
--	---

<p style="text-align: center;">Subzonas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Densidad neta máxima viviendas/Ha.</th> <th>Parques y jardines y equipamientos en % de suelo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>17a1</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a1'</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a2</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a3</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a4</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a4'</td><td>14</td></tr> <tr><td>17a5</td><td>14</td></tr> <tr><td>17b</td><td>14</td></tr> <tr><td>17b'</td><td>14</td></tr> </tbody> </table> <p>Art. 216. Espacios privados no ocupados por la edificación</p> <p>La parte de la parcela no ocupada por la edificación tendrá que sistematizarse como jardín, al menos en el sesenta por cien, no pudiéndose pavimentar ni utilizar para otras actividades como aparcamientos, excepción hecha de esas parcelas consolidadas inscritas registralmente con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO OCTAVO</p> <p style="text-align: center;">ZONA DE CÁMPING (clave 18)</p> <p>Art. 217. Definición</p> <p>Se incluyen en esta zonificación aquellos suelos consolidados para una instalación de acampada en funcionamiento.</p> <p>Art. 218. Condiciones de uso y de edificación</p> <p>Será el exclusivo de acampada, habiéndose de acomodar las instalaciones a aquello previsto para las instalaciones de acampada y los servicios complementarios ligados a su actividad.</p> <p>La edificabilidad como camping se fija en 0,28 m² s/m² s.l. con una altura máxima de las edificaciones de 8 m y separaciones a umbrales de 10 m atendiendo a la resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de 15 de abril de 1991 y posterior</p>	Densidad neta máxima viviendas/Ha.	Parques y jardines y equipamientos en % de suelo	17a1	14	17a1'	14	17a2	14	17a3	14	17a4	14	17a4'	14	17a5	14	17b	14	17b'	14	<p style="text-align: right;">132</p>
Densidad neta máxima viviendas/Ha.	Parques y jardines y equipamientos en % de suelo																				
17a1	14																				
17a1'	14																				
17a2	14																				
17a3	14																				
17a4	14																				
17a4'	14																				
17a5	14																				
17b	14																				
17b'	14																				

Art. 220. Usos

Se admiten los usos siguientes:

- a) Industrial, categorías 1 y 2
- b) Depuradoras de marisco.
- c) Vivienda. Sólo para personal de vigilancia y mantenimiento y en la proporción de una vivienda por industria.
- d) Comercial, siempre y cuando esté relacionado directamente con la actividad industrial.
- e) Almacén.
- f) Oficinas. Sólo las propias de cada establecimiento industrial.
- g) Sanitario asistencial, en la modalidad de ambulatorio o dispensario.
- h) Tiempo libre.
- i) Deportivo.
- j) Educativo en la modalidad de formación profesional.
- k) Abastecimiento.
- l) Recreativo.

Art. 221. Condiciones de ordenación

1. Las nuevas instalaciones industriales tendrán que adaptarse a las condiciones de ordenación establecidas para la subzona de industria aislada.
2. Las obras de reforma o subdivisión de las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General no podrán implicar en ningún caso aumento de volumen construido o de la ocupación, siempre y cuando los originarios superen los previstos al número anterior.
3. En la subdivisión de naves industriales tendrá que hacerse estricta aplicación de los criterios sobre incompatibilidad de uso al cual hace referencia el artículo 102.

134

Art. 222. Condiciones de ordenación

- a) La parcela mínima será de 1.500 m².
- b) La fachada mínima será de 25 m.
- c) La edificabilidad máxima es la que resulta de aplicar 1 m²/m²s a la totalidad de la parcela.
- d) La altura permitida será de 10 m. equivalente a planta baja y planta primera.
- e) La ocupación máxima de la parcela para la edificación se fija en el 50%.
- f) Las edificaciones se separarán 5 m a viales y 3m en el resto de los umbrales. Con excepción de las inscritas en el Registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General. En caso de mutuo acuerdo se podrán adosar las edificaciones de dos parcelas vecinas, siempre y cuando el proyecto sea unitario.

CAPÍTULO DÉCIMO**ZONA INDUSTRIAL-CEMENTERA (clave 20)****Art. 223. Definición**

Comprende los suelos de la fábrica de cemento situada en la Martinenca, consolidados como industria de producción de cemento.

Art. 224. Usos y condiciones edificatorias

Se establece que el uso industrial será el autorizado con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General y tendrán que respetarse las condiciones de protección, seguridad y medio ambientales reglamentadas oficialmente.

En cuanto a las condiciones edificatorias sólo se posibilitará la autorización de la ejecución de las obras e instalaciones que tengan por objeto la mejora de las condiciones de control medioambiental de la cementera o la mayor racionalización de la producción de la misma.

135

estableciéndose además la limitación de que las mencionadas obras o instalaciones no podrán superar en ningún caso el 25% del volumen actual de edificación consolidada.

Con carácter excepcional, podrán modificarse las mencionadas limitaciones en el supuesto de tener que introducirse innovaciones o avances tecnológicos necesarios para la mejora de las instalaciones de la industria cementera, sea bajo el punto de vista medioambiental, sea bajo el punto de vista de la racionalización de la producción convenientemente justificado.

CAPÍTULO ONCEAVO

REGULACIÓN DE ÁREAS

Unidad de Actuación (UA1)

Art. 225. Descripción

1. Comprende los suelos situados al poniente de la prolongación de la calle Maragall situados a unos 50 m de la carretera TV 3321, con objetivo de transformación a residencial, en una ordenación en edificación de ciudad jardín.
2. La superficie comprendida en el área es de 1,02 ha de la cual 0,38 ha corresponden a sistema general viario.

Art. 226. Condiciones de ordenación

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad neta se fija en 0,95 m²/m²s.l. El techo edificable máximo será de 6.080 m².
- b) Se prevén para espacios de viario la superficie de 0,38 ha.

Art. 227. Condiciones de edificación y uso

136

1. Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a1).

Art. 228. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación

Unidad de Actuación (UA2)

Art. 229. Descripción

1. Comprende suelos situados entre la CN 340 y el camping Castro. El objetivo de la UA es la materialización del viario para completar la red.
2. La superficie comprendida en el área es de 0,24 ha.

Art. 230. Condiciones de ordenación

Se prevé para espacio viario una superficie de 0,08 ha.

Art. 231. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a2).

Art. 232. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 3)

Art. 233. Descripción

137

1. Comprende suelos situados entre la prolongación de la calle Sant Carles y del camino de Les Calafes.
El objetivo de la UA es conseguir un buen establecimiento en el acceso al pueblo de la prolongación de la ronda de circunvalación en dirección montaña.
2. La superficie comprendida en el área es de 1,20ha.

Art. 234. **Condiciones de ordenación**

Se prevé para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,50 Ha.
2. Viales 0,41 Ha.

Art. 235. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b1)

Art. 236. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 4)

Art. 237. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados el norte de la calle de La Foradada y linde con la c/ Del Cim de la Tenda.
El objetivo de la UA es la materialización de la continuidad viaria.
2. La superficie comprendida en el área es de 0,77 Ha.

138

Art. 238. **Condiciones de ordenación**

Se prevé para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Viales 0,19 Ha.

Art. 239. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a2)

Art. 240. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 5)

Art. 241. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados entre la calle de La Foradada y el Sector de Garbí, limitado también con laprolongación de la calle Dulcinea.
El Objetivo de la UA es la materialización de la continuidad viaria.
2. La superficie comprendida en el área es de 1,16 Ha.

Art. 242. **Condiciones de ordenación**

Se prevé para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Viales 0,17 Ha.

Art. 243. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de la zona de ciudad jardín (clave 17a2)

139

<p>Art. 244. <u>Condiciones de gestión</u></p> <p>Se aplica el sistema de compensación.</p> <p style="text-align: center;"><u>Unidad de Actuación</u> (UA 6)</p> <p>Art. 245. <u>Definición</u></p> <p>1. Comprende los suelos urbanos situados entre la antigua CN 340 y la ZMT a unos 140 m al norte-levante de la calle de La Foradada.</p> <p>El objetivo de la UA es conseguir una plaza por el ensanchamiento del paseo marítimo.</p> <p>2. La superficie comprendida en el área es de 0,58 Ha.</p> <p>Art. 246. <u>Condiciones de ordenación</u></p> <p>Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para sistemas de parques y jardines 0,236 Ha. 2. Para el sistema viario 0,108 Ha. <p>Art. 247. <u>Condiciones de edificación y uso</u></p> <p>Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b3.1).</p> <p>Techo máximo edificable. 944 m² Número máximo de viviendas. 11 viviendas.</p> <p>Art. 248. <u>Condiciones de gestión</u></p> <p>Se aplica el sistema de compensación.</p> <p style="text-align: center;"><u>Unidad de Actuación</u> (UA 7)</p> <p style="text-align: right;">140</p>	<p>Art. 249. <u>Descripción</u></p> <p>1. Comprende los suelos situados entre la antigua CN 340 y la ZMT, limitando al sur con la Urbanización Atzavara.</p> <p>El objetivo de la UA es conseguir un área de aparcamiento y una plaza por el ensanchamiento del paseo marítimo.</p> <p>2. La superficie comprendida en el área es de 0,96 Ha.</p> <p>Art. 250. <u>Condiciones de ordenación</u></p> <p>Se prevén para espacios y dotaciones públicas las superficies siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para sistemas de parques y jardines 0,25 ha. 2. Viales (aparcamiento) 0,10 ha. <p>Art. 251. <u>Condiciones de edificación y uso</u></p> <p>Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b3).</p> <p>Techo máximo edificable. 3.360 m² Número máximo de viviendas. 19 viviendas.</p> <p>Art. 252. <u>Condiciones de gestión</u></p> <p>Se aplica el sistema de compensación.</p> <p style="text-align: center;"><u>Unidad de Actuación</u> (UA 8)</p> <p style="text-align: center;">Expediente 3034/97 Resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 29/07/1998.</p> <p style="text-align: right;">141</p>
---	--

Art. 253. Descripción

1. Comprende suelos del Sector Serramar situados entre el camino de Codonyol y la avenida de Montsià.

El objetivo de la UA es la materialización de la ejecución viaria para dar frente a las parcelas resultantes.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,00 Ha.

