

**EDICTE**

de 5 de maig de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi d'Alcanar.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 6 d'abril de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/017153/E

Text refós del Pla general d'ordenació urbana, al terme municipal d'Alcanar

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acordava:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla general d'ordenació urbana d'Alcanar i de les seves modificacions puntuals, promogut i tramès per l'Ajuntament, incorporant d'ofici les esmenes següents a les errades materials observades:

Article 52.4 de la normativa: al quart paràgraf, on diu "l'alçada mínima lliure, per sota o per sobre serà (...)" ha de dir "l'alçada mínima lliure, per sota i per sobre serà (...)".

A continuació de l'article 93.3 cal incorporar el text següent:

"El creixement de l'oferta comercial d'Alcanar s'ha de limitar a aquells establiments de la implantació dels quals sigui estrictament competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i als establiments comercials que siguin considerats com a excepció als criteris d'ubicació fixats al PTSEC.

"S'ha de preveure una dotació d'aparcament, en funció dels usos previstos, que hauria de ser com a mínim de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats de superfície comercial en format de gran establiment comercial."

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada,

de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, carrer Nou del vall, 10-12, de Tortosa.

Tortosa, 5 de maig de 2005

JOSEP PAGÈS I MASSÓ  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

## ANNEX

Normes urbanístiques del text refós del Pla general d'ordenació urbana, d'Alcanar

Annex:  
Normes urbanístiques de text refós del Pla General d'Ordenació Urbana, d'Alcanar.

AJUNTAMENT DE LA CIUTAT D'ALCANAR (MONTSIÀ)

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

VOLUM I	MEMÒRIA INFORMATIVA
VOLUM II	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA, PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMIC-FINANÇER
VOLUM III	NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES
VOLUM IV	ANNEX JUSTIFICATIU DEL RÈGIM DEL SÓL EN LA LÍNIA COSTANERA.

**TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS****CAPÍTOL PRIMER****NATURALES.A. ÀMBIT I VIGÈNCIA****Art. 1. Definició**

1. Aquestes Normes urbanístiques formen part del Pla general municipal d'ordenació urbana de la ciutat d'Alcanar.

**Art. 2. Naturalesa**

- 1 Aquest text del Pla general és el resultat de la revisió del planejament vigent al municipi d'Alcanar i l'adaptació del planejament general al Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

**Art. 3. Marc legal**

1. Aquest text del Pla general s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent en particular el de l'ordre urbanístic a Catalunya i té com a marc general el Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. Les referències a la Llei de Sòl cal entendre-les fetes al Text refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Reial decret 1/1992 de 26 de juny. Les referències al reglament han d'ésser enteses com fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial decret 2159/1978 de 23 de juny. Les demés disposicions es mencionen amb la seva denominació completa.
2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En el no previst per aquesta normativa, i genèricament per aquest Pla General, seran d'aplicació les normatives vigents en matèria de protecció dels béns culturals i naturals, d'habitatge, medi ambient i estètica.

2

**Art. 4. Contingut**

El Pla General està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació.
2. Plànols d'informació.
3. Plànols d'ordenació.
4. Normes urbanístiques.
5. Programa d'actuació.
6. Estudi econòmic financer.

Formen part de la documentació informativa la Memòria i plànols de la informació urbanística.

**Art. 5. Àmbits territorials**

Per l'establiment i la regulació d'algunes determinacions es distingeixen àmbits territorials específics: El nucli d'Alcanar poble, el de les Cases i el d'Alcanar platja.

**Art. 6. Vigència**

La vigència d'aquest text del Pla general començarà l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat.

**Art. 7. Revisió**

La revisió d'aquest Pla general serà procedent en els supòsits següents:

- a. Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
- b. A l'aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti la totalitat o part del terme municipal.

3

- c. Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais o dotacions públiques més extensos.
- d. Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable programat o no programat.
- e. Quan el nombre de llicències de nova edificació residencial atorgades dins del sòl delimitat com urbà en el moment d'aprovació sigui tal que s'egoti fins el 60% el sòl urbà i urbanitzable en els propers quatre anys.
- f. Quan hi hagi una proposta urbanística de gran interès social.

**Art. 8. Modificació**

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. L'àbast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla general i haurà de comprendre un estudi de caràcter macro urbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
3. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 75 i 76 del Decret legislatiu 1/1990 i 161 i 162 del Reglament.
4. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueix una modificació del Pla General, ja que aquests estàndards són mínims.
5. Tampoc és necessària la tramitació d'un projecte de modificació del Pla General quan mitjançant Plans Especials de Reforma Interior d'operacions no previstes en el planejament general s'alteri l'ordenació detallada del planejament general, sempre que no s'afecti l'estructura fonamental del Pla General. A aquests efectes, s'entén que l'estructura fonamental està formada pels sistemes generals, els usos globals que es dedueixen de l'ordenació detallada que s'altera, essent la intensitat dels màxims màxima, i els estàndards o proporcions per a sistemes no generals deduït de l'ordenació detallada que tindran el caràcter de mínims.

**Art. 9. Regulació del Programa d'actuació**

1. El Programa d'actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del Programa haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació -i si fos necessari de revisió- del Pla General. El contingut i tramitació del projecte es farà segons el previst als articles 74 del Decret Legislatiu i 158 del Reglament.
3. En el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació, no es podrà classificar en cap cas com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla general atorga la condició de no urbanitzable.

**Art. 10. Interpretació**

1. Les determinacions del Pla general i, concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. En el cas que hi hagi contradicció entre els documents gràfics i la normativa, prevaldrà allò que s'estableix normativament.
4. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla general en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
5. Les determinacions del Pla general que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal, s'hauran d'entendre solament com indicatives.

**Art. 11. Obligatorietat**

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla general i especialment d'aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 90 i 91 del Decret

legislatiu 1/1990.

**Art. 12. Claus d'identificació**

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se'n assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació que inclou una separada consideració del nucli. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols. Els noms dels sectors i de les àrees d'actuació s'identifiquen per la referència al paratge on es troben o de la promoció.

**CAPÍTOL SEGON**

**DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL**

**Art. 13. Desenvolupament del Pla General**

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran, segons preveuen el Decret legislatiu 1/1990, la Llei del Sòl i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall i Programes d'actuació urbanística.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla general seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. El programa d'Actuació del Pla general fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla general.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans especials, Ordenances especials, Catàlegs i Normes complementàries.

**Art. 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbà**

1. El sòl urbà es desenvolupa directament. Però serà preceptiva la prèvia formació de Plans especials de Reforma interior i Estudis de detall en les àrees respecte de les quals es faci aquesta expressa previsió.

6

2. Tanmateix, es podran formular facultativament Plans especials de Reforma Interior i Estudis de detall en qualsevol àrea del sòl urbà.

**Art. 15. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable**

1. En sòl urbanitzable programat el Pla general es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors de planejament parcial.

L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla general llevat del supòsit de desenvolupament per subsectors mitjançant l'aprovació prèvia d'un avenç de Pla, previst a la Llei urbanística catalana.

2. En sòl urbanitzable no programat, el Pla general es desenvoluparà necessàriament mitjançant els Programes d'actuació urbanística i successivament els pertponents Plans parcials, els quals hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada etapa d'execució, o la totalitat del sòl, si hi ha una única etapa, de conformitat amb allò que prevegin les bases dels concursos que es convoquin per a la seva realització.

**Art. 16. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del Pla general sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla general mitjançant Plans especials que tinguin per objectiu qualsevol de les finalitats:
  - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
  - b) Protecció de les vies de comunicació.
  - c) Protecció d'hortos, espais forestals i conreus.
  - d) Millora del medi i llocs rurals.
  - e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

7

**Art. 17. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes**

El desenvolupament de les determinacions del Pla general sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans parcials dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 29 del Decret Legislatiu 1/76 i 77 del Reglament. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema portuari i costaner.
2. Sistema hidrogràfic.
3. Sistema de serveis tècnics.
4. Sistema viari.
5. Sistema d'espais verds, parcs i jardins.
6. Sistema d'equipaments.

**Art. 18. Plans Parcials**

1. Els Plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 del Decret Legislatiu 1/1990 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques. En el supòsit que en el Pla parcial es proposi desenvolupar subsectors s'haurà d'aportar la documentació i complir els requisits previstos en el Decret Legislatiu 1/1990.
2. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre-hi la immediata execució. Concretament, els Plans parcials hauran de contemplar la destinació de detall de l'ordenació, diferenciant els sòls privats dels públics i concretant per aquells els lliures i els edificables i per als públics, aquells per a vials, estacionaments, edificables per a edificis d'interès públic i els destinats a places, passejos, jardins i parcs.
3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 168 i 169 del Decret Legislatiu 1/1990.
4. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. Destablir-se vants polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.

8

5. Els Plans parcials dels sectors d'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al mitjà de la totalitat de sòl urbanitzable programat per a cada quadrienni, hauran de contenir, a més de la divisió poligonal, l'especificació de la quantia de l'èstreix d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general adscribibles a l'èstreixat escreix, d'acord amb el que preveuen els articles 50 i 51 del Reglament de Gestió Urbanística.

6. Quan els Plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure, a més les determinacions i la documentació que es refereixen i els seran d'aplicació les regles contingudes a l'article 6 i següents de la Llei urbanística catalana.

7. Els Plans parcials podran completar les previsions d'aquest Pla general, i si és el cas del Programa d'actuació urbanística, però no modificar-les, tal com disposa l'article 25 del Decret Legislatiu i els articles 43 i 44 del Reglament.

8. En tractar-se de Plans parcials referits a sectors d'urbanització prioritària serà d'aplicació allò previst a l'article 197 del Decret Legislatiu 1/1990.

**Art. 19. Plans Especials**

1. Els Plans especials no podran modificar les determinacions del Pla general, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.

2. Això no obstant, els Plans especials de Reforma interior, podran alterar les determinacions concretes de l'ordenació detallada, sempre que no impliqui modificar l'estructura general del Pla general, segons el previst a l'article 8.5 d'aquestes Normes, en el supòsit que es tracti d'operacions no previstes.

3. Els Plans especials que ordenin operacions previstes en aquest Pla general hauran de desenvolupar les determinacions corresponents i els seran d'aplicació les regles previstes als articles 6 i següents de la Llei urbanística catalana.