Art. 254. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Viales 0,20 Ha.

Art. 255. Condiciones de edificación y uso

1. Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (Clave 17a1).

Art. 256. Condiciones de gestión

Acuerdo del Pleno de fecha 10/10/2003, informada CUTE en sesión de fecha 16/07/2004 DOGC núm. 3995-24/10/2003-Expediente 2004/013737E.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 8')

Art. 256 bis.

A- Descripción

1. Comprende suelos de Alcanar-playa situados entre el antiguo trazado de la N-340 y la delimitación de la ZMT.

El objetivo de la UA es la materialización de la ejecución viaria y del paso marítimo.

142

2. La superficie comprendida en el área es de 0,69ha.

B- Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistema de parques y jardines (paseo marítimo) 0,076 ha.
2. Viales 0,174 ha.

C- Condiciones de edificación y uso

1. Se aplica la regulación de zona de industria taller-almacén (clave 19).

D- Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 9)

Expediente 3034/97 Resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 29/07/1998.

Art. 257. Descripción

1. Comprende los suelos de la Urbanización Serramar al sur de la Avenida Montsià y limitados por las calles de L'Abet y Tramuntana..

El objetivo de la UA es conseguir la materialización de la continuidad viaria y la cesión de un espacio verde entre la c/ Tramuntana y la c/ de L'Abet.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,25ha.

143

Art. 258. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,52 ha.
2. Viales 0,11 ha.

Art. 259. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a1).

Art. 260. Condiciones de gestión

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/01/2004, informada CUTE, en sesión de fecha 24/03/04 DOGC núm. 4070 de fecha 13/02/2004. Expediente 2004/011696/E.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 9')

Art. 260 bis

A- Descripción

1. Comprende los suelos de la finca de la depuradora de marisco situada entre la NB-40 y la delimitación de la ZMT.
El objetivo de la UA es conseguir la materialización de la continuidad viaria y la cesión de los suelos para el paseo marítimo.
2. La superficie comprendida en el área es de 0,78 Ha.

B- Condiciones de ordenación

144

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines (paseo marítimo) 0,116 ha.
2. Viales 0,264 ha.

C- Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de industria-taller-almacén (clave 19).

D- Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 10)

Art. 261. **Descripción**

1. Comprende suelos situados al sur-poniente de la calle de Mas del Cec y que limita con la Urbanización de Serramar.
El objetivo de la UA es conseguir la materialización de la continuidad viaria y la cesión de dotaciones y parques y jardines fijados.
2. La superficie comprendida en el área es de 2,83 ha.

Art. 262. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,16 ha.
2. Viales 0,83 ha.
3. Dotaciones 0,09 ha.

145

Art. 263. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a1)

Art. 264. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 11)**Art. 265. Descripción**

1. Comprende los suelos limitados por la antigua CN 340 y el camino del llop.

El objetivo de la UA es conseguir la materialización de un aparcamiento viario y de una zona verde a incorporar al gran paseo peatonal que se prevé al lado de la antigua CN 340.

2. La superficie comprendida en el área es de 0,81 ha.

Art. 266. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,17 ha.
2. Viales 0,01 ha.
3. Aparcamientos 0,14 ha.

Art. 267. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona hotelera (clave 15a)

Art. 268. Condiciones de gestión

146

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 12)**Art. 269. Descripción**

1. Comprende los suelos situados al norte-poniente del antiguo trazado de la CN 340 y entre esta vía y la calle de las Petunias.

El objetivo de la UA es conseguir la cesión de un espacio destinado a dotaciones y la materialización de la continuidad viaria.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,3 lha.

Art. 270. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Viales 0,33 ha.
2. Dotaciones 0,05ha.

Art. 271. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b2) en 0,93 ha.

Art. 272. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 13)**Art. 273. Descripción**

147

1. Comprende los suelos situados al norte-poniente de la Urbanización Solimar.
El objetivo de la UA es conseguir la materialización de la continuidad viaria.
2. La superficie comprendida en el área es de 1,70 ha.

Art. 274. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para viario la superficie de 0,43 ha.

Art. 275. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a1)

Art. 276. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 14)

Art. 277. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados entre la ZMT y el antiguo trazado de la CN 340 limitando al norte-poniente con el camping Castro.
El objetivo de la UA es conseguir una zona verde a primera línea y la materialización de un viario de acceso.
2. La superficie comprendida en el área es de 0,86ha.

Art. 278. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

148

1. Para sistemas de parques y jardines 0,12 ha.
2. Viales 0,17 ha.

Art. 279. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de las zonas de ciudad jardín (clave 17a2) en 0,07ha y de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b2) en 0,51ha.

Art. 280. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 15)

Art. 281. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados entre la ZMT y el antiguo trazado de la CN 340, a ambos lados de la calle de la Riva.
El objetivo de la UA es conseguir la materialización del espacio viario y de acceso y la cesión de una zona verde ante el mar.
2. La superficie comprendida en el área es de 1,25ha.

Art. 282. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,09 ha.
2. Viales 0,27 ha.

Art. 283. **Condiciones de edificación y uso**

149

Se aplica la regulación de las zonas de ciudad jardín (clave 17a1) en 0,31 ha, (clave 17a2) en 0,42 ha y de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (14b2) en 0,20 ha.

Art. 284. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 16)

Art. 285. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados entre la ZMT y el antiguo trazado de la CN 340, colindantes con la Urbanización Solimar.

El objetivo de la UA es conseguir la cesión de espacio por aparcamiento, zona verde y la materialización del viario necesario para el acceso.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,19ha.

Art. 286. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,45 ha.
2. Viales 0,27 ha.
3. Viales (aparcamiento) 0,11 ha.

Art. 287. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b2).

Art. 288. **Condiciones de gestión**

150

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 17)

Expediente 441/92 Resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 5/05/1992. (DOGC núm. 1620 de fecha 17/07/1992).

Art. 289. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados entre la CN 340 y la ZMT y que limitan al sur con la Urbanización Sapriago.

El objetivo de la UA es conseguir la cesión del espacio destinado a viario y zona verde, ampliando el ámbito del futuro paseo marítimo.

La unidad de actuación ajusta la nueva ordenación del Plan General a la resolución del Consejo de Política Territorial, estimatoria del recurso de alzada.

2. La superficie comprendida en el área es de 0,49ha.

Art. 290. **Condiciones de ordenación**

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,04 ha.
2. Viales 0,26 ha.
3. Densidad neta máxima de viviendas 50 hab./ha

Art. 291. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a4)

Art. 292. **Condiciones de gestión**

151

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 18)

Expediente 441/92 Resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 5/05/1992. (DOGC núm. 1620 de fecha 17/07/1992).

Art. 293. Descripción

1. Comprende los suelos situados entre la ZMT, el antiguo trazado de la CN 340 y las urbanizaciones Alcanar-Costa y Saprigo.

El objetivo de la UA es conseguir la materialización de una zona verde ante mar y del viario incorporado dentro del límite de la Unidad de Actuación.

La unidad de actuación ajusta la nueva ordenación del Plan General a la resolución del Consejo de Política Territorial, estimatoria del recurso de alzada.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,415ha.

Art. 294. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,181 ha.
2. Viales 0,39 ha.
3. Densidad neta máxima de viviendas 50 hab./ha

Art. 295. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de las zonas de ciudad jardín (clave 17a1) en 0,14ha y (clave 17a4) en 0,68 ha.

Art. 296. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

152

Art. 296 bis. División poligonal

Se realiza la división poligonal de esta unidad de actuación dos unidades independientes:

	UA-18.1	UA-18.2
Sup. Total	5.411 m ²	8.739 m ²
Sist. Parques y jardines	951 m ²	754 m ²
Sist. Viario	1.560 m ²	2.300 m ²
Suelo privado	2.900 m ²	3.054 m ²

División poligonal de la UA-18 aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28/01/2000 y publicada al DOGC núm. 3095 de fecha 09/03/2000. Informado por la CUT en sesión de fecha 25/07/2001. (Expediente 951/99).

Proyecto de compensación de la UA-18.1 aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno de fecha 02/11/2000 y publicado al DOGC núm. 3281 de fecha 07/12/2000. Informado por la CUT en sesión de fecha 25/07/2001. (Expediente 460/00).

Unidad de Actuación (UA 19)

Art. 297. Descripción

1. Comprende los suelos situados a las Casas de Alcanar entre la calle de Isaac Peral y el paseo Marítimo.
El objetivo de la UA es conseguir la materialización de la continuidad viaria en los términos expresados gráficamente en bs planos de ordenación a escala 1/2.000.
2. La superficie comprendida en el área es de 0,46ha.

Art. 298. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacio viario 0,24 ha.

Art. 299. Condiciones de edificación y uso

153

Se aplica la regulación de las zonas de ordenación antigua y tradicional (clave 12) en 0,11ha y de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b2) en 0,1 ha.

Art. 300. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 20)

Art. 301. Descripción

1. Comprende los suelos de las Casas de Alcanar situados entre la prolongación de la calle Roger de Flor, el núcleo urbano consolidado, la calle de Isaac Peral y un suelo urbanizable.

El objetivo de la UA es conseguir las cesiones de espacios libres y dotaciones previstas, y la materialización de la continuidad viaria grafiada en los planos de ordenación a E: 1/2.000.

2. La superficie comprendida en el área es de 4,41ha.

Art. 302. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,06 ha.
2. Viales 1,33 ha.
3. Equipamientos 0,08 ha.

Art. 303. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de las zonas de ordenación antigua y tradicional (clave 12) en 0,41ha de ordenación volumétrica específica en edificación de manzana abierta (clave 14b2) en 1,94ha y de zona de ciudad jardín (clave 17a) en 0,59ha.

Art. 304. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de cooperación.