4. En qualsevol cas, els Plans especials de Reforma interior hauran de contenir la delimitació de polígon o unitats d'actuació i elecció del sistema d'actuació, si bé aquestes determinacions podran ésser modificades segons el previst en la Llei. S'exceptua a el cas de Plans que ordenin actuacions concretes.

En cap cas els Plans especials podran modificar l'aprofitament màxim que fixi el Pla general.

**Art. 20. Estudi de detall**

9

Els Estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de Reforma interior. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augmentos de volum, ni podran modificar l'aprofitament que fixi el Pla general.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat d'habitacles, ni qualsevol altra prescripció de la legislació urbanística.

#### Art. 21. Precisió de límits

Els límits de les zones, àrees, sectors o sistemes, podran precisar-se en els corresponents Plans parcials, Especials o Units d'actuació, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- 1) Alineacions o límits d'edificació vigents.
- 2) Característiques topogràfiques del terreny.
- 3) Límits de la propietat rústica o urbana.
- 4) Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, àrea, sector o sistema, ni augmentos o disminucions de superfície de més del 8%, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:2000 d'aquest Pla General.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablertes i mantinguts per aquest Pla general, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla parcial.

#### Art. 22. Catàleg

1. D'acord amb el que es preveu als articles 38 del Decret Legislatiu 1/1990 i 86 del Reglament, s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric i dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest Catàleg haurà de comprendre al menys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals per

10

aquest Pla General, i tindrà en compte l'Inventari del Servei del Patrimoni Arquitectònic del municipi elaborat pels Serveis Territorials de Tortosa del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Val a dir que al final d'aquest article s'inclou el Catàleg objecte de protecció dels jaciments arqueològics. Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, dèixer aquest i, en tot cas, ho serà el Pla General.

2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental, o només la protecció de certs elements i cossos d'edifici. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla o Plans Especials i el Catàleg podran establir una regulació més concreta de les determinacions del Pla General sobre aquests aspectes i establir nivells diferents de protecció.

3. De manera transitòria, en tant el Catàleg no estigui aprovat i pel que fa als edificis que figuren ja catalogats en les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de l'àmbit de Competència de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, s'admetran només a tramit, expedients complets, informats pel tècnic municipal i referents a monuments i conjunts Historicocartés. La resta dels temes es veuran només com a consulta i seran per tant optatius i no objecte de recurs per part de l'administrat.

La documentació mínima necessària per tramitar els expedients serà la següent:

- Còpia de la sol·licitud a l'Ajuntament.
- Plànol de situació.
- Informe de l'arquitecte municipal, si l'Ajuntament en disposa.
- Dos projectes complets i visats, amb les façanes dibuixades i també les contigües.
- Dos jocs de fotografies en color, comprensives del lloc que afecti la llicència.
- En el cas de reformes, s'enviaran plànols i descripció de l'estat actual i de l'estat posterior.
- En tot moment l'interessat podrà presentar altres dades d'interès, així mateix la Comissió Tècnica podrà demanar en qualsevol moment documentació complementària.

L'arquitecte dels ST de la Comissió de Cultura de la Generalitat inspeccionarà l'ofici les obres en BIC (bé d'interès cultural), per tal de comprovar que s'ajusten a l'acord pres per la CT fent constar el seu seguiment al expedient obert a l'efecte i donant-ne compte a les reunions successives de la Comissió Tècnica.

L'Ajuntament haurà de trametre els expedients objecte d'informe a la Comissió Tècnica,

11

degradament complimentats a tenord'allo que marca la Llei.

4. Catàleg de jaciments arqueològics del terme municipal

Aquest catàleg té per objecte la protecció dels jaciments arqueològics del terme municipal d'Ateñar dins del seu Pla General d'ordenació Urbana, d'acord amb allò que s'estableix en l'article 38 del Decret Legislatiu 1/1990, en els articles 86 i 87 del seu Reglament de Planejament (RD 2159/1978, de 23 de juny) i els articles 7, 20, 35, 36, 37 i 39 de la Llei del Patrimoni Històric (Llei 16/1985, de 25 de juny). Així mateix, shi dona compliment a l'informa preceptiu del Departament de Cultura establert en l'article 2 de la Llei 3/84 sobre Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya.

Per cadascun dels jaciments arqueològics del terme venen donades directrius que, sense impedir la evolució urbanística de la ciutat, asseguruen la conservació de la informació que els jaciments contenen i dels mateixos quan això es considera necessari. L'ajuntament examinarà amb especial atenció les llicències que es demanin en els immobles protegits per aquest Catàleg i només les concedirà quan no interfereixin els seus objectius, prèvia consulta a l'Administració competent (Servei d'arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya) i a la Comissió Tècnica Territorial del Patrimoni Cultural de Tortosa quan els jaciments arqueològics siguin declarats Monument Històric Zona Arqueològica, com és el cas actual del poblat ibèric de la Molet del Remei.

En el catàleg s'estableixen quatre possibles nivells de protecció en funció d'un equilibri idoni entre les necessitats de conservació de cada jaciment i les possibilitats d'expansió urbanística, sempre i quan no entrin en contradicció. Així, per cada tipus d'obra s'estableixen els següents nivells de protecció:

- Protecció integral: Implica la prohibició de realitzar cap obra de les característiques especificades, per tal d'evitar la destrucció total o parcial d'algun dels valors del jaciment arqueològic i del seu paisatge. S'aplicarà a aquells jaciments que per la seva singularitat i estat de conservació han de ser conservats intactes per a les generacions futures, així com als terraplaments entorn les Torres de Defensa i de Vigia medieval, que podrien deformar la seva imatge, tan significativa dins el paisatge.

- Control dels treballs: Implica que qualsevol projecte d'obra que així sigui qualificat haurà de ser comunicat a l'Administració competent amb deu dies d'antelació respecte a la data del seu inici, per tal que aquesta pugui ordenar a l'arqueòleg Territorial corresponent el seu seguiment. En aquest cas, el permís d'obra estarà condicionat a allò que pugui aparèixer durant la seva execució, quedant automàticament en suspens el moment d'aparició de restes arqueològiques. Aquest nivell de protecció s'aplica a tots aquells indrets on es coneixen elements arqueològics destruïts en èpoques passades que impliquen la possibilitat de noves troballes, així com a aquelles obres que, a part, no afecten els valors patrimonials del jaciment arqueològic en qüestió.

- Intervenció arqueològica prèvia: Implica l'obligatorietat de realitzar sondejos arqueològics previs a la concessió de qualsevol llicència d'obres dels tipus que

12

se especifici quin, per tal de detectar si aquestes obres afectaran la conservació del jaciment arqueològic i fins a quin punt. Aquests sondejos seran planificats per l'Administració competent d'acord amb les característiques del jaciment i de l'obra que shi vulgui realitzar, l'autorització de la qual dependrà dels resultats de l'estudi, que indicarà si és viable la realització de l'obra tal i com haurà estat proposada, si és necessària la realització d'excavacions arqueològiques prèvies o si cal efectuar esmenes al pla d'obres. Aquest nivell de protecció s'aplica a aquells jaciments i obres en els quals el risc de destrucció és elevat però no hi ha una seguretat absoluta de que els valors patrimonials siguin afectats.

- Excavació arqueològica prèvia: Implica la necessitat de realitzar excavacions arqueològiques prèvies en tota la superfície afectada per projectes d'obra dins el jaciment arqueològic. Aquest nivell de protecció s'aplica en aquells jaciments en els quals hi ha una certa de la seva existència i bona conservació, dels quals es considera que poden ser afectats per obres un cop excavats, atès que n'hi ha prou amb llur documentació exhaustiva, així com per aquelles obres que afectin d'una manera molt parcial la conservació de jaciments considerats de protecció integral en altres tipus d'obra que impliquin una destrucció extensa. Les excavacions corresponents seran organitzades per l'Administració competent prèvia comunicació de la sol·licitud de permís d'obra.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA

1. Són objecte d'aquest Catàleg els jaciments arqueològics i monuments històrics assenyalats en les disset fitxes que s'acompanyen a l'apartat 3.5 del capítol 3 de la Memòria Informativa d'aquest Pla General (de la pàg. 44 a la 62, ambdues incloses). La delimitació de cada immoble figura en els plànols de les fitxes indicades i comprendrà una àrea considerada d'entorn paisagístic en els casos que així s'especifica.
2. L'ajuntament podrà sol·licitar la incoació legal de Monuments o Zones Arqueològiques pels béns que s'inclouen en les fitxes a les quals fa referència la norma 1ª, d'acord amb allò que estableix la Llei 16/1985, de 25 de juny. Si algun d'aquests béns no obtingués la declaració legal indicada, no podrà ser exclòs d'aquest catàleg per aquesta causa.
3. No podrà ser realitzat cap tipus d'obra en els immobles d'aquest catàleg sense obtenir prèviament la llicència municipal. Aquesta llicència només podrà autoritzar les obres d'acord amb cada nivell de protecció indicat en les fitxes de cada jaciment, i un cop realitzades les actuacions arqueològiques indicades i rebut l'informe favorable de l'Administració competent.
4. Les sol·licituds de llicències d'edificació en els immobles inclosos en la norma s'hauran de presentar amb plànols i memòria que concretin la superfície i profunditats afectades pel projecte d'obra i la seva situació exacta, a més dels extrems que siguin ja exigibles conforme a la Llei i a aquest Pla General d'ordenació Urbana.

13

## CAPÍTOL TERCER

### GESTIÓ DEL PLA GENERAL

#### Art. 23. Execució del Pla

1. L'execució d'aquest Pla General i dels documents que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits pel Decret Legislatiu 1/1990. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions del Pla podran ésser executades per l'Administració de l'Estat i la de la Generalitat i les Diputacions.
2. Les entitats de gestió que es constitueixen entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran també executar el planejament.
3. L'Ajuntament establirà les mesures organitzatives i procedimentals especials idònies per a facilitar l'execució de les determinacions urbanístiques d'acord amb allò previst al Programa d'Actuació. Impedirà la implantació o aparició d'activitats o instal·lacions que puguin incrementar les dificultats per a la realització de les previsions del planejament, i adoptarà les decisions que puguin preparar o afavorir l'execució de les mateixes.