154

Unidad de Actuación (UA 21)

Art. 305. Descripción

1. Comprende los suelos de las Casas de Alcanar situados entre la prolongación de la calle de los Pescadors y la Urbanización del Marjal.

El objetivo de la UA es conseguir las cesiones de los espacios destinados a dotaciones y parques y jardines y la materialización de la continuidad viaria.

2. La superficie comprendida en el área es de 1,735ha.

Art. 306. Condiciones de ordenación

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistemas de parques y jardines 0,396 ha.
2. Viales 0,395 ha.
3. Equipamientos 0,274 ha.
4. Suelo de aprovechamiento privado 0,670 ha.

Art. 307. Condiciones de edificación y uso

Se aplica la regulación de zona de ordenación volumétrica específica (14b1E). Se fija un máximo de 130 viviendas y un techo total de 14.500 m², pudiéndose distribuir entre las cuatro unidades parcelarias resultantes que figuran en el plano normativo 1/2000 con edificios de planta baja y tres plantas piso.

Art. 308. Condiciones de gestión

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA 22)

155

<p>Art. 309. <u>Descripción</u></p> <p>1. Comprende los suelos de las Casas de Alcanar situados a ambos lados de la calle de Trafalgar entre el camino del Virol - calle Roger de Flor y la CN 340. El objetivo de la UA es conseguir materializar la continuidad del espacio viario, la formalización del espacio de la riera y la cesión del espacio destinado a equipamientos.</p> <p>2. La superficie comprendida en el área es de 2,37ha.</p> <p>Art. 310. <u>Condiciones de ordenación</u></p> <p>Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:</p> <table border="0"> <tr> <td>1.</td> <td>Para sistema hidrográfico</td> <td>0,16 ha.</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Viales</td> <td>0,70 ha.</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Equipamientos</td> <td>0,02 ha.</td> </tr> </table> <p>Art. 311. <u>Condiciones de edificación y uso</u></p> <p>Se aplica la regulación de las zonas de ciudad jardín (clave 17a1) en 0,86ha, ordenación volumétrica situación consagrada (clave 14a) en 0,20 ha y ordenación volumétrica en edificación de manzana abierta (clave 14b2) en 0,43ha.</p> <p>Art. 312. <u>Condiciones de gestión</u></p> <p>Se aplica el sistema de cooperación.</p> <p><u>Unidad de Actuación</u> (UA 23)</p> <p>Art. 313. <u>Descripción</u></p> <p style="text-align: right;">156</p>	1.	Para sistema hidrográfico	0,16 ha.	2.	Viales	0,70 ha.	3.	Equipamientos	0,02 ha.	<p>1. Comprende los suelos de las Casas de Alcanar situados a ambos lados de la calle Hernán Cortés, entre la calle Isaac Peral y la calle Callao. El objetivo de la UA es la cesión de un espacio destinado a parques y jardines y la materialización de la continuidad viaria.</p> <p>2. La superficie comprendida en el área es de 1,10ha.</p> <p>Art. 314. <u>Condiciones de ordenación</u></p> <p>Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:</p> <table border="0"> <tr> <td>1.</td> <td>Para sistemas de parques y jardines</td> <td>0,16 ha.</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Viales</td> <td>0,38 ha.</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Para equipamientos</td> <td>0,04 ha.</td> </tr> </table> <p>Art. 315. <u>Condiciones de edificación y uso</u></p> <p>Se aplica la regulación de zona de ordenación antigua y tradicional (clave 12)</p> <p>Art. 316. <u>Condiciones de gestión</u></p> <p>Se aplica el sistema de compensación.</p> <p><u>Unidad de Actuación</u> (UA 24)</p> <p>Art. 317. <u>Descripción</u></p> <p>1. Comprende los suelos industriales situados en Alcanar-pueblo en la parte sur-poniente, a ambos lados de la carretera de la Estación. El objetivo de la unidad de actuación es con el fin de garantizar la cesión y la ejecución</p> <p style="text-align: right;">157</p>	1.	Para sistemas de parques y jardines	0,16 ha.	2.	Viales	0,38 ha.	3.	Para equipamientos	0,04 ha.
1.	Para sistema hidrográfico	0,16 ha.																	
2.	Viales	0,70 ha.																	
3.	Equipamientos	0,02 ha.																	
1.	Para sistemas de parques y jardines	0,16 ha.																	
2.	Viales	0,38 ha.																	
3.	Para equipamientos	0,04 ha.																	

2. Viales 0,21 ha.

Art. 323. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de ciudad jardín (clave 17a1).

Art. 324. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA-AC-1)

Acuerdo del Pleno de fecha 19/04/2000. Informado de la CUT 20/07/2000. Expediente 99/000525. DOGC núm. 3153 de fecha 02/06/2000.

Expediente 200/000875/T Modificación puntual aprobada por la CUT en sesión de fecha 08/05/2002. DOGC núm. 3671 de fecha 10/06/2002.

Art. 324 bis

A- **Descripción:**

1. El ámbito viene determinado por la parte de las fincas que dan frente a la prolongación de la avenida Cataluña (entre la calle Virgen de Montserrat y el camino del Pou de la Virgen) hasta el entroncamiento con la Ronda de Circunvalación del núcleo de Alcanar.
2. La superficie comprendida en el área es de 13.075 m².

B- **Condiciones de ordenación:**

Se prevé para sistema viario una superficie de 5.060 m².

C- **Condiciones de edificación y uso:**

Se aplica la regulación de la zona de ensanche (clave 13) en 7.280 m² y de la zona de ordenación antigua y tradicional (clave 12) en 735 m².

D- **Condiciones de gestión:**

159

de la vialidad prevista con la equi distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios.

2. La superficie comprendida en el área es de 26,55ha.

Art. 318. **Condiciones de ordenación**

Se prevé para espacio viario una superficie de 9,2ha.

Art. 319. **Condiciones de edificación y uso**

Se aplica la regulación de zona de industrial taller-almacén (clave 19) en 17,02 ha y áreas al servicio del sistema viario (clave 5b) en 0,33.

Art. 320. **Condiciones de gestión**

Se aplica el sistema de cooperación.

Unidad de Actuación (UA 25)

Art. 321. **Descripción**

1. Comprende los suelos situados al lado norte del camino de Les Plans, en la parte confrontando en la zona deportiva de la fanecada.
El objetivo de la unidad de actuación es con el fin de garantizar la cesión y la ejecución del ensanchamiento del camino de Les Plans, transformado en vial urbano, y de una parcela calificada de parques y jardines.

Art. 322. **Condiciones de ordenación**

Se prevé para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para sistema de parques y jardines 0,05 ha.

158

CAPÍTULO SEGUNDO

ZONA DE DESARROLLO URBANO. INT. 1 (clave 21 a)

Art. 328. Definición

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente para edificaciones de uso residencial de más alta densidad relativa y situados en áreas de contacto inmediato al casco urbano de Alcanar pueblo.

Art. 329. Condiciones de urbanización

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Edificabilidad bruta máxima
La edificabilidad bruta total es de 0,40 m²/m² s.
- b) Densidad
La densidad máxima vivienda se fija en 25 viviendas por hectárea.
- c) Distribución del suelo
El suelo calificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos:
- d) Edificabilidad neta
La edificabilidad neta máxima es de 0,80 m² st/m² st.

Art. 330. Vialidad

1. La vialidad secundaria tiene que observar los siguientes parámetros: 161

Se aplica el sistema de cooperación.

TÍTULO QUINTO - ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 325. Definición

1. El Plan General califica como suelo urbanizable las áreas donde, por sus condiciones, se prevé o admite la implantación de nuevas unidades urbanas.
2. Según la inclusión o no en el Programa de Actuación se distingue entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Art. 326. Regulación

La regulación de las condiciones urbanísticas de cada sector de suelo urbanizable queda establecida conjuntamente por la regulación de las diversas zonas o usos globales y la ordenación específica de cada sector.

Art. 327. Zonas y usos globales

En suelo urbanizable se prevén los usos globales o zonas que se enumeran a continuación:

- Zona de desarrollo urbano. Int. 1 (clave 21 a)
- Zona de desarrollo urbano. Int. 2 (clave 21 b)
- Zona de desarrollo urbano. Int.3 (clave 21 c)
- Zona de desarrollo de industrias taller-escaparaté. (Clave 22)
- Zona de desarrollo comercial en carretera. (Clave 23)

160

- Administrativo

3. Se admite también como compatible el uso industrial en la categoría 1ª.
Art. 332. **Condiciones de edificación**

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que andrán que ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipos de ordenación de la edificación
El tipo de ordenación de la edificación será el de edificación aislada y alineación a vial.
2. Parcela mínima
Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 400 m², excepto las preexistentes.
3. Ocupación de la manzana por la edificación
La ocupación máxima de la manzana por la edificación será del 35% de su superficie.
4. Altura máxima y número de plantas
La altura máxima admitida será de 9,60 metros, correspondiente a planta baja y 2 plantas piso. En caso excepcional y atendiendo la significación de hitos singulares, se admitirá rebasar esta altura con una justificada situación.
5. Separaciones
La edificación tendrá que separarse de los umbrales un mínimo de 3 m y 6 m entre edificaciones.

163

- La anchura mínima de vial será de 8 metros.

- Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de un metro.

- La pendiente máxima será del 8%

- El radio de curvatura interno es de 5 metros.

2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos tiene que observar los siguientes parámetros:

- La anchura mínima del pavimento será de 6 metros cuando se trate de viales de doble sentido. Será de 4 metros cuando esté previsto un solo sentido.

- La pendiente máxima será del 12% en recta y del 9% en curva.

- Radio de curvatura: mayor de 5 metros para pendientes superiores al 5%, incrementándose proporcionalmente hasta 10 metros para pendientes de hasta el 9%.

3. El Plan Parcial tendrá que establecer también una red de itinerarios para peatones que relacione, al menos, los grupos de viviendas con el sistema de equipamientos. Cuando los itinerarios para peatones transcurran por arbolado a la vialidad primaria tendrá que preverse con un ancho mínimo de 3 metros.