#### Art. 24. Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla General i en els instruments de planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 27 del Decret Legislatiu 1/1990 i 67 i següents del Reglament. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

#### Art. 25. Concessions per a equipaments i aparcaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla General sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

15

5. Els propietaris dels immobles relacionats amb la norma, estaran obligats a mantenir en bon estat de conservació els jaciments arqueològics de la seva propietat, així com a denunciar qualsevol símptoma de degradació o d'excavacions arqueològiques clandestines que hi puguin detectar.

6. La transmissió per qualsevol títol i a qualsevol persona dels immobles relacionats a la norma 1ª no significarà cap disminució de les obligacions que comporta la seva inclusió en aquest catàleg. L'ajuntament informará a tota persona interessada en l'adquisició de qualsevol d'aquests immobles de la seva inclusió dins el catàleg, així com als nous propietaris quan això no hagi estat realitzat prèviament.

7. L'ajuntament podrà aprovar bonificacions fiscals, tributàries o altres sistemes d'ajuda als propietaris d'aquests immobles quan les obligacions que se'ls imposin superin les legals normals de conservació.

#### RELACIÓ DE JACIMENTS ARQUEOLÒGICS INCLOSOS EN EL CATALEG

- 1.- Poblat ibèric de la Moleta del Remei. Monument Nacional amb protecció integral.
- 2.- Jaciment ibèric del Santo Cristo.
- 3.- Jaciment ibèric ("cota 154") del Serrat de l'Avenc.
- 4.- Pont dels Estretets.
- 5.- Vil·la romana del Cementiri Vell.
- 6.- Torre de defensa de les Cases o de Sant Pere.
- 7.- Despoblat de la Punta de Benifallim.
- 8.- Necròpoli medieval de la Punta.
- 9.- Poblat de Sant Jaume / Mas d'en Serra.
- 10.- Recinte emmurallat d'Alcanar (Nuch Antic).
- 11.- Torre de defensa de la Punta del Codonyol.
- 12.- Torre de vigia anomenada Torre del Moro.
- 13.- Necròpoli àrab de les Martorelles.
- 14.- Necròpoli neolítica del Molló.
- 15.- Torre àrab.
- 16.- Torre de vigia. Torre d'en Pasqualel o del Moro II.
- 17.- Torre de vigia (de la Martinenca) de n'Urbano o del Moro III.

14



**Art. 27. Execució del planejament en sòl urbanitzable**

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals inclosos en els sectors de planejament podran ésser obtinguts per l'administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes que correspon als Plans Parciais i d'acord amb les regles previstes a l'article 22 del Decret Legislatiu 1/1990.
2. Quan l'obrençament dels terrenys de sistemes generals hagi d'ésser realitzada abans del desenvolupament del sector, o no estiguin inclosos en el sector, s'estarà a allò que està previst als números 4 i 5 de l'article precedent.
3. De conformitat amb les disposicions legals, en sòl urbanitzable, a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals, sempre que hagin d'ésser de titularitat pública, s'haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el percentatge d'aprofitament que correspongui legalment, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida. L'índex que aquesta materialització fos difícil, supòsit en el qual es podria substituir per la corresponent indemnització econòmica.

**CAPÍTOL QUART**

**REGIM DEL SÒL**

**Art. 28. Règim urbanístic**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 23 del Decret Legislatiu 1/1990 i a l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o àrees.

**Art. 29. Classificació del sòl segons el règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als articles 115, 116 i 117 del Decret Legislatiu 1/1990 i els

2. L'Ajuntament podrà atorgar concessions sobre terrenys de sòl urbà adscrits a sistemes que per execució siguin de titularitat pública per a la construcció d'aparcaments. Aquesta concessió, que no dóna dret a la seva renovació, no podrà tenir una durada superior a l'estimada per l'Ajuntament. En cas de situar l'aparcament en soterrani, serà necessari que el cobriment sigui reforçat i es disposi d'un gruix mínim d'un metre de terres i la plantació arbrada o d'enjardinament.

**Art. 26. Execució del planejament en sòl urbà**

1. L'índex de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons, o unitats d'actuació que al menys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.
2. Aquest Pla General conté la delimitació de diverses unitats d'actuació, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren.

En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 167 i 168 del Decret Legislatiu 1/1990 i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.

L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel·lador, produint els efectes prevists als articles 148 del Decret Legislatiu 1/1990 i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. S'assenyalen polígons dimanats d'anteriors acords municipals en desenvolupament del planejament anterior als efectes de manteniment de la solidaritat de càrregues i beneficis assumida.
  4. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la seva realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà pel procediment expropiatori.
  5. Si d'aquesta execució s'en deriven beneficis especials per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats d'acord amb allò que preveu l'article 174 del Decret Legislatiu 1/1990.
- La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el Pla o en Projecte d'urbanització o d'obres, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

servei del sector i de la configuració i disposició de l'edificació.

3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableix els usos incompatibles, les característiques tècniques d'acord amb el previst a l'article 34 del reglament i les magnituds mínimes de cada actuació.
4. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, i les previstes en cadascuna de les zones d'aquest règim de sòl.

## **CAPÍTOL CINQUÈ**

### **INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS**

#### **Art. 32. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.
3. En relació amb els actes assenyalats al número primer que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de la llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'article 250 del Decret Legislatiu 1/1990 i als articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

#### **Art. 33. Caducitat**

La caducitat i el règim de prorroga de les llicències, es regeix per allò previst a l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990, el qual diu el que segueix:

19

articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'article 7 d'aquestes Normes.
4. L'Ajuntament, al realitzar la revisió quadriennal del Programa d'Actuació reflectirà els canvis del règim urbanístic del sòl produïts per l'execució del planejament.

#### **Art. 30. Sistemes**

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parcials o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
  - 1) Sistema portuari; 2) sistema hidrogràfic; 3) sistema de serveis tècnics; 4) sistema viari; 5) sistema d'espais verds, parcs i jardins; 6) sistema d'equipaments.
2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits prevists a l'article 98 del Decret Legislatiu 1/1990 i d'acord amb el que s'estableix, si s'escau, en la regulació de cada sistema.

#### **Art. 31. Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística.**

1. En el sòl urbà el Pla General precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses qualificacions urbanístiques.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.
 

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial de conformitat amb el Pla General, si bé aquest darrer fixa en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i dels equipaments al

18

- b) tres anys per a acabar-les
- En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta".

**Art. 34. Sol·licitud**

1. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic que la naturalesa de l'objecte de la llicència requereix.
2. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.
3. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'alcalde i subscriptes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi amb les següents indicacions:
  - a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
  - b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.
  - c) Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.
  - d) Les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.
  - e) S'acompanyarà el certificat sobre aprofitament urbanístic previst a l'article 44 de la Llei Urbanística Catalana, d'haver-se prèviament obtingut aquest certificat.
4. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

**Art. 35. Llicència de parcel·lació urbanística**

1. Als efectes d'aquesta Ordenança es considera parcel·lació urbanística, d'acord amb el que

21

1. Les llicències s'han d'atorgar d'acord amb les previsions de la Llei del Sòl i d'aquesta Llei, dels plans d'ordenació urbana, dels programes d'actuació urbanística i, si s'escau, de les normes complementàries i subsidiàries del planejament i altres figures de planejament.

2. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per a acabar-les.
3. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades, un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
4. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'òrganisme competent per a atorgar les llicències i determinarà l'arxivament de les actuacions.
5. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si n'os heu demanat i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.
6. Les pròrroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per a l'atorgament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de que es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'atorgament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'algunes de l'edifici.
7. Si havent transcorregut els terminis de pròrroga "ope legis" les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ, per a començar-les o bé acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
8. Els terminis per a l'execució de les obres enunciades en l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, en cas que les normes urbanístiques, les ordenances d'edificació o la reglamentació anàloga de les figures de planejament no els determinessin, seran els següents:
  - a) un any per a començar les obres.

20

**Art. 36. Llicència d'obres d'urbanització**

1. El projecte d'urbanització és executiu un cop aprovat definitivament. En el projecte d'obra ordinària de qualsevol tipus d'infraestructura, al marge del Projecte d'urbanització, s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de la finca o finques esmentades.
- c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haverse efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
- d) Projecte tècnic que haurà de referir-se a moviment de terres, obres de fàbrica, pavimentació, abastiment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis, evacuació d'aigües i sanejament, xarxes d'ènergia elèctrica, enllumenat i telèfons, xarxa de distribució de gas, plantacions d'arbrat i jardineria.

2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions. També s'haurà de referir expressament al planejament que és objecte d'execució.
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin inclosos.  
Escala 1:5.000 i 1:2.000
- c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistàncies d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.  
Escala mínima 1:500
- d) Plànol de perfils dels terrenys.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'annexos, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
- g) Plec de condicions econòmic facultatives que regiran en l'execució de les obres i

23

disposa l'article 139 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots.

2. La sol·licitud de llicència de parcel·lació es compondrà de la següent documentació:

- a) Instància segons model.
- b) Dos exemplars del projecte de parcel·lació, redactat per tècnic competent, que hauran d'estar visats pel Col·legi corresponent, i els plànols signats per sol·licitant. El projecte es presentarà en format DIN A-4 i reflectirà, si més no, els següents aspectes:
  - Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les inicials i les resultants, amb expressió de la seva superfície, emplaçament i condicions d'edificabilitat.
  - Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació.
  - Certificat de domini i estat de càrregues, de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedid pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol i títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, líndars i extensió.
  - Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
  - Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situin els líndars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
  - Plànol de parcel·lació a la mateixa escala en el qual es reflecteixen les dades que consten a la Memòria.
- c) En el cas de que el promotor de la parcel·lació no en sigui el propietari: autorització del propietari o propietaris.
3. Les parcel·les resultants tindran totes elles una superfície igual o superior a la mínima.
4. Totes les parcel·les resultants d'una parcel·lació feta a l'empara del que disposa aquest article, tindran el caràcter d'indivisibles.
5. En tot cas el resultat de la parcel·lació no podrà donar lloc a una superfície irregular.