4. En las áreas de estacionamiento al aire libre se plantarán 30m² de árboles por cada 100m² de aparcamiento efectivo.

La superficie de árboles comprende las plantaciones alineadas a lo largo de la calle.

Art. 331. **Regulación de usos**

1. El uso global de esta zona es el de vivienda.

2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- Hotelero
- Bar, restaurantes y similares
- Comercial
- Oficinas
- Sanitario asistencial
- Educativo
- Cultural
- Deportivo
- Religioso

162

Urbanismo de Les Terres de l'Ebre en sessió de fecha 29/11/2002. (DOGC núm. 3848 de fecha 14/03/2003).

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los parámetros y relaciones respectivos:

- a) Edificabilidad bruta máxima
La edificabilidad bruta total es de 0,35 m²/m² s.
- b) Densidad
La densidad máxima de viviendas se fija en 25 viviendas por hectárea.
- c) Distribución del suelo
El suelo calificado para esta zona se distribuirá en relación con las finalidades que se mencionan de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos:
- d) Edificabilidad neta
La edificabilidad neta máxima por parcela en cada zona será la que resulte por aplicación de los parámetros edificadores definidos en las ordenanzas del correspondiente Plan Parcial.

Art. 335. Vialidad

Son de aplicación las determinaciones previstas para la Zona, clave 21a, al artículo 330 de estas Normas.

Art. 336. Regulación de usos

1. El uso global de esta zona es el de vivienda.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - Bar, restaurantes y similares
 - Comercial
 - Hotelero
 - Oficina
 - Sanitario asistencial

165

CAPÍTULO TERCERO

ZONA DE DESARROLLO URBANO. INT. 2. (clave 21 b)

Art. 333. Definición

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente por edificaciones de uso residencial de densidad media.

Art. 334. Condiciones de urbanización

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los parámetros y relaciones respectivos:

- a) Edificabilidad bruta máxima
La edificabilidad bruta total es de 0,35 m² s/m² s.
- b) Densidad
La densidad máxima de viviendas se fija en 20 viviendas por hectárea.
- c) Distribución del suelo
El suelo calificado por esta zona se distribuirá en relación con las finalidades que se mencionan de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos:
- d) Edificabilidad neta
La edificabilidad neta máxima es de 0,7 m²/m² s.

Art. 334 bis. Condiciones generales de la ordenación para la sub. Clave 21 b.1 de aplicación al sector PP-15

Expediente 461/00 Modificación puntual relativa al sector PP-15 aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en sesión de fecha 4/10/2000. (DOGC núm. 3315 de fecha 29/01/2001).

Expediente 3.915/2002 Modificación puntual del PGOU en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado PP-15 Roca Tallada, aprobada por la Comisión Territorial de

164

CAPÍTULO CUARTO

ZONA DE DESARROLLO URBANA INT. 3 (clave 2I c)

Art. 338. Definición

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente por construcciones aisladas exclusivamente residenciales.

Art. 339. Condiciones de urbanización

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Edificabilidad bruta máxima
La edificabilidad bruta total es de 0,30 m²/m² s.
- b) Densidad
La densidad máxima de viviendas se fija en 15 viviendas po/ha.
- c) Distribución del suelo
El suelo calificado para esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos:
- d) Edificabilidad neta
La edificabilidad neta total es de 0,60 m²/m² s.

Art. 340. Vialidad

Son de aplicación las determinaciones previstas para la zona, 2 la artículo 330 de estas Normas.

Art. 341. Regulación de usos

167

- Educativo
- Cultural
- Deportivo
- Administrativo
- Religioso

3. Se admite también como compatible el uso industrial en la categoría 1^a.

Art. 337. Condiciones de edificación

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que tendrán que ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipos de ordenación
El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
2. Parcela mínima
Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 500 m².
3. Altura máxima y número de plantas
La altura máxima admitida es de 7 m., correspondiente a planta baja y una planta piso, admitiendo-se además, el 50% de ocupación de la planta primera en la planta segunda, debajo cubierta.
En el caso de que el uso principal de la edificación sea comercial u hotelero, se admitirá una altura máxima de 9,60 m equivalente a planta baja y dos plantas piso.

4. Separaciones

La edificación tendrá que separarse de los umbrales 3 m como mínimo.

166

- registratament.
- b) La anchura mínima de parcela será de 12 m.
 - c) En el supuesto de edificación en hilera, la parcela mínima será de 800 m² y la anchura mínima de 16 m.

4. Ocupación por la edificación

La ocupación máxima de la parcela para la edificación será del 30%

La parte de parcela no ocupada por la edificación tendrá que mantenerse como espacio libre y no podrá ser segregada.

5. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida será de 7 metros, correspondientes a planta baja y una planta piso.

6. Separaciones

La edificación tendrá que separarse de los umbrales las siguientes distancias mínimas:

- Fachada 4 m.
- Laterales 3 m. (pudiéndose adosar edificaciones vecinas)
- Fondos 4 m.

CAPÍTULO QUINTO

ZONA DE DESARROLLO DE INDUSTRIAS-TALLER-ESCAPARTE. (Clave 22)

Art. 343. Definición

Comprende áreas destinadas a industrias que localicen en toda la fachada del vial principal al cual den frente, la exposición y venta del producto elaborado, y en la parte interior de la parcela, las naves de producción y/oalmacenaje.

Art. 344. Condiciones de urbanización

169

1. El uso global de esta zona es el de vivienda.

2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- Bar, restaurante y similares
- Comercial
- Hotelero
- Sanitario asistencial
- Educativo
- Cultural
- Tiempo libre, siempre y cuando las instalaciones se sitúen en una manzana sin edificaciones adscritas al uso de vivienda u hotelero.
- Administrativo
- Religioso

3. Se admite también como compatible el uso industrial en la 1.a categoría.

Art. 342. Condiciones de edificación

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las condiciones siguientes que tendrá que ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipos de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada. Normalmente, la edificación será unifamiliar. Se admite, sin embargo, la construcción de un edificio apareado cuando el solar a la construcción tenga una dimensión que duplique la fijada como mínima y respetando de forma independiente todas las condiciones de edificación. Se admitirá también la edificación en hilera.

2. Dimensión y forma de las islas

El Plan Parcial determinará la configuración y el tamaño de las islas edificables, teniendo en cuenta la estructura de la vialidad y la topografía.

3. Parcela mínima

- a) Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 600 m². Se exceptúa el supuesto de parcelas de superficie inferior la pre existencia de las cuales a este Plan General, se acredite

168

Se fijan las condiciones de urbanización siguientes con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Distribución del suelo
El suelo calificado para esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legislación vigente.
- b) Techo máximo edificable
El techo máximo edificable es de 0,7 m³/m² sobre parcela neta.

Art. 345. Vialidad y comunicaciones

1. La vialidad secundaria, que definirá el Plan Parcial tendrá que respetar los siguientes parámetros:
 - La anchura mínima del pavimento será de 10 m.
 - Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de 2,5 m.
2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos tendrá que observar los parámetros y condiciones siguientes:
 - La anchura mínima del pavimento será de 10 m.
 - Estos viales restan contabilizados como espacios libres privados.

Art. 346. Regulación de usos

1. El uso de esta zona es el industrial en las categorías 1^a y 2^a.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - Recreativo
 - Comercial
 - Oficina
 - Deportivo
 - Educativo

Art. 347. Condiciones de edificación

170

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que tendrán que ser desarrolladas por el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipos de edificación
El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
2. Dimensión y forma de las islas
El Plan Parcial determinará la configuración y el tamaño de las islas edificables teniendo en cuenta, según los diversos tipos y modalidades, la estructura de la vialidad y la topografía, exceptuando aquellas que ya han configurado los viales y edificaciones preexistentes.
La dimensión mínima de las islas será de 5.000 m².
Además, la dimensión de la manzana tendrá que permitir la inscripción de un círculo de diámetro superior a 60 metros.
3. Parcela mínima
Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 2.000 m², pudiéndose en todo caso poner más de una promoción sin perder la unidad arquitectónica ni dividir la parcela y mancomunando el espacio libre de la edificación.
4. Ocupación de la manzana por la edificación y definición de los espacios libres privados
La ocupación de la edificación no superará el 70% de la superficie.
5. Altura máxima y número de plantas
La altura máxima admitida es de 10 metros, con la posibilidad de poderse aumentar justificadamente en el planeamiento parcial.
El número máximo de plantas se establece en dos.
6. Separaciones
La edificación tendrá que separarse las siguientes distancias mínimas:
 - Hasta la vía pública: 6 metros.
 - Hasta los umbrales laterales: 4 metros.

171

2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos tendrá que observar los parámetros y condiciones siguientes:

- La anchura mínima de la calzada será de 6 m.
- Estos viates restan contabilizados como espacios libres privados.

Art. 351. Regulación de usos

1. Los usos de esta zona son el comercial, tiempo libre, hostelería y recreativo.

2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- Oficina
- Deportivo
- Cultural
- Industrial en las categorías 1ª y 2ª

Art. 352. Condiciones de edificación

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que tendrá que ser desarrolladas por el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipos de edificación
Son aplicables los tipos de ordenación de edificación aislada.
2. Dimensión y forma de las islas
El Plan Parcial determinará la configuración y el tamaño de las islas edificables teniendo en cuenta, según los diversos tipos y modalidades, la estructura de la vialidad y la topografía, exceptuando aquellas que ya han configurado los viates y edificaciones preexistentes.
Además, la dimensión de la manzana tendrá que permitir la inscripción de un círculo de diámetro superior a 50 metros.
3. Parcela mínima
Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 1.500 m².

173

- Hasta el umbral posterior: 4 metros.

CAPÍTULO SEXTO

ZONA DE DESARROLLO COMERCIAL EN CARRETERA (clave 23)

Art. 348. Definición

Comprende las áreas destinadas a exposición y venta, o a actividades relacionadas con el tiempo libre y con la hostelería.

Art. 349. Condiciones de urbanización

Se fijan las condiciones de urbanización siguientes con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Distribución del suelo
El suelo calificado para esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos.
 - Vialidad y estacionamiento
 - Equipamientos
 - Espacios libres para zonas verdes y jardines públicos.
- b) Volumen máximo edificable
La edificabilidad neta máxima se fija en 0,7 m²/m²sl.

Art. 350. Vialidad y comunicaciones

1. La vialidad secundaria, que definirá el Plan Parcial tendrá que respetar los siguientes parámetros:
 - La anchura mínima de la calzada será de 10 m.
 - Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de 2,5 m.

172

4. Ocupación de la manzana por la edificación y definición de los espacios libres privados
El porcentaje de ocupación de la edificación no superará el 50% de la superficie.

5. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida es de 9 metros.

6. Separaciones

La edificación tendrá que separarse las siguientes distancias mínimas:

- Hasta la vía pública: 6 metros.
- Hasta el umbral posterior: 4 metros.

De aplicarse el tipo de ordenación de edificación aislada, las edificaciones además se separarán de los umbrales laterales 4 m.

CAPÍTULO SÉPTIMO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 353. **Definición**

1. El Plan General califica como suelo urbanizable programado los terrenos la urbanización de los que está prevista en su programa de Actuación.

La delimitación del suelo urbanizable programado se refleja en el plano de régimen urbanístico del suelo.

2. Las determinaciones específicas del Plan General en suelo urbanizable programado son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo del Plan General en Planes Parciales.
- b) Asignación de usos globales, fijándose la intensidad.

174

c) Previsión de los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares de los Planes Parciales.

d) Localización o trazado preferente, con valor indicativo de algunos de los sistemas de viabilidad secundaria y espacios libres y equipamiento del sector.

e) Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.

f) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total del suelo programado, en cada cuatrienio y el de cada uno de los sectores.

g) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, cloacas, energía eléctrica, alumbrado y de otros servicios.

Art. 354. **Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento medio de los suelos residenciales urbanizables programados para cada cuatrienio se obtiene por la suma de los aprovechamientos de los diversos sectores, dividida por la superficie total del suelo programado en el mencionado cuatrienio. El aprovechamiento medio del primer cuatrienio es el siguiente:

$$\frac{219.335 \text{ m}^2 \text{ st}}{\text{-----}} = 0,3569 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sl.}$$

$$614.400 \text{ m}^2 \text{ sl}$$

El del segundo cuatrienio es:

$$\frac{309.120 \text{ m}^2 \text{ st}}{\text{-----}} = 0,351 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sl.}$$

$$878.500 \text{ m}^2 \text{ sl}$$

2. El aprovechamiento medio de cada sector se ha fijado en base a los usos globales segundos su valoración relativa y teniendo en cuenta las diferencias de situación, precio del suelo y necesidad de obras de infraestructura y condicionamiento que puedan establecerse entre ellos.

3. Al mismo tiempo se ha imputado en los diversos sectores terrenos adscritos a sistemas generales de forma que se aporten los correspondientes terrenos, eliminándose de esta forma las diferencias entre sectores, de acuerdo con aquello que dice la Ley urbanística catalana.

Art. 355. **Vialidad y aparcamientos**

175

1. El Plan General da indicaciones respecto del trazado de la vialidad secundaria. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de la red de vialidad secundaria y de los aparcamientos.
2. Todos los edificios tienen que tener acceso rodado, al menos en cuanto a los servicios de emergencia.
3. Los Planes Parciales tendrán que prever plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas a los artículos 9, 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, habiéndose de observar las condiciones previstas al artículo 7 del propio Reglamento.

CAPÍTULO OCTAVO

ORDENACIÓN DE SECTORES. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

NOTA GENERAL: Los suelos de los sistemas generales incluidos dentro de sectores de planeamiento general tendrán la misma edificabilidad que la establecida para la zona determinada del sector.

La vialidad interna de los sectores de suelo urbanizable tiene un carácter orientativo, y serán los futuros planes parciales que determinarán su definición precisa.

En cuanto a los planes parciales de los sectores industriales se destinará un 4% de su superficie como reserva de suelo para dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, la cual, el Departamento de Medio Ambiente podrá exigir que se destine a las necesidades de reciclaje y tratamiento de residuos industriales

SECTOR (PPI)

Art. 356. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos urbanizables situados a surlevante del camino de la Cueva Grossa. El objetivo es dotar a Alcanar-pueblo de tipologías edificatorias de ciudad jardín unifamiliar y plurifamiliar y conseguir la definición de unival de circunvalación.
2. La superficie del sector es de 3,52ha.

176

3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo urbano Intensidad I (clave 21a).

Art. 357. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,85 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,4 m²/m²s.l.
3. Densidad máxima de viviendas: 25hab./ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP2)

Art. 358. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos urbanizables que con su transformación se alcanzará pasar a la categoría de un vial urbano importante el camino del Bente de L'aneli y su conexión con la prolongación del camino del Carrotó también transformado en vial.
2. La superficie del sector es de 5,91ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad I (clave 21 a).

Art. 359. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - Sistema viario 0,76 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,4 m²/m²s.l.
3. Densidad máxima de viviendas: 25 hab./ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

177

3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo residencial Intensidad 1 (clave 21 a) en 5,226 ha (superficie que se amplía a 7,734 ha en concepto de aplicación de los aprovechamientos urbanísticos) y de desarrollo de industria taller-escaparaté (clave 22) en 3,636 ha.

Art. 363. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistema viario de 2,508 ha.
2. Techo máximo residencial $(77.340 \times 0,4 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sl}) = 30.936 \text{ m}^2 \text{ st}$.
Techo máximo industrias-taller-escaparaté $36.360 \text{ m}^2 \times 0,85$ (reducción nuevos viales) $\times 0,7 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s} = 21.634 \text{ m}^2 \text{ st}$.
Índice global bruto $52.570 / 113.700 = 0,4623 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$.
3. Número máximo de viviendas = 191 hab.
Densidad máxima $191/11,37 = 16,8 \text{ hab./ha}$.
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP5)

Art. 364. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos destinados a desarrollo residencial situados en torno a la prolongación de la Avenida De la Valle de Zafán del municipio de Sant Carles de la Ràpita.
2. La superficie del sector es de 27,08ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b).

Art. 365. **Determinaciones específicas**

179

SECTOR (PP3)

Art. 360. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos urbanizables situados a sur-levante del camino de Les Planes, entre el camino del Carro y el núcleo de Alcanar-pueblo.
2. La superficie del sector es de 3,65ha.
3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo residencial Intensidad 1 (clave 21 a).

Art. 361. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - Sistema viario 0,22 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: $0,4 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sl}$.
3. Densidad máxima de viviendas: 25 hab./ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP4)

Expediente 2001/000875/T. Modificación puntual aprobada por la CUT en sesión de fecha 08/05/2002. DOGC núm. 3671 de fecha 10/06/2002.

Art. 362. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos situados al lado surlevante de la carretera que va de Alcanar-pueblo al angol y que se corresponde al primer fragmento, de una posible urbanización lineal que tense la relación de los núcleos del Pueblo y de las Casas de Alcanar.
2. La superficie del sector es de 11,37ha.

178

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las siguientes determinaciones:

- Sistema viario 2,95 ha.
- 1.1 Expediente 97/3053 Resolución Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 11/06/1998.
El vial en diagonal que atraviesa este sector es indicativo.
- 2. Se podrá contabilizar como sistema de parques y jardines la coca central del vial principal.
- 3. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
- 4. Densidad máxima de viviendas: 20 hab./ha
- 5. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP6)

Art. 366. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial de baja densidad situados a norteponiente de la urbanización Montsià-Mar.
2. La superficie del sector es de 4,12ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 367. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 1,07 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab./Ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

180

SECTOR (PP7)

Art. 368. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial que limitan a sur-poniente con el barranco del Mas del Llop y al sur-levante con la calle de la Font de la Tina.
2. La superficie del sector es de 8,18ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 369. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,93 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab./ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP8)

Expediente 98/48 Resolución del Consejo de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 27/07/1999.

Art. 370. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial situados entre la calle Font de la Galla, camino del Llop, la UA-11 y el sector de SUNP-8.
2. La superficie del sector es de 1,6 Ha.

181

3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 371. Determinaciones específicas

1. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²s
2. Densidad máxima de viviendas: 20 hab/ha
3. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP9)

Art. 372. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial situado en la finca de la Martinenca y delimitado por la variante de la CN 340, la urbanización MontsiàMar, la ZMT y el barranco de la Martinenca.
2. La superficie del sector es de 26,20ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b) y 3,11 ha de desarrollo comercial en carretera 23, pudiendo esta última zona desarrollarse como (21b).

Art. 373 Determinaciones específicas

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 4,02 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
4. Se aplica el sistema de cooperación.

182

SECTOR (PP10)

Art. 374. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial situados al sur del barranco de la Martinenca y a unos 800 m a poniente del antiguo trazado de la CN 340.
2. La superficie del sector es de 4,32ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 375. Determinaciones específicas

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,75 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP11)

Art. 376. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial de baja densidad que limitan a norte levante con la antigua CN 340 y a surponiente con la urbanización Solimar.
2. La superficie del sector es de 4,38ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

183

Art. 377. Determinaciones específicas

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,93 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
- 4 Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP12)**Art. 378. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial que limitan a norte-levante con la antigua CN 340 y al norte con la urbanización Solimar.
2. La superficie del sector es de 5,46ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 379. Determinaciones específicas

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,89 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
- 4 Se aplica el sistema de compensación.

184

SECTOR (PP13)**Art. 380. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial que limitan con el hotel Carles III, la ZMT, la antigua CN 340 y la urbanización Montecarlo.
2. La superficie del sector es de 8,27ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 381. Determinaciones específicas

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema hidrográfico 0,08 ha.
 - sistema viario 2,17 ha.
 - sistema de parques y jardines 0,34 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
- 4 Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP14)**Art. 382. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial situados al otro lado de la CN 340 de la urbanización Les Oliveres.
2. La superficie del sector es de 7,30ha.