22

- d) Full estadístic d'edificació i habitatge per les llicències d'habitatge.
- e) Full "d'assumir la direcció" de l'arquitecte director de les obres en el seu cas.
- f) Full "d'assumir la direcció" de l'aparellador o arquitecte tècnic en el seu cas.
- g) Del constructor:
- Document de qualificació empresarial.
  - Últim rebut de l'impost d'activitats Econòmiques corresponent a l'àmbit territorial del municipi d'Alcanar o de la província.
- h) Liquidació provisional de l'impost de construcció.
- i) Liquidació de la taxa d'edificació.
- j) Constitució de les garanties, mitjançant dipòsit en metàl·lic o aval bancari, que assegurin:
- La restitució de les obres d'urbanització existents.
  - En el cas de que el terreny no tingui les condicions de solar, manca de les obres d'urbanització que s'estableixen als articles 115 i 119 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, l'execució de les obres d'urbanització pendents.
  - Per la correcta gestió dels residus segons Decret 201/1994 de 26 de juliol.
- k) Si la parcel·la està afectada per nova alineació de vial, zona verda o altres, sotmesos a cessió gratuïta: escriptura de cessió lliure de càrregues de la porció de parcel·la afectada.
- l) En el cas de que l'edificació per a la qual es sol·licita la llicència s'hagi de destinar principalment a usos inclosos en la relació d'activitats classificades: fotocòpia de la llicència d'instal·lació d'activitats, que s'haurà d'haver tramitat amb anterioritat.
3. La devolució de les garanties a que fa referència el punt j) de l'anterior apartat es farà un cop reparats els desperfectes que eventualment puguin haver-se ocasionat i prèvia obtenció de la llicència de primera utilització.
4. La llicència establirà, en funció de les característiques de les obres, un termini per començar-les i un altre per acabar-les, que començaran a comptar des de la data de la notificació de latorgament de la llicència al promotor. En cap cas aquests terminis seran superiors a 6 mesos per començar-les i de 24 mesos per acabar-les des de latorgament de la llicència. El transcurso d'ambdós terminis sense haver començat les obres o sense haver-les acabades respectivament, produirà la caducitat de la llicència.
- La sol·licitud de pròrroga es compondrà de la següent documentació:

25

instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introdueix modificació substancial en el projecte, l'interessat, i així s'indicarà expressament, haurà de presentar un nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte es podran introduir mitjançant esmena dels plànols originals, subscribita pel promotor i el seu tècnic.

#### Art. 37. Llicència d'obres majors

1. Es consideren obres majors les que tenen per finalitat la construcció d'edificis de nova planta i l'ampliació, reforma o canvi d'ús dels existents. Serà preceptiu projecte tècnic i Direcció de les obres per aquelles de més de 35 m<sup>2</sup>. Per les de menor superfície es podrà atorgar la llicència amb el projecte i la Direcció d'un sol tècnic.

2. La sol·licitud de llicència d'obres majors es compondrà de la següent documentació:

- a) Instància de sol·licitud segons model.
- b) Dos exemplars del projecte tècnic que hauran d'estar visats pel Col·legi corresponent, i els plànols signats pel sol·licitant. El projecte es presentarà en format DIN A-4 i reflectirà si més no, els següents aspectes:
- Memòria:
- Quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics que regeixen l'edificació.
  - Justificació d'acompliment de les normes que siguin d'aplicació: habitabilitat, condicions tèrmiques, prevenció d'incendis, etc.
  - Pressupost total de totes les obres per a les quals es demana llicència.

Plànols:

- Situació amb la qualificació urbanística segons el PG a escala mínima 1/2000.
- Emplaçament amb parcel·lari acotat, a escala 1/500. A més s'hi inclourà: Si és edificació entre mitgeres: edificacions veïnes (volumetria). Si és edificació aïllada: topogràfic i vegetació existent i proposada.
- Planes acotades a escala 1/50 o 1/100.
- Façanes acotades a escala 1/50 o 1/100.
- Seccions de l'edifici i, si és aïllat, del terreny inclús vial, amb indicació dels moviments de terres, i rasants definitives definides també en planta.
- Planes, alçats i seccions de les tanques (edificació aïllada), amb indicació de l'acompliment dels paràmetres.

- c) Si les obres comporten l'enderroc d'un edifici existent: compromís del promotor de no començar-les fins no haver-ne obtingut la corresponent llicència d'enderroc.

24

- a) Instància segons model.
- b) Certificat de l'arquitecte director, de cobertura d'algües.
- c) Fotografia actual de les obres.

**Art. 38. Llicència d'obres menors.**

1. Es consideren obres menors, en general les que per la seva simplicitat no precisin d'un projecte detallat.
2. En funció del seu grau de dificultat tècnica, risc, volum o complexitat de les obres se'n consideren tres categories o grups:

**Grup A**

- La col·locació de bastides de més de dues plantes.
- La col·locació de marquesines.
- La construcció de murs i tanques de solars sempre que no comportin la contenció de terres de més de 1,50 m d'alçada.
- Els moviments de terres quan no estiguin vinculats a l'edificació.
- La modificació de la distribució interior dels edificis que no afecti l'estructura.
- La modificació o reparació d'elements puntuals de l'estructura.
- La realització d'obertures que afectin elements estructurals.
- Els coberts lleugers (oberts o tancats) de fins a 35 m<sup>2</sup> construïts i 3,5 m d'alçada.
- La construcció de dipòsits, basses o piscines dintre 10 i 40 m<sup>2</sup> de làmina d'aigua que se situïn en substitució de terres.

**Grup B**

- La col·locació de bastides de menys de dues plantes.
- La reparació de l'estanqueïtat de les cobertes.
- La construcció de fosses sèptiques.
- La col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- Col·locació o substitució d'elements de seguretat en les obertures.
- La construcció de dipòsits, basses o piscines de fins a 10 m<sup>2</sup> de làmina d'aigua, que se situïn en substitució de terres i que no disposin d'instal·lacions fixes.
- La construcció de petits elements complementaris de les edificacions com ara: barbacoes, pavimentació total o parcial de la porció de parcel·la no ocupada per l'edificació, obres auxiliars de la jardineria, etc.
- El talat d'arbres en sòl urbà.

**Grup C**

- La rehabilitació de façanes que no formin part d'edificis d'interès.
- Modernització o reparació de les instal·lacions dels edificis.

26

- Modernització o reparació de cuines i banys.
- Substitució de paviments i drenajolats.

3. La sol·licitud de llicència d'obres menors es compondrà de la següent documentació:

- a) En tots els casos:
    - Instància de sol·licitud segons model.
  - b) Per a les obres del Grup A, a més:
    - Memòria descriptiva, amb qualificació urbanística i pressupost total (per duplicat).
    - Plànols a escala (o croquis acotat) amb l'emplaçament, les plantes, els alçats i les seccions (per duplicat), plegat a format DIN A.4.
    - Full "d'assumir la direcció" del tècnic competent, visat pel Col·legi professional corresponent.
  - c) Per a les del Grup C, la llicència s'atorgarà directament mitjançant l'assabentat, i seran exemptes de taxes i impostos.
4. En funció de la naturalesa concreta de l'obra, l'ajuntament podrà dispensar discrecionalment la presentació de la Memòria o del Plànol a que es refereix el punt b) anterior.
  5. S'estableix un únic termini improrrogable de 12 mesos per acabar les obres menors, un cop transcorreguts els quals, la llicència es considerarà caducada.

**Art. 39. Llicències per a la instal·lació de grues torre**

1. La sol·licitud de llicència per a la instal·lació i ús de grues torre en la construcció, s'acompanyarà dels següents documents:
  - a) Plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es realitzin les obres i finques confrontants, amb indicació de l'alçada màxima, posició del contrapès, i de les àrees descombrada de la ploma i el carro del qual penja el ganxo, així com de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona. Si s'hagués d'instal·lar en terrenys de vial, s'indicarà tanmateix l'espai que ocuparà la base de recolzament de la grua.
  - b) Certificat de la casa instal·ladora sotscrita per un tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua que s'ha de muntar i d'assumir la responsabilitat de la seva instal·lació fins deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En aquest certificat s'hauran de fer constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades per la grua, en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.

27

eventualment s'hagin atorgat.

- c) Fotocòpia dels comprovants d'haver dipositat les garanties que s'obriguen per a les obres majors (carta de pagament).
  - d) Plànol a escala 1/100 amb detall de la situació de les connexions amb els serveis urbans d'aigua, electricitat i sanejament.
  - e) Certificat de final d'obra i (si és edifici d'habitatges) d'habilitat, visat pels col·legis professionals corresponents.
  - f) Fotocòpia compulsada de la sol·licitud d'alta de la contribució territorial urbana.
  - g) Fotocòpia de la sol·licitud d'alta dels serveis municipals d'escombraries, de clavegueram, d'entrada de vehicles i, si s'escau, del gas.
4. En el cas que, en el transcurs de la inspecció a que fa referència l'apartat 2 es detectin danys no reparats en els elements d'urbanització, l'ajuntament podrà portar-ne a terme la reparació amb càrrec a les garanties dipositades pel promotor.

**Art. 41. Llicències d'enderroc**

1. Les sol·licituds de llicències per a enderrocs de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los.
2. La sol·licitud de llicència anirà acompanyada dels següents documents:
  - a) Plànol d'emplaçament a escala 1/500.
  - b) Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'indole de l'enderroc que s'efectuarà.
  - c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predisveïns.
  - d) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres s'executaran per una empresa constructora competent i que al front d'aquestes obres, a més de la direcció facultativa, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.
  - e) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra que s'ha d'enderrocar hi ha algun element d'interès especial per a l'ajuntament i, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar sotscrites en el dors pel

29

- c) Document visat per el corresponent Col·legi Oficial i expedit per tècnic competent, acreditatiu de que aquest assumeix el control del bon funcionament i la seguretat de la grua, mentre aquesta resti a l'obra.
  - d) Pòlissa d'assegurança de cobertura de la responsabilitat civil il·limitada per tot el que pugui produir el funcionament de la grua i la seva estància en l'obra.
2. La petició de la llicència per a la instal·lació i usos de grues, podrà efectuar-se conjuntament amb la sol·licitud de llicència de l'obra en les obres que s'hagin d'utilitzar.