185

3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)

Art. 383. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistema viario de 2,11ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 20 hab /ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP15)

Expediente 461/00 Modificación puntual relativa al sector PP-15 aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en sesión de fecha 4/10/2000. (DOGC núm. 3315 de fecha 29/01/01).

Expediente 3.915/2002 Modificación puntual del PGOU en el ámbito del sector de suelo urbanizable programado PP-15 Roca Tallada, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Les Terres de l'Ebre en sesión de fecha 29/11/2002. (DOGC núm. 3848 de fecha 14/03/03).

Art. 384. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial situados entre el núcleo urbano de Las Casas, la CN 340, el camping Las Casas y laZMT.
2. La superficie del sector es de 7,7197ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial (subclave 21b.1)

Art. 385. **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 1,50 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.

186

3. Densidad máxima de viviendas: 25 hab /ha
4. El sistema de gestión será el de cooperación.

SECTOR (PP16)

Art. 386. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de desarrollo residencial de baja densidad situados entre el camino del Vírol, la CN 340 y limitando con el suelo urbano de Las Cases.
2. La superficie del sector es de 6,23ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 3 (clave 21c)

Art. 387 **Determinaciones específicas**

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas según las determinaciones siguientes:
 - sistema viario 0,75 ha.
2. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,30 m²/m²sl.
3. Densidad máxima de viviendas: 15 hab /ha
4. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP17)

Art. 388. **Definición y zonificación**

1. Se corresponde al ámbito del sector D-13 del Plan General de 1990.
2. La superficie del sector es de 8,64ha.
3. Se aplica la regulación establecida para la zona de desarrollo residencial Intensidad 2

187

(clave 21b)

Art. 389. Determinaciones específicas

1. Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²sl.
2. Densidad máxima de viviendas: 20 hab./ha
3. Se prevé su ejecución en el primer cuatrimestre.
4. Se aplica el sistema de cooperación.

CAPÍTULO NOVENO

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 390. Definición

Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos aptos para la urbanización, la puesta en marcha de los que no se incluye en el Programa de Actuación para los dos primeros cuatrimestres.

Art. 391. Desarrollo del Plan

1. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de la previsión de estas Normas sobre revisión del Programa de Actuación del Plan General se efectuará mediante:
 - a) Programa de Actuación Urbanística, con las determinaciones previstas en el Capítulo 1 del Título I de estas Normas y con las que establece el Decreto Legislativo 1/1990 y disposiciones concordantes.
 - b) Plan Parcial.

188

c) Proyecto de Urbanización.

d) Proyecto de Compensación o dereparcelación.

e) Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

2. Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, habiéndose de seleccionar, en este último caso, mediante un concurso, las propuestas presentadas.

Art. 392. Contenido de las Bases

1. Las bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado no será necesario que se acomoden al que prevé el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística y a estas determinaciones. Sin embargo, podrán adaptarse a estas últimas, con la finalidad de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas, los incrementos de los cuales será necesario que sean también cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas, siempre y cuando se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

2. En las actuaciones en suelo urbanizable no programado, tienen que respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que, objetivamente, se superpongan con actuaciones que pudiesen realizarse al amparo de legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio, habiendo de regular la altura máxima, en función de estos valores, cuando no haya sido fijada por este Plan.

3. Las delimitaciones de los sectores que figuran en el plano a escala 1/2.000 podrán modificarse si se presenta una iniciativa que lo justifique adecuadamente pero en ningún caso la superficie mínima del sector no será inferior a 5ha.

Art. 393. Edificabilidad

En los ámbitos correspondientes a la clase de Suelo Urbanizable no Programado se les otorga los aprovechamientos fijados en los planes normativos correspondientes a la zona de desarrollo urbano intensidad 3 (clave 21c), intensidad 2 (clave 21b) y de desarrollo industrial/leisure/escapariate (clave 22).

189

CAPÍTULO DÉCIMO**ORDENACIÓN DE SECTORES. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO****Sector lado norte camino del Codonyol (SUNP 1)****Art. 394. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos situados al norte del camino del Codonyol y al levante de la CN 340.
2. La superficie es de 9,44 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21b).

Art. 395. Determinaciones específicas

Se incorporan suelos para la conexión del camino del Codonyol con la CN 340.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación del sector.

Sector banda sur camino del Codonyol (SUNP 2)**Art. 396. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos situados al sur del camino del Codonyol, entre la CN 340 y la urbanización Serramar.
2. La superficie es de 12,68 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21b).

Art. 397. Determinaciones específicas

190

Se incorporan los suelos para la conversión del camino del Codonyol con un vial estructurado, así como para su conexión con la CN 340.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación del sector.

Sector de la Martinenca (SUNP 3)**Art. 398. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos de la finca de la Martinenca situados entre la CN 340 y la urbanización Montecarlo.
2. La superficie es de 6,68 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21b).

Art. 399. Determinaciones específicas

Se incorporan los suelos destinados a viario que con su ejecución garantizarán una continuidad en la red existente y proyectada.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación del sector.

Sector de industrias-taller-escaparate (SUNP 4)**Art. 400. Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos situados a levante de la fábrica de cemento, y entre ésta y la CN 340.
2. La superficie es de 25,06 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la zona (22).

Art. 401. Determinaciones específicas

191

Al programarse los suelos del sector SUNP 4 se destinarán prioritariamente a almacenes y a pequeñas industrias complementarias del puerto y de la fábrica de cemento.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación del sector.

Sector Les Cases I (SUNP 5)

Art. 402. Definición y zonificación

1. Comprende suelos situados entre las calles Safont y Roger de Flor y la CN 340.
2. La superficie es de 2,22 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 403. Determinaciones específicas

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento de la CN 340.

Sector Les Cases II (SUNP 6)

Art. 404. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos situados al sur del barranco de Les Cases, entre el mencionado barranco, la CN 340 y el núcleo urbano de Les Cases.
2. La superficie es de 2,95 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 405. Determinaciones específicas

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento de la CN 340 y para la ejecución de viario que establecerán la continuidad de la red existente.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación del sector.

192

Sector Marjal (SUNP 7.1)

Art. 406. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos del Marjal situados entre el camino del Virol, el camino de Tequero, el paseo Marítimo y un asentamiento urbano preexistente.
2. La superficie es de 18,13 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 407. Determinaciones específicas

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento de los caminos del Virol y de Tequero y para la continuidad de la red viaria.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación de la vialidad general del sector.

Sector Marjal (SUNP 7.2)

Art. 408. Definición y zonificación

1. Comprende los suelos del Marjal situados entre un vial de nueva creación paralelo en la costa y situado a unos 260 m de la ZMT, unos asentamientos urbanos preexistentes y el paseo Marítimo.
2. La superficie es de 4,35 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 409. Determinaciones específicas

Se incorporan los suelos para la continuidad de la red viaria.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación de la vialidad general del sector.

193

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación de la vialidad general del sector.

Sector Marjal (SUNP 7.5)

Art. 414. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos del Marjal situados entre el camino del Virol, la Urbanización Trimar y el camping de L'estanyet.
2. La superficie es de 13,72ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 415. **Determinaciones específicas**

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento del camino del Virol y para la continuidad de la red viaria.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora un dibujo orientativo de la ordenación de la vialidad general del sector.

Sector (SUNP 8)

Expediente 98/48 Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 27/07/1999.

Art. 415 bis.

A) **Definición y zonificación**

1. Comprenden los suelos situados entre la urbanización MontsiàMar y el sector PP-8.
2. La superficie es de 10,97ha.
3. Su desarrollo se regulará con las características de la clave 21 b.

B) **Determinaciones específicas**

Se incorporan los suelos destinados a viario, que con su ejecución en un futuro garantizarán una

195

Sector Marjal (SUNP 7.3)

Art. 410. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos del Marjal situados entre el camino del Virol el camino de Fondo de Jan y una delimitación de suelo urbano.
2. La superficie es de 8,03 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 411. **Determinaciones específicas**

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento del camino del Virol y para la continuidad de la red viaria.

En los planos E: 1/2.000 se incorpora el dibujo del viario general.

Sector Marjal (SUNP 7.4)

Art. 412. **Definición y zonificación**

1. Comprende los suelos del Marjal situados entre el camino del Fondo de Jan, el camino de Virol, la Urbanización Trimar y el paseo marítimo.
2. La superficie es de 8,40 ha.
3. En su desarrollo se regulará con las características de la clave (21c).

Art. 413. **Determinaciones específicas**

Se incorporan los suelos para el ensanchamiento del camino del Virol y para la continuidad de la red viaria.

194

continuidad con la red existente y la proyectada. También se incorpora una franja de suelo afectada por el sistema hidrográfico.

En el plano E: 1/2000 se dibuja la ordenación orientativa del sector.

TÍTULO SEXTO - ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 416. Definición y finalidad

1. El suelo no urbanizable comprende los sectores del territorio delimitados por estas Normas como áreas en las cuales no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de uso actuales y la preservación de los valores paisajísticos y la acotación de los espacios en los cuales se sitúan los emplazamientos urbanos.
2. Las finalidades de la regulación del suelo no urbanizable son las siguientes:
 - a) Proteger la tierra mediante la limitación de los desarrollos urbanos.
 - b) Proteger los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio, preservando los valores ecológicos y paisajísticos.
 - c) Establecer ordenadamente los diversos usos y actividades que se pueden permitir en cada tipo de suelo no urbanizable.
 - d) Establecer los criterios sobre las características y localización adecuadas de las instalaciones de interés público y social, de tal manera que no puedan romper el equilibrio de las áreas agrícolas y naturales.

Art. 417. Tipos

Se diferencian los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

196

- Suelo agrícola permanente
- Suelo rústico
- Espacio Natural Serra del Montsià
- Industria aislada en suelo no urbanizable

* Para todos los Suelos No Urbanizables es preciso tener en cuenta el Decreto 169 sobre Unidades Mínimas de Cultivo de 12 de abril de 1983, fijadas en 4,5ha el secano y en 1 ha el regadío, y el Decreto 35/1990 de 23 de enero por el que se fija la unidad mínima forestal en 25 ha.