**Art. 40. Llicència de primera utilització**

1. La primera utilització dels edificis en general està sotmesa a la pròpia obtenció de llicència municipal de primera utilització.
2. La sol·licitud de llicència de primera utilització no es podrà fer fins que la construcció hagi finalitzat totalment i comportarà una inspecció per part dels serveis tècnics municipals en que es comprovarà, entre altres:
  - Si l'obra s'ajusta a la llicència atorgada o a les modificacions que s'hagin tramitat, a les prescripcions de les normes urbanístiques i a les demés disposicions reguladores que li siguin d'aplicació.
  - Si s'ha construït la tanca de la parcel·la.
  - Si s'han reparat els danys que eventualment podessin haver-se ocasionat als elements d'urbanització existents (voreres, vorades, etc.).
  - Si s'ha construït la vorera.
  - Si s'ha fet la connexió a la xarxa de subministrament d'aigua i a la de clavegueram.
  - Si s'ha col·locat la numeració de policia que li correspongui.
  - Si s'han col·locat les bústies de correus (una per local o habitatge, situades en lloc accessible).
3. La sol·licitud de llicència de primera ocupació es compondrà de la següent documentació:
  - a) Instància de sol·licitud segons model.
  - b) Fotocòpia de la llicència d'obres, de les modificacions i de les pròrrogues que

28

- propietària o pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
- f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.
- g) Compliment del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderrossos i altres residus de la construcció.

Art. 42. **Llicència d'activitats**

1. L'inici o obertura de qualsevol activitat estarà sotmesa a la prèvia obtenció de la llicència d'activitat. També estaran subjectes a la prèvia llicència d'obertura, la modificació i l'ampliació de les activitats existents.
2. La documentació i els tràmits necessaris varien segons que es tracti d'activitats classificades o d'activitats innòcues. A aquests efectes es consideren:
  - a) Activitats classificades: les que, per la seva naturalesa, precisen de la prèvia obtenció de la llicència d'instal·lació d'activitats classificades.
  - b) Activitats innòcues: són les de primera categoria. Queden compreses en aquesta definició, entre d'altres:
    - Garatges de fins a 200 m<sup>2</sup> i quatre vehicles.
    - Estacions transformadores de fins a 2.000 KVA.
    - Locals comercials, amb accés de públic, excepte els destinats a la venda d'alimentació que disposin d'armaris, mostradors o cambres frigorífiques amb una capacitat total superior a 5 m<sup>3</sup>, les peixateries (considerades com a molestes per les olors que ocasionen), les fleques, excepció feta dels que estiguin inclosos dins de la Normativa d'Activitats Classificades.
    - Petits tallers familiars dedicats a la confecció, a la reparació de petites màquines, a laboratori fotogràfic, a ceràmica artesanal, etc. amb una potència total màxima de 3 Kw.
    - Consultoris mèdics i de dentistes sense aparells de rajos X ni anàlisis mitjançant isòtops.
    - Comerç fins a 150 m<sup>2</sup> (excepte el d'alimentació).
3. La sol·licitud de llicència d'obertura d'activitats innòcues es compondrà de la següent documentació:
  - a) Instància de sol·licitud segons model.
  - b) Plànol a escala o croquis acotat de la planta i de les instal·lacions, on s'especifiqui:
    - Superfície del local.

30

- Situació dels equips propis de l'activitat.
  - Situació dels equips de protecció contra incendis.
  - Senyalització de les sortides des del local a l'exterior.
- c) Memòria de l'activitat a realitzar, amb la relació dels equips i instal·lacions necessaris.
- d) Fotocòpia de l'últim rebut de l'impost de les Activitats Econòmiques corresponent a l'àmbit territorial del municipi d'Alcanar o de la província, de l'activitat a realitzar.
- e) Si l'activitat s'ha de realitzar en un local cedit en règim de lloguer o similar: fotocòpia del contracte d'arrendament i document de conformitat del propietari per a l'activitat sol·licitada.
4. Estaran subjectes a la prèvia obtenció de llicències d'activitats classificades, en general totes aquelles activitats diferents de la d'habitatge i que estiguin inclosos en qualsevol de les següents:
  - Les que es defineixen al capítol Cinquè del Títol Segon d'aquestes Normes Urbanístiques, amb excepció de les de primera categoria que es consideren innòcues.
  - Les catalogades com a molestes, insalubres, nocives i perilloses al Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses (Decret 2414/1961 de 30 de novembre).
5. L'obtenció de la llicència d'activitats classificades no comporta la de les obres que s'hagin de realitzar, per a les quals caldrà tramitar la llicència d'obres de que es tracti.
6. La sol·licitud de llicència d'activitats classificades es compondrà de la següent documentació:
  - a) Instància de sol·licitud segons model estàndard.
  - b) Impres triptic d'activitats (qüestionaris normalitzats).
  - c) Tres exemplars del projecte tècnic que hauran d'estar signats i visats pel Col·legi corresponent, la memòria i els plànols signats per sol·licitant. El projecte es presentarà en format DJN A-4 i reflectirà, si més no, els següents aspectes:
 

Memòria

    - Nom del titular de l'activitat, de la persona que legalment el representi i el seu domicili social.
    - Descripció de l'activitat, amb justificació de la categoria i la situació en

31



- e) Certificat de solidesa, signat per tècnic competent de l'edifici, on es pretén instal·lar l'activitat quan es consideri oportú per part dels Serveis Tècnics, en funció de les característiques i l'activitat.

**Art. 44. Legalització d'edificacions**

1. Per a la legalització dels edificis construïts sense la preceptiva llicència d'obres, serà preceptiu la tramitació d'un expedient de legalització.

2. La sol·licitud de legalització d'edificis es compondrà de la següent documentació:

- a) Instància segons model.
- b) Dos exemplars del projecte tècnic que contindrà, si més no:
  - Memòria descriptiva amb reportatge fotogràfic de la construcció a legalitzar.
  - Pressupost.
  - Plànols.
- c) Dos exemplars d'annex al projecte que contindrà:
  - Plànols de les modificacions introduïdes respecte del projecte original, en el cas de la seva existència.
  - Plànols de les construccions complementàries existents a la parcel·la (piscines, tanques, garatges, barbacoes, etc) indicant quines tenen llicència i quines són objecte de legalització.
  - Pressupost actualitzat de l'edifici principal i dels complementaris que es legalitzin.
- d) Full "d'assumir la direcció" de l'arquitecte director de les obres o certificat de solidesa.
- f) Si es tracta d'un edifici d'habitatges: certificat d'habitabilitat o, si en té, cèdula d'habitabilitat.

**Art.-45. Òrgan competent per a la concessió de llicències**

La competència per a la concessió de les llicències d'obra major, tant les regulades en aquesta Ordenança com qualsevol altra, correspon a la Comissió de Govern. Pel que fa a les d'obra menor, es podran atorgar per Decret de l'alcalde, i la concessió en el cas dels assabentats és directa. Caldrà però comunicar a l'ajuntament la finalització de les obres per tal de poder comprovar la correcta gestió dels residus i retornar la garantia si s'escau.

33

que es classifica d'acord amb el capítol Cinquè del Títol Segon d'aquestes Normes Urbanístiques.

- Descripció del local on s'ha de realitzar l'activitat.
- Descripció del procés industrial amb expressió dels processos, matèries primeres i productes intermedis, maquinària i enmagatzematge de productes.
- Possibles repercussions de l'activitat sobre l'entorn (s'orolls, vibracions, fums, olores, abocaments,...) i descripció de les mesures correctores proposades així com de les mesures de prevenció d'incendis i estudi de càrrega de foc.
- Pressupost.

**Plànols**

- D'emplaçament de l'immoble a escala 1/500.
- De plantes i seccions a escala 1/50 o 1/100.

- d) Si l'activitat s'ha de realitzar en un local cedit en règim de lloguer o similar: fotocòpia del contracte d'arrendament i document de conformitat del propietari per a l'activitat sol·licitada.
- e) Acreditació del sol·licitant, DNI o CIF de la Societat. En cas de propietat s'aportarà l'escriptura de propietat.

**Art. 43. Llicència d'obertura d'activitats**

1. La sol·licitud de posta en marxa no podrà fer-se fins que s'hagi completat la instal·lació i comportarà una inspecció per part dels serveis tècnics municipals en que es comprovaran l'eficàcia de les mesures correctores adoptades i l'acompliment en general de les disposicions que siguin d'aplicació, en especial les que fan referència a la prevenció d'incendis.

2. La sol·licitud de posta en marxa es compondrà de la següent documentació:

- a) Instància de sol·licitud segons model.
- b) Fotocòpia de la llicència d'instal·lació de l'activitat.
- c) Fotocòpia de l'últim rebut de l'impost de les Activitats Econòmiques corresponent a l'àmbit territorial del municipi d'Alcanar o de la província, de l'activitat a realitzar.
- d) Certificat del tècnic director de l'instal·lació.

32

transcorreguts dos mesos sense que s'hagués presentat l'esmenat projecte esmenat es denegarà.

#### Art. 47. Edificació i urbanització

Només podrà concedir-se llicència en casos excepcionals, en terrenys que no hagin assolit la condició de solar, en les condicions i requisits previstos als articles 39,40 i 41 del Reglament de Gestió, així com també en el supòsit dels sectors d'urbanització prioritària d'acord amb l'article 41 de la Llei Urbanística Catalana.

#### Art. 48. Obres i instal·lacions qualificats com a fora d'ordenació i com a disconformes

Els edificis, instal·lacions o part de les mateixes o usos erigits i implantats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General i que resultin afectats per alineació a vial, o zona verda, es consideraran fora d'ordenació i la resta com a disconformes que amb les seves determinacions queden sotmesos a les regles previstes a l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990.

Com a norma transitòria s'estableix que en els edificis considerats en edificació disconforme per la distància mínima a carrer o llindars i que no exhaureixin l'edificabilitat atorgada ni l'ocupació, es podran concedir obres d'ampliació en el benentès que aquestes respectin els nous paràmetres establerts.

### TÍTOL SEGON. DISPOSICIONS COMUNES

#### **CAPÍTOL PRIMER**

#### PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

#### Art. 49. Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sol), de làrea de referència de cada unitat.
2. L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat expressat en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sol) calculat sobre làrea de

#### Art. 46. Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projecte s'ajusta estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:
  - a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
  - b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
  - c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'intensitat d'edificació superior.
  - d) Sobrepassar el nombre de plantes, o en forma greu -això és, superior al 5% l'alçada o profunditat edificables.
  - e) No respectar les zones verdes i espais lliures, vials i equipaments previstos al planejament.
  - f) Incumplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències.
  - g) No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.
  - h) No ajustar-se a l'ocupació màxima.

Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables es denegaran directament.

4. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertència de que, transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud. El requeriment, d'acord amb allò que estableix l'article 97 del Decret Legislatiu 1/1990 només es pot fer una vegada.

Les deficiències esmenables donaran lloc a la suspensió del tràmit de la sol·licitud de llicència. A tal efecte l'ajuntament requerirà la seva esmena i un cop notificat i

## CAPITOL SEGON

**DISPOSICIONS SOBRE ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ****PARÀMETRES COMUNS****Art. 50. Definició dels conceptes**

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el següent significat:
  - a) Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.
  - b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
  - c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant del carrer assenyalen les Normes.
  - d) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
  - e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
  - f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aïre; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; clarabois; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecat la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
  - g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'àl·lineació de façana o línia de façana, o de l'àl·lineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
  - h) Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'àl·lineació o línia de façana o de l'àl·lineació interior o de l'àl·lineació de l'edificació.
  - i) Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

37

referència a cada unitat una vegada deduït el sòl destinat a sistemes.

3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.
 

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats. Les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin, d'acord a l'art.56.

No seràn computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota porxos, ni porxos públics oberts, ni les superfícies de sostre per a equipaments de titularitat pública, ni els cossos sortints oberts.
4. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
5. L'índex d'intensitat neta d'edificació és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no suposarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal, ja que en aplicació dels paràmetres reguladors si el terreny és inclinat, aquell també es pot incrementar.
 

També es computarà, amb una reducció del 50%, la superfície en soterrani a comptar de la segona planta, llevat del cas que sigui necessària per a complir les exigències mínimes d'aparcament previstes, segons els diversos usos, per aquestes Normes com a pròpies de les edificacions, no aplicant-se per tant aquesta excepció en el cas d'ús d'aparcaments que comercialitzen aquesta activitat.
6. La densitat màxima d'habitages és el nombre més alt d'habitages que és admissible en una àrea. S'expressa en relació a hectàrees de sòl brut originari.
7. L'índex de volum edificable per a les zones industrials és el límit màxim de volum expressat en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (metre cúbic per metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat.
 

L'índex de volum edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès a cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

36

- j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales i altres peces que no siguin principals de l'habitatge.
- k) Peces principals d'un habitatge. Les sales i dormitoris d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

**Art. 51. Tipus d'ordenació de l'edificació**

En aquest Pla General es preveuen els tipus d'ordenació de l'edificació següents:

- Alineació de vials
- Edificació aïllada
- Volumetria específica

**Art. 52. Planta Baixa**

1. És la primera planta per sobre a la planta soterrani, real o possible. Però en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 1,00 m per damunt o per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. (fig. 1 vegeu ANNEX)

En els casos en què, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la de posició inferior.

Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa. La planta baixa, per a ésser habitable, haurà de tenir entre sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m., o un gruix de formigó impermeabilitzat amb un gruix mínim de 0,20 m.

2. En el tipus d'edificació aïllada té la consideració de planta baixa, aquella planta o part situada damunt del soterrani real o possible.
3. L'alçada mínima de la planta baixa serà la següent:

38

Tipus d'ordenació

Alçada

Edificació segons alineacions de vial	3,00 m.
Edificació aïllada:	2,60 m.
Volumetria específica	3,70 m.

**4. Expedient 2002/004049 / E Modificació puntual aprovada per la CUTE el 16/07/2004 (DOGC núm. 4250 de 29/10/2004)**

Es permet el desdoblament de la planta baixa, en planta baixa i entresòl, en carrers d'amplària igual o superior als 10 m.

Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, es permeten els entresolats en planta baixa quan formin part del local ubicat a l'esmentada planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:

Els entresolats s'han de separar un mínim de 3 metres de la façana de l'edifici.

L'alçada mínima lliure, per sota i per sobre, serà de 250 metres; això no obstant, si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'alçada es reduirà a 210 metres.

L'entresòl no podrà prolongar-se i ocupar l'espai lliure interior de l'illa.

**La construcció dels entresols no ha d'implacar distorsions en la composició estètica de la façana de l'edifici.**

**Als tipus d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica no es permeten les plantes entresòl.**

**La planta entresòl solament podrà ser destinada a ús comercial.**

**Esmena d'ofici segons acord CUTE de 06.04.05**

Art. 53. **Planta soterrani (fig. 2)**

39

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semi enterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Les plantes soterranis no compten en els índex d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.
4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge, ni la ubicació en ús hoteler o sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, en el cas d'edificacions d'equipaments es podrà utilitzar el primer soterrani per a usos de la pròpia instal·lació.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,30 m.

#### Art. 54. Alçada de les plantes pis

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser en alguns punts d 1,80 m., però el promig d'alçada interior de la planta haurà d'ésser com a mínim de 2,50 m.

#### Art. 55. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
3. Es prohibeix l'execució d'elements tècnics d'instal·lacions a qualsevol de les façanes dels edificis.

#### Art. 56. Cossos sortints (fig.3)

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten en la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments in desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus costats laterals com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
3.
  - a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
  - b) Els cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computarse la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
- c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes d'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
 

No obstant, respecte dels espais preexistents no serà d'aplicació el paràgraf anterior respecte de les escales d'emergència sempre que siguin diàfanes totalment.
4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.
6. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,75 m. del nivell de la voravia. En els carrers en pendent es mesuraran en el centre de la façana però sempre que l'alçada mínima no sigui inferior a 3,50 m.

#### Art. 57. Vol màxim dels cossos sortints (fig. 4 i 5)

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest

article per als diferents sistemes d'ordenació.

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de via.

1. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiran les següents prescripcions. El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la desena part de l'amplada del vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim, a excepció feta per a la (zona 12) que serà d'un màxim d'1,00 m. En tot cas, es retirarà 30 cm. respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què recula, amb el límit màxim d' 1,20 m.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45 graus. No s'admeten cossos sortints en vials d'amplada dels quals sigui inferior a 6 m. S'admeten els balcons amb un màxim de vol de 0,60 m per a carrers de 6 a 8 m i s'admeten els cossos tancats i semitancats pels carrers de més de 8 m.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d' 1,00 m.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat de la façana. En tots dos casos, els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla limit lateral del vol, que se situa a 100 cm de la paret mitgera.

II. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

1. En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats o els oberts.

Art. 58. **Elements sortints**

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs gòrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

42

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer més de 6 m. d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim d' 1,50 m, i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m, per als carrers de menys de 15 m. i fins un màxim de 0,90 m per als carrers de 15 o més metres.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rèols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

Art. 59. **Ventilació i il·luminació**

1. a) En els edificis d'habitatges els dormitoris, sales d'estatge i menjadors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, menjadors o sales d'estatge, i les de les escales o peeces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació mitjançant medis tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peeces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris, menjadors o sales d'estatge quan se assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals, autonòmiques i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. Les cuines obligatòriament hauran de tenir sobre l'emplaçament de la paret de cocció una campana que evacui els fums a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical l'extracció podrà ser activada estàticament.

c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

43

**Art. 60. Obres d'ampliació**

El disposat sobre patis i celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

**Art. 61. Celoberts (fig. 6)**

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m i que les seves superfícies mínimes obceixin a la taula següent:

Alçada del celobert (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	9
4	9
5	10
més de 5	12

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriuible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada promig.

4. El celobert serà mancomanat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.

5. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, les següents regles:

44

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareig.
- b) L'àlçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidará en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar (fig. 6).
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
- e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

**Art. 62. Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulació de menys de dos metres (2 m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
més de 5	15

3. Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:
  - a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
  - b) L'àlçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidará en

45

nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida del pati.

4. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.
6. En tots els edificis plurifamiliars shaurà de preveure una canalització fins la coberta, de totes les possibles instal·lacions de l'edifici.

### CAPÍTOL TERCER

#### REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

#### TIPUS D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIA L

Art. 63. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

Els conceptes esmentats tenen el significat següent:

- a) Alineació del vial  
És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b) Línia de façana  
És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial  
És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es prenen com a constant o paràmetres que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima  
És la línia horitzontal separada del terra, la qual fixa el límit superior fins on pot arribar l'estructura de l'edificació, amb la salvetat d'excepcions.
- e) Nombre màxim de plantes

46

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Shan de respectar conjuntament aquestes dades constants; alçada i nombre de plantes.

- f) Mitgera  
És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa  
Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable  
És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa  
És l'espai lliure d'edificació situat després de la profunditat edificable.
- j) Reculada de l'edificació  
És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.
- k) Forma i mida del solar

Art. 64. Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada expressa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, shauran de subjectar al disposat al corresponent article.

Art. 65. Amplada de vial (fig. 7)

1.
  - a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b) **Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de**

47



**vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.**

- c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
  - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, sense ser més grans de 100 m de largària i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial, l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les afrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

**Art. 66. Alçada (fig. 8)**

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les Normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'alçada s'amidará verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents, es a dir el forjat, en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a) La coberta terminal de l'edifici, que tindrà un pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Dins de l'espai resultant de la coberta inclinada hauran de situar-se obligatòriament tots els elements tècnics de les instal·lacions, excepció feta de les antenes. Els espais sota coberta que en resultin seran habitables. En cap cas podran superar els 3,5 metres sobre l'alçada reguladora.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
  - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que sàlein directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no

48

podrà excedir els 1,80 m., si són transparents amb reixes i 1 m si són opaques.

- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, i poden arxear-se fins a 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents, reixes o similars.
  - e) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes-parallamps.
  - f) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, que no sobrepassin 2 m ni puguin donar lloc a un tancament.
4. Tots els elements constructius que ultrapassin l'altura reguladora màxima, s'hauran de tractar com a façana, en especial els dipòsits d'aigua i instal·lacions d'aire condicionat, restant integrats en el conjunt de l'edifici.

**Art. 67. Regles sobre determinació d'alçada**

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via (fig. 9 i 10)
  - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'èxtrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidará al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b) Si la diferència de nivells és de 0,60 m l'alçada reguladora màxima s'amidará a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'èxtrem de la línia de façana de més alta cota.
  - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidard'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
2. Edifici amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà (fig. 11, 12 i 13)
  - a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvol·lades com si fos una de sola.