Art. 418. Desarrollo de las Normas

1. Las determinaciones que contienen estas Normas, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales que podrán contemplar los objetivos siguientes:

- a) La protección de cultivos y espacios forestales.
 - b) La mejora del medio rural
 - c) La protección y mejora de la vialidad rural.
 - d) La protección del paisaje y de los corderos naturales y culturales, en especial en la Sierra del Montsià, espacio del Plan de Espacios de Interés Natural, plan aprobado por el decreto 328/1992 de 14 de diciembre.
2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones de las Normas, excepto cuando sea por regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.
 3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades previstas en el número dos del artículo 16 de estas Normas.
 4. Los Planes Especiales de cualquier tipo, que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enuncados y que incidan en el territorio calificado como suelo no urbanizable, tendrán que justificar expresamente la observancia de las determinaciones de estas Normas.

Art. 419. Vías rurales

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de

197

adscritos a los usos permitidos en cada tipo de suelo no urbanizable.

3. En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública tendrá que observarse el siguiente:

- a) El procedimiento es el previsto al artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Al expediente tendrá que acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio municipio el que efectúa la mencionada declaración, tendrá que tramitarse de manera independiente con la apertura de un periodo de información pública para estos suelos afectos. También tendrán que señalarse de forma expresa las razones en las cuales se basa la necesidad de situar la instalación en cuestión en el medio rural.
- c) En la Memoria del proyecto tendrá que demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos.

Art. 422. Instalaciones de obras públicas

1. De acuerdo con lo que prevé el artículo 127 del Decreto Legislativo 1/1990 pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas. En cualquier caso, tendrán que observarse las determinaciones sobre emplazamiento y condiciones de edificación aplicables.
2. Sin embargo, en régimen de autorización provisional, se establecen las siguientes excepciones, que no podrán aplicarse si se afecta gravemente el equilibrio ecológico o los valores paisajísticos o ambientales del área afectada o circundante:
 - a) La intensidad máxima de edificación se fija en 0,1 m²/m² s.
 - b) La autorización provisional tendrá que ser renovada cada dos años, justificando la continuidad de las obras relacionadas con la construcción o la instalación. No podrán ser concedidas más de tres renovaciones.
 - c) Al expediente de autorización es preciso hacer expresa mención de las razones que aseguren la no perturbación de los valores antes mencionados.
3. La eficacia de las autorizaciones a las cuales se refiere este artículo está condicionada al ofrecimiento de garantías suficientes en orden a la restauración y, si es el caso mejora de las condiciones de los terrenos afectados al finalizar la ocupación.

199

viabilidad si no está expresamente prevista en estas Normas o en los Planes especiales que en suelo no urbanizable pueden desarrollarse o en los Planes o Programas de la Administración de Agricultura y Medio Natural.

2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles tendrá que tener especial cuidado de las condiciones paisajísticas.

Art. 420. Parcelaciones y segregaciones

1. Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a cualquiera de las situaciones siguientes:

- a) Originar superficies inferiores a las previstas en estas Normas y en los documentos urbanísticos que las desarrollan, o a las establecidas para actividades agrarias por la legislación correspondiente.
- b) En ningún caso se admiten más de cinco fracciones de una finca si las resultantes no tienen una superficie superior a cinco hectáreas, que tendrá la condición de finca indivisible.
- c) Que no tengan acceso directo a las carreteras, caminos, vías rurales, pistas forestales y además viabilidad de dominio público.

La condición establecida al apartado b) podrá ser de excepción mediante los Planes Especiales que desarrollen las Normas.

2. A los efectos de aplicación de lo que dispone el epígrafe anterior, se establece el siguiente:
 - a) Se tendrán en cuenta las determinaciones sobre viabilidad reflejadas en los planos de ordenación.
 - b) Se preceptiva la solicitud de licencia municipal.

Art. 421. Instalaciones de utilidad pública

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas, ganaderos y forestales y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si tienen la consideración de instalaciones de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en medio rural.
2. En todos los supuestos tendrán que cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleo de población, las condiciones de edificación y tendrán que estar

198

2. A fin que la adecuación de la finca al nuevo uso al cual se destina no introduzca elementos ajenos y contradictorios al entorno donde se sitúa, se establecen las siguientes medidas:

- a) Se prohíben los cierres con vallas hechas de obra, de altura superior a 1,00 m, salvo de los umbrales con vías de circulación rápida y con las líneas de ferrocarril. En todo caso, se prohíben las vallas opacas. Las vallas se dispondrán de acuerdo con las alineaciones definidas en los planos de ordenación.
- b) En la zona donde exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista la mayor parte posible de éstos, a cuyo fin, en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación del arbolado y las medidas tomadas para su protección. En la plantación de arbolado se prohíben las especies que no pertenezcan a las comunidades arbóreas existentes en la zona.
- c) Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado superior a 1/8 del total de la superficie construida. A efectos de esta norma, quedarán contabilizadas como zona pavimentada todo tipo de porches y las piscinas.

Art. 426. Condiciones de procedimiento

1. El Municipio instará la inscripción como indivisible de las fincas afectadas a la edificación para la que se le concede licencia o autorización, condicionándose la eficacia a la acreditación del mencionado asentamiento registral.
 2. En el procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones se dará audiencia a los propietarios contiguos. A tales efectos, los proyectos tendrán que ir acompañados de una relación de los mencionados propietarios.
 3. A la vez, habrá que aportar certificaciones de registro de los asentamientos referentes en la finca respecto de la cual se solicita la autorización o licencia, así como, si es el caso, de la finca matriz.
 4. En todo caso, el otorgamiento de cualquier licencia y autorización está supeditado al cumplimiento de las normas generales y específicas sobre condiciones higiénicas, en especial, evacuación de aguas residuales y técnico constructivas, dictadas por las diversas administraciones competentes.
- A tales efectos, junto con la documentación del proyecto técnico, exigida a todos los efectos para realizar la edificación y solicitar la licencia, habrá que aportar:
- a) Documentos detallados explicativos de la localización, con planos acotados del

201

Art. 423. Vivienda agrícola

Se entiende por vivienda agrícola aquella que se edifique en una finca destinada a la explotación agrícola y que tenga que servir de residencia habitual del propio titular de la explotación. Las viviendas agrícolas tendrán que tener carácter aislado y ser proporcionales a la naturaleza y destinación de la finca, siendo sometidos a las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población.

Las viviendas que se realicen en suelo no urbanizable tendrán que cumplir las condiciones siguientes:

1. Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto al art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Tendrán que cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación previstas para cada tipo de suelo no urbanizable.
3. Para establecerse una nueva vivienda, la superficie mínima exigida es la fijada en el Decreto 169/83 y en el Decreto 35/90 sobre Unidades mínimas de cultivo y forestales respectivamente.

Art. 424. Caseta de herramientas y utensilios del campesino

En las fincas de suelo no urbanizable se permitirá construir una caseta de un máximo de 20 m² para guardar las herramientas del campo, teniendo que separarse como mínimo 5 m de la linde de la finca y 10 m del camino rural o vial.

Art. 425. Condiciones generales de las construcciones

1. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones al entorno y en el paisaje, los materiales de acabados, cubiertas, incluidos los acabados, tipos de chimeneas, voladas, etc., tendrán que respetar las características de la zona en cuestión y se evitarán las cubiertas con pendientes superiores a un 50% y en éstas, los acabados de pizarra o de cualquier otro tipo de material que no sea teja cerámica, sin ningún tipo de coloreado o pintado.

Cualquier solución que sea la adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno donde se insertan; esta memoria incluirá estudios gráficos y cromáticos de la construcción que se proyecta y de su entorno.

200

edificio proyectado.

- b) Planos y memorias explicativas de la captación y llevada de agua, especificando: el punto de captación, canalización, detalles constructivos y materiales utilizados en la obra, con referencia específica de aquellos utilizados para asegurar la impermeabilización y los drenajes necesarios. Se especificará además el uso al cual se destina, aportando el certificado sanitario oficial correspondiente acreditativo de su potabilidad.
- c) Especificación del sistema elegido para depuración, tratamiento y destinación de las aguas residuales, teniendo en cuenta la prohibición de construcción de pozos negros, minas filtrantes etc., así como el desague de aguas fecales sin depuración previa. Para tal fin se aportarán los planos y memorias explicativas, con especificación del punto de destino y canalización, así como los detalles constructivos y materiales utilizados en la obra, en especial los que tienen que asegurar la impermeabilización y depuración de los vertidos.

- d) En el caso concreto de vaquerías, granjas porcinas y agrícolas, así como de las actividades de cunicultura, sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, habrá que seguir con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación, la tramitación del expediente previsto en los artículos 29 y siguientes del mencionado Reglamento.

Se especificará concretamente cada una de las soluciones adoptadas, respondiendo a cada uno de los artículos a los cuales hace referencia el Reglamento y en especial la necesidad de abrir un periodo de información pública, con notificación a los vecinos inmediatos, durante el trámite desollicitud de licencias.

Tendrá que especificarse mediante plano detallado, la situación del foso de purinas y depósito de cadáveres, su localización con respecto a todos los restantes edificios en un área de 100 m. de radio, con la especificación del uso de cada uno; su localización con respecto a todos los camalés, acequias, clamores y ramales de riego a una distancia inferior a 150 m. o a falta de eso, el más próximo.

Tendrá que especificarse mediante plano detallado, la solución constructiva para el depósito de purinas y foso de cadáveres para asegurar la impermeabilización a la vez, el proceso previsto para la transformación de los residuos producidos, el tiempo de permanencia en cada uno de los depósitos, el tratamiento, si los hubiere, y el destino final.

202

CAPÍTULO SEGUNDO

SUELO AGRÍCOLA PERMANENTE (clave 31)

Art. 427. Definición

Son incluidos en este tipo los terrenos de interés agrícola del municipio.