49

- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada apartir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'àcord corbat, que amb un límit màxim de setze (16) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent a l'amplada de vial a què correspon com si aquesta resta constituís unitat independent, però la fondària serà de 8 m que correspon a la intersecció de la línia virtual de prolongació del solar de façana mínima 8 m, que correspondria al carrer més ample. L'alçada de la resta del solar en profunditat serà la que correspondria al carrer més ample. Les parts de mitgera vistes haurà de tractar com a façana.
3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà. (fig. 14)
- Els edificis en solar amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents. La part de mitgera vista s'haurà de tractar com a façana.
4. Edificis en illes que no disposin parcialment d'espai lliure interior. (fig. 15)
- a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada. Si l'illa no arriba en algun punt a un ample de (20 m) mesurat per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat a les alineacions dels fronts de vial oposats, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat i igual a la que correspon al vial de major amplada.
- b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.
5. Edificis amb façana a places (fig. 16 i 17)
- Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afloueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.
- Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

50

6. Edificis amb façana a parcs, jardins equipaments i dotacions o en vies situades enfront dels sistemes generals

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

Art. 68. Regles sobre mitgeres (fig. 18)

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les els tros necessaris per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30 graus.

En altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions deparcel·la cobrats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Si com a resultat del traçat dels vials o la configuració de les illes resulten retalls de solar que no reuneixen les condicions d'edificabilitat establerta per la normativa a aplicar pel que fa a profunditat edificable (definida en l'article que segueix) del solar resultant i, amb independència de que els solars contigus reuneixin dites condicions, s'hauran de regularitzar per a fer possible la construcció dels primers.

Art. 69. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una línia poligonal de perímetre semblant al del·la.
3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sobre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta

51

delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver previst diferents límits de profunditat, s'assiarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació o aquestes normes preveuen la mesura d'aquests paràmetres lineals.

**Art. 70. Espai lliure interior**

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà entendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada. (fig. 19)

En casos de gran desnivell entre façanes oposades d'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes d'illa. (fig. 20)

En els casos en què una parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davantier a l'alineació oposada i que tingues per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davantier, per dues línies perpendiculars al mateix, traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real. (fig.21)

**Art. 71. Reculades**

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:
  - a) Reculada a tot el frontal d'alineació d'illa.
  - b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
  - c) Reculada a plantes pis.
2. Les alineacions reculades de la modalitat a), s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sol serà de

cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'alçada del vial, sense comprendre l'eixamplament. La profunditat es determinarà partint d'alineació de vialitat i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'alçada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b), o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen el requisit següent:
  - a) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
  - b) Que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
  - b) No modifiquen la profunditat edificable, que s'admetrà des de l'alineació de vial o de carrer.
  - c) No donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
4. Les reculades de la modalitat c), o sigui en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits:

- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.

5. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2,00 m i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.

- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, fins l'alçada de l'edifici que recula, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

**Art. 72. Forma i mida del solar**

1. Els solars, les mitgeres dels quals formin amb l'alineació de façana un angle menor de 45 graus no seran edificables aïlladament. Donat el cas s'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació que compregui els solars confrontats i que regularitzi la forma de les parcel·les.
2. Els solar en els quals l'amplada de la façana al carrer sigui menor de 4 m no seran edificables aïlladament. Donat el cas s'haurà de procedir com el punt anterior.
3. S'exclourà de les condicions anteriors aquells solars que tinguin a ambdós costats mitgeres formades per edificis existents o amb llicència i estiguin inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, però que tinguin un mínim de 3 m de façana i les mitgeres formin un angle superior a 30 graus.

**Art. 73. Tanques**

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 2,00 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. La part massissa no depassarà els primers 0,60 m i la resta podrà ser amb elements vegetals.

**TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

**Art. 74. Definició dels conceptes del tipus d'ordenació d'edificació aïllada**

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Volum edificable

54

- b) Forma i mida de la parcel·la
- c) Ocupació màxima de parcel·la
- d) Destinació del sòl lliure d'edificació
- e) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
- f) Separacions mínimes
- g) Construccions
- h) Tanques
- i) Adaptació topogràfica i moviment de terres.

**Art. 75. Desenvolupament del volum edificable**

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclòs els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinarse part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

**Art. 76. Forma i mida de la parcel·la**

1. L'amplada de la façana al carrer de les parcel·les serà com a mínim la que és fixa en la regulació de cada zona.

2. En sòl urbà les parcel·les envoltades per altres que tinguin l'edificació consolidada conforme al planejament estigui inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, i tinguin una amplada inferior a la mínima, seran edificables sempre que l'amplada al front del vial superi els 4 m i l'edifici compleixi la resta de paràmetres reguladors.

**Art. 77. Ocupació màxima de parcel·la**

55

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació incloent els seus cossos sortints i escales exteriors.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas haurà d'ajustar al dispost en relació a l'ocupació màxima de parcel·la. L'esmentada rampa d'accés al soterrani podrà ésser coberta sempre que aquesta estigui per sota del pla horitzontal del paviment de la vorera.
3. La separació mínima entre dues edificacions serà de 1/4de la suma de les seves altures i en cap cas menor de 3 m. Prevaldrà no obstant, la separació fixada en l'articulat de les zones, quan shagi formulat.

**Art. 81. Construccions auxiliars i tanques**

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garage particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anales, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.
4. Les tanques que domin a espais lliures shauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermediari entre l'edificació i alineació pública shaurà de mantenir, sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl, i a més a més aquest haurà de donar un tractament de façana a les tanques de les partions laterals.
5. L'alçada màxima de les tanques ocupades als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2 m. amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

57

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de les edificacions incloent els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar la projecció de l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

**Art. 78. Sòl lliure d'edificació**

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat. En tot cas no es podrà parcel·lar per sota la superfície mínima.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

**Art. 79. Alçada màxima i nombre de plantes (fig. 22 i 23)**

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.  
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseïxin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, o l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.  
En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més menys un metre en relació amb la cota natural del terreny preexistent, sempre que aquest sigui més alt que la rasant del carrer confrontant. Pels casos en què la parcel·la quedi més baixa que la rasant s'aplicarà com a cota natural del terreny, el pla inclinat que va del carrer al fons de la parcel·la. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

**Art. 80. Separacions mínimes**

56

**Art. 82. Adaptació topogràfica i moviment de terres**

(fig. 24, 25 i 26)

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 % situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.  
Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.  
Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

2. Com a norma general no s'admet la modificació de la topografia de les parcel·les, que haurà de mantenir-se en el seu estat natural.

Quan per causa de forts desnivells resultés imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

- a) Els moviments de terres no afectaran les franges lliures d'edificació, definides per a cada zona, colindants amb els límits de les parcel·les.

- b) Els límits de les plataformes no es podran situar a més d' 1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.

- c) Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

- d) S'exceptuen els murs de contenció situats en el límit amb el vial quan tinguin per objectiu restituir el nivell natural de les terres al que tenia abans de l'obertura del vial. En aquests casos l'alçada màxima dels murs de contenció vindrà definida en cada punt per la intersecció del perfil natural amb el pla vertical, la directriu del qual sigui la línia límit de la parcel·la amb el vial.

3. Els moviments de terres que es facin en les parcel·les per crear plataformes d'anivellament als espais lliures d'edificació hauran d'acomplir amb la condició de que el

58

volum total de terraplè no superi en cap cas el volum d'excavació.

A aquests efectes caldrà presentar el càlcul dels desnivells i terraplens projectats conjuntament amb la restant documentació exigida per assolir l'licència d'obres.

**TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

**Art. 83. Distribució de l'edificabilitat neta i forma de l'edificació**

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

- a) Forma i mida de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de la parcel·la
- c) Longitud mínima de façana.

3. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) A través de la fixació de:

- Almenacions d'edificació
- Cotes de referència de la planta baixa
- Alçada màxima i nombre de límit de plantes.

- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

4. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les pareis que caldrà construir en règim de mitgeres.

5. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

**Art. 84. Ocupació màxima de parcel·la**

59

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definit amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en el seu cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. Com a excepció al disposat en el número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació sàmiðará per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos el cossos sortints.

3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no sobrepassaran la projecció de l'ocupació màxima de la parcel·la.

**Art. 85. Cota de referència de la planta baixa**

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General establert, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procedí urbanització
- b) Cotes de referència dels plans de anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla de anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial shauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació a un reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al

60

projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'àctes.

**Art. 86. Paràmetres en la configuració unívoca**

En aquesta modalitat d'ordenació de la forma de l'edificació shauran de tenir en compte les següents regles:

**1.- Alineacions d'edificació.**

Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si el Pla Parcial o el Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar, en tot allò compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de via.

**2.- Alçada màxima i nombre de plantes**

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construïxin sobre cada una de les plantes, concebudes com a baixes, o part de la planta, shauran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el dels ràfecs.

- Les cambres d'aïre i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

- Les baranes fins a una alçada màxima d' 1 m. si són opaques i d' 1,80 m. si són transparents o reïxes.

- Els elements tècnics de les instal·lacions obligatòriament es disposaran sota coberta.

61

- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**Art. 87. Paràmetres de la configuració flexible**

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. Sentén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. Sentén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest Pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adonarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes - pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta - pis la superfície compresa dins del perímetre.

**Art. 88. Localització relativa de l'edificació**

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
  - a) Separacions mínimes entre edificacions
  - b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cosos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assoliment.

62

- a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB, PB+1P a PB+2P: 6 m.

- Edificis de PB+3P i PB+4P: 8 m.

- b) A efectes d'il·luminació i assoliment, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades-determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial -serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació destinades a habitatge, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el 21 de gener corresponent a l'any de traspàs.

La condició d'una hora de sol a tota la planta d'edificació s'assumirà de la manera següent:

- b.1) En edificis la profunditat edificable dels quals ol'ampada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una dispositió perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions properes.

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assoliment a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

- b.2) En els edificis la profunditat edificable dels quals ol'ampada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assoliment a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

- b.3) Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions del patís de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assoliment.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecarse amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ell, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

63



## CAPÍTOL QUART

### REGULACIÓ D'USOS

#### Art. 89. Bases de la regulació

1. El Pla General regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla General assenyalat l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General indica l'ús global i la proporció obligatòria per a cada unitat urbanística integrada. La indicació de l'ús global pot fer-se de forma alternativa.
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i s'entén prohibits els no expressament admesos.
5. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos d'habitatge, vivenda, d'aparcament, d'extracció, de camping i industrial.
6. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 92, apartat A, en el qual es fa l'esment corresponent de la Classificació Nacional d'activitats Econòmiques (CNAE).

#### Art. 90. Conceptes

1. S'entén per ús admissible aquell la implicació del qual és permesa pel Pla. Els espais aderts a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

64

4. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.

#### Art. 91. Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla General pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix els Plans Especials de Reforma Interior poden:
  - Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
  - Prohibir usos admesos pel Pla General.
  - Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla General i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.
3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.
4. El sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació Urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. El successiu planejament parcial ha de fer la regulació concreta dels usos.
5. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.
6. En general, els Plans Especials de Protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

#### Art. 92. Classes d'usos

A - Segons la seva funció:

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
  - a) Habitatge unifamiliar. És l'habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat i amb accés independent o exclusiu. L'habitatge unifamiliar aparellat és el

65

1.<sup>a</sup> Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu foment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stocks).

2.<sup>a</sup> Indústries de materials per a la construcció.

3.<sup>a</sup> Garatges.

4.<sup>a</sup> Els tallers de reparació i de les estacions de servei.

5.<sup>a</sup> Agències de transports.

6.<sup>a</sup> Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

7.<sup>a</sup> Totes les que estiguin compreses com a tals en la Normativa de caràcter general.

9. Ús sanitari assistencial.

a) Ús sanitari assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

b) L'ús sanitari assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

c) També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, bressoles, etc.

10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

11. Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

13. Ús de lleure. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena. S'inclouen els serveis dels números 963 i 965 de CNAE.

14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions a efectes per qualsevol Administració Pública.

67

que està agrupat a un altre i amb accés independent o exclusiu per a cadascun.

b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns. Dintre d'aquesta modalitat hi ha l'habitatge plurifamiliar en filera corresponent a habitatges amb accés independent i agrupats entre mitgeres amb els veïns.

2. Ús hotelier, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transients, com poden ésser hotels, apart-hotels, no divisibles en propietat horitzontal, motels i en general, els del ram d'hostaleria. Correspon als números 65 i 66 de CNAE.

3. Ús de càmping.

4. Ús de bar, restaurants i similars. Correspon als números 651 a 653 CNAE. Shauran de precisar l'existència de discoteques, sales de festa i similars, supòsit en el qual els locals es consideren adscrits a l'ús de lleure.

5. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

6. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, els de banca, borsa i assegurances els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals. Comprèn el número 63,755, 756 i tota la divisió 8 de la CNAE. S'excepciona la rubrica 91, serveis administratius oficials. En aquest es distingeix entre el supòsit en el qual l'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.

També es pot diferenciar les oficines i institucions financeres obertes al públic i els serveis privats de consulta i despatxos.

7. Ús de magatzem.

a) És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç a llarg termini i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera.

b) Els usos comercials i magatzems de més de 400 m<sup>2</sup> i els que, per llurs característiques - matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats - originin molèsties o generin riscos a la salut o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

8. Ús industrial.

Shi comprèn les següents activitats:

66

16. Abastament. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors públics.

17. Cementiri.

18. Ús agrícola forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

19. Ús de viabilitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones. Està comprès en aquest l'ús d'aparcaments, també les gasolineres.

20. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones i moviments de terres en general.

B-Per la seva naturalesa:

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.

5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 93. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla General.

2. Aquest usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 91 del Decret Legislatiu 1/1990 estableix, a precari. Els usos i obres hauran de aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

3. Queden exclosos de la possibilitat d'obtenir usos provisionals aquells sols en els quals aquest Pla General prohibeixi l'edificació.

68

Text refós d'ofici segons acord CUT 30.09.97  
Prescripcions informe Departament d'Indústria, Comerç i Turisme

El creixement de l'oferta comercial d'Alcanar s'ha de limitar a aquells establiments la implantació dels quals sigui estrictament competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials i als establiments comercials que siguin considerats com a excepció als criteris d'ubicació fixats al PTSEC.

Sha de preveure una dotació d'aparcament, en funció dels usos previstos, que hauria de ser com a mínim de 2 places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats de superfície comercial en format de gran establiment comercial.

*Esmena d'ofici segons acord CUTE de 06.04.05*

#### CAPÍTOL CINQUÈ

#### DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 94. Classificació

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i assimilades es classifiquen tenint en compte les inconnitats, els efectes nocius per a la salut, els danys que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient i l'entorn en què són situades.

2. Pel primer concepte es classifiquen en cinc categories; i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Art. 95. Categories

1. La classificació d'indústries és la següent:

1ª categoria: Activitats sense molèsties per a l'habitatge.

Són aquelles de tipus individual o familiar, que poden requerir màquines o aparells moguts a mà o per petits motors, que no transmetin sorolls a l'exterior, ni produeixin altres molèsties especials, amb potència màxima de motor de 2 CV i superfície màxima ocupada de 100 m<sup>2</sup>. Caratges privats de cada edifici sense serveis de manteniment ni carburants.

69

3. Sentien per activitats de serveis les que shan de prestar a una comunitat d'habitages o residents. Sense que aquesta enumeració sigui exhaustiva, compren bugaderies, funels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de mantenenció d'aparells elevadors i anàlogues.
- Aquestes activitats no shan de classificar, en general, en categories industrials llevat que la seva envergadura o les molèsties o perillositat que puguin produir corresponguin a les que originaria una activitat de determinada categoria.
- 3.1 Sentien per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i mantenenció, com també les instal·lacions de climatització, de puració i anàlogues, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal.
- 3.2 Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides, no es classificaran en categories industrials, llevat que per les molèsties que produixin, els correspongui a inclusió com a activitat de determinada categoria.
- 3.3 Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria i els garatges o aparcaments públics de segona, tret que per les seves molèsties presumibles o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior.
- En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà qualificat de segona categoria.
- 3.4 Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, d'acord amb el seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.
- 3.5 Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa es classificaran, en general, com de segona categoria, llevat que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior.
- 3.6 Les estacions de serveis en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic, es consideraran de segona categoria.
- Els locals en situació tercera, podran destinarse a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants.

Art. 96. **Situació dels locals industrials segons la seva ubicació**

71

- 2ª categoria: Activitats molestes compatibles amb l'habitatge.
- Són aquelles que causen molèsties tolerables, segons la seva situació respecte dels habitatges, sempre que no produeixin sorolls superiors a 40 decibels (dBA), ni fums, bafos o olors desagradables, ni donin lloc a acumulació de tràfic i la potència dels seus motors no excedeixi de 10 CV.
- Garatges públics amb serveis de manteniment, però no de carburants.
- 3ª categoria: Activitats molestes incompatibles amb l'habitatge.
- Són aquelles que presenten un cert grau d'incomoditat que no permet la localització en edificis d'habitatges, però poden ser admeses amb la independència adient, en zones on, per la seva situació, ocupació de la població, instal·lacions existents o d'altres determinades circumstàncies urbanístiques es toleren una barreja d'úsos que resulti favorable, tant per activar la vida urbana d'un sector com per facilitar la proximitat entre l'habitatge i el lloc de treball. Garatges públics amb servei de manteniment i de carburants fins a 5.000 litres, amb dipòsit soterrani.
- 4ª categoria: Activitats molestes inadmissibles confrontants l'habitatge.
- Corresponen totes les activitats en general, sense limitacions de la seva superfície, potència ni característiques industrials, admetent-se les excepcions contemplades als articles 15 i 20 del Reglament d'activitats de 30 de novembre de 1961. Si tenen caràcter perillós han d'adoptar-se mesures de condicionament i distanciar-se de qualsevol altra activitat.
- 5ª categoria: Activitats insalubres, nocives i perilloses en general.
- Sense limitacions.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordància amb els graus de molèstia que es determinen a l'article 97 d'aquestes normes.
- 2.1 La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potències inferiors a 1 Kw cadascun.
- 2.2 Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge, i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin amb despreniment de gasos, pols, olors o produeixin sorolls vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnatge.
- S'inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 Kw cadascun.
- 2.3 Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, encara que adoptin mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, motiu pel qual, en general, no s'admetran contigües a aquestes, excepte en sectors especialment reglamentats.

70

1. Als efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana: per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis, i per soterranis les inferiors a la planta baixa.
2. S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell que les seves parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixin un espai lliure mitjà de 15 centímetres, sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 centímetres, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà lliurement per juntes de dilatació, i a la part superior on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermediari. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.
3. Els edificis industrials hauran de complir les condicions següents:
  - a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, a excepció de la del porter o vigilant.
  - b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del personal fins a la línia de façana.
  - c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense manobres a la via pública.
  - d) S'hauran d'ubicar en carrers d'ample no inferior a 10 metres.
4. A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les situacions es classificaran en:
 

Situació 1ª

  - a) En planta pis d'edificis d'habitatges i en plantes inferiors d'aquests amb accés a través d'espais comunuaris.
  - b) En planta pis d'edifici no classificat com a industrial o sense habitatges.

Situació 2ª

  - a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge i amb accés exclusiu i independent.

- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directa immediatament des de la via pública.
  - c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediatament des de la via pública, no incòs als casos a) i b) i amb accés independent des de la via pública.
- Situació 3ª
- Edificis o locals classificats com a industrials al interior de l'illa.
- Situació 4ª
- a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
  - b) En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer, i exclusiu per a una única activitat.
- Situació 5ª
- a) En edifici situat en zones industrials i aïllat per espais lliures.
  - b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'ample superior a set metres.
- Situació 6ª
- En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

**Art. 97. Límits màxims a cada categoria**

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents:
  - a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.

		SITUACIONS							
C	1ª	2ª			3ª	4ª		5ª	6ª
		a	b	c	a	a	b	a	b



la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'indústria per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, en cap cas, a dos mesos) no se'n garanteixi el funcionament eficaç, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

**Art. 101. Modificació de categoria**

1. Perquè una indústria de tercera categoria pugui ser considerada de segona seran condicions indispensables, com a mínim:
  - a) Que