Art. 428. Usos

En este sector del suelo no urbanizable se admiten los usos siguientes:

- Vivienda agrícola aislada
- Agrícola: granjas, invernaderos, silos
- Industrial. Solo en los edificios que actualmente se dedican a este uso.
- Deportivo
- Cámping
- Educativo
- Sanitario asistencial
- Cultural

Art. 429. Núcleo de población

1. A los efectos previstos en la letra c) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que existe núcleo de población cuando se pretenda edificar a una distancia inferior a 100 m, a contar entre cualquiera de los muros exteriores de la edificación pre existente destinada a vivienda y el centro de gravedad de la edificación proyectada también destinada a vivienda.
2. En cualquier caso, se considerará que se origina la formación de núcleo de población cuando haya más de cuatro edificaciones en el círculo de 3ha. de superficie centrado en cualquiera de las edificaciones preexistentes.

Art. 430. Vivienda agrícola

203

Las condiciones de edificación del uso de residencia agrícola son las siguientes:

- a) Sólo se permite una nueva vivienda por unidad de explotación mínima y estará vinculado funcionalmente a la explotación agrícola de la finca para que tenga que servir de residencia habitual al titular de la explotación o a un agricultor que trabaje.
- b) La separación máxima entre la edificación existente y la nueva no será mayor de los 10 m., no romperá ningún camino, ni dará lugar a terraplenes superiores a 3,50 m.
- c) La altura máxima del último forjado será de 6 m o la altura del edificio preexistente.
- d) El número máximo de plantas será: planta baja y piso.
- e) La separación mínima en relación a las deslindes de la finca 5 m y a un camino rural de 10 m.
- f) El límite de viviendas familiares para cada explotación se fija en 1.

Art. 43 I. Instalaciones agrícolas

1. Las condiciones de la edificación de uso agrícola en la modalidad de granjas son las siguientes:

- a) De acuerdo con el Decreto 169/1983 y correspondiente al Grupo 2º, se fija como unidad mínima de cultivo 4,5 ha para los territorios en secano y 1 ha para los territorios de regadío, condiciones de superficie mínima que tendrá que tener para poderse establecer una edificación agrícola en esta zona.
- b) El desmonte y terraplén máximo será de 3,5 m, sin afectar ninguno de los caminos.
- c) La altura máxima será de 6 m.
- d) La separación mínima de bs deslindes será de 5 m y aun camino rural de 10 m.
- e) La distancia mínima en relación a residencias, agrícolas o no, situada en otras fincas y reflejada en el plano de ordenación o nuevas será de 100 m.

En cualquier caso, tendrán que cumplirse las condiciones higiénicas sanitarias reglamentadas, tanto en relación a los animales estabulados, como en relación a la evacuación de aguas residuales.

También tendrán que cumplirse las determinaciones establecidas por la administración de

204

la Agricultura. Cuando estas determinaciones se superpongan sobre las que establecen las Normas, se seguirá la más restrictiva.

2. Las condiciones de edificación para el uso industrial agrícola en la modalidad de invernaderos son las siguientes:

- a) El desmonte y terraplén máximo será de 3,50 m.
- b) La separación mínima de bs deslindes será de 5 m.

Se tramitarán las licencias ante la CPU de Tarragona, de acuerdo con el artículo 127 del Decreto Legislativo 1/1990.

Art. 432. Condiciones de edificación para usos no agrícolas

Las iniciativas que se produzcan en estos tipos de suelo para usos no agrícolas, salvo del caso de vivienda, además de las condiciones que los sean aplicables por razones de procedimiento o de carácter general, las prescripciones siguientes:

1. La finca mínima se fija en cinco hectáreas (50.000 m²)
2. El terreno no ocupado por la edificación tendrá que condicionarse con árboles y según las características del ambiente rural, prohibiéndose su pavimentación. En las instalaciones donde sean necesarias, podrá autorizarse un área de maniobra y de aparcamiento, la superficie de la cual no supere una décima de la dimensión de la finca.
3. Las edificaciones e instalaciones tendrán que ser aisladas y separadas de todos los límites de la finca, al menos 15 m. Se exceptúan, en cuanto al límite de vial, las instalaciones ligadas al servicio de la carretera.
4. La altura máxima de la edificación será de 7 m. Sólo se permiten edificaciones en planta baja. Sin embargo, podrá autorizarse una planta piso, la superficie de la cual no supere el tercio de la planta baja. La altura máxima sólo puede sobrepasarse para instalaciones técnicas, como por ejemplo depósitos, chimeneas, etc., siendo la proyección horizontal en planta menor del 10% de la construcción en edificar.
5. Sólo podrán autorizarse las construcciones que prevean el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales.

205

Son aplicables las condiciones establecidas al artículo 431.

Art. 438. Condiciones de edificación para usos no agrícolas

Las iniciativas que se producen en estos tipos de suelo para los otros usos admitidos, además de las condiciones generales o procedimentales aplicables, observarán las prescripciones siguientes:

1. La finca mínima se fija en 5 hectáreas (50.000 m².)
2. Se aplican las condiciones del núm. 2, 3, 4 y 5 del artículo 432.

CAPÍTULO CUARTO

SUELO RÚSTICO COMPROMETIDO (CLAVE 32)

Art. 439. Definición y regulación

Se corresponde a suelos autorizados como cantera por el Departamento de Industria, Comercio y Turismo, de acuerdo con lo que señala la Ley de Minas, de 27 de julio de 1973.

Consecuentemente, los aprovechamientos extractivos tendrán que tener un programa de restauración aprobado por el Departamento de Medio Ambiente de la Generalitat de Catalunya. En este sentido, la licencia municipal tendrá que condicionarse a la presentación previa, por parte de la empresa que hará el aprovechamiento del programa de restauración aprobado por el Departamento de Medio Ambiente.

Si bien se ha delimitado la superficie actual de la extracción, se podrá ampliar hasta el límite de la mencionada autorización oficial.

CAPÍTULO QUINTO

ESPACIO NATURAL SIERRA DE MONTSIÀ (clave 33)

Art. 440. Definición y regulación

207

CAPÍTULO TERCERO

SUELO RÚSTICO (clave 32)

Art. 433. Definición

Se incluyen en estos tipos aquellos terrenos carentes de una vocación agrícola en regadío.

Art. 434. Usos

En este sector de suelo no urbanizable se admiten los usos siguientes:

- Vivienda agrícola
- Educativo
- Cultural
- Extractivo
- Deportivo
- Camping
- Sanitario asistencial

Art. 435. Núcleo de población

1. A los efectos previstos en la letra c) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que existe núcleo de población cuando se pretenda edificar a una distancia inferior a 300 m, a contar entre cualquiera de los muros exteriores de la edificación preexistente destinada a vivienda y el centro de gravedad de la edificación proyectada.

2. En cualquier caso, se considerará que se origina la formación del núcleo de población cuando haya más de dos edificaciones en un círculo de 5 ha de superficie centrado en cualquiera de las edificaciones preexistentes.

Art. 436. Vivienda agrícola

Son aplicables las condiciones establecidas al artículo 430.

Art. 437. Construcciones agrarias

206

La parte del espacio PEIN "Serra de Montsià" que está situado dentro del término municipal de Alcanar incluye terrenos de suelo no urbanizable que por sus valores naturales y paisajísticos es preciso proteger. En ellos son de aplicación las Normas del PEIN, de acuerdo con el Decreto 328/1992, así como la legislación concordante. De acuerdo con el Decreto 328/1992, un Plan Especial de Protección del Medio Natural y del Paisaje tendrá que establecer, para la globalidad del espacio, su delimitación definitiva y el despliegue del régimen del PEIN. Se prohíbe cualquier tipo de obra en tanto no se haya redactado y aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial del espacio PEIN "Serra de Montsià", el cual fijará en detalle las determinaciones urbanísticas del espacio.

CAPÍTULO SEXTO

INDUSTRIA AISLADA EN SUELO NO URBANIZABLE (clave 34)

Art. 441. Definición

Comprende los terrenos de suelo no urbanizable donde están emplazadas con anterioridad en este Plan General instalaciones industriales o calificadas como tal.

Es preciso que las edificaciones a las que se asigna la mencionada calificación urbanística, no queden excluidas por este hecho de las zonas más amplias de suelo no urbanizable en que están englobadas.

Art. 442. Condiciones

1. Las instalaciones existentes podrán aumentar hasta en un 15% respecto del volumen edificado existente a la aprobación de este Plan General.
2. En todo caso, se deberá cumplir las condiciones de ordenación establecidas para la zona de desarrollo industrial.
3. Toda edificación construida con esta zonificación bajo el régimen de suelo no urbanizable, no dará derecho a recibir la aportación municipal de los servicios urbanos de infraestructura como por ejemplo abastecimiento de agua, alcantarillado y alumbrado, así como de la urbanización de la calle de acceso, los cuales, en caso de ser necesarios tendrán que correr a cargo del propietario de la edificación.

208

(05.119.137)

EDICTO

de 5 de mayo de 2005, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referente al municipio de Sant Andreu de Llavaneres.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en la sesión de 16 de marzo de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp. 2005/016505/B

Plan especial urbanístico de la finca de Can Cabot d'Avall, en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de acuerdo con los fundamentos que en ella se exponen, esta Comisión acuerda:

—1 Denegar la aprobación definitiva del Plan especial urbanístico de la finca de Can Cabot d'Avall, en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, promovido por Anca, SA; Katonés, SL, y la familia de Caralt, y enviado por el Ayuntamiento, dado que el Plan especial, si bien da cumplimiento a las determinaciones establecidas por la revisión-adaptación de las

Normas subsidiarias de planeamiento de Sant Andreu de Llavaneres aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el 31 de mayo de 1995, contradice las determinaciones establecidas por la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, y la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local, que únicamente permite nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar si están directamente y justificadamente asociadas a una actividad agrícola ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica, lo cual no se da en este caso.

—2 Comunicarlo al Ayuntamiento, al promotor y a los propietarios afectados.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del

procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

Barcelona, 5 de mayo de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretaria de la Comisión Territorial
de Urbanismo de Barcelona

(05.119.107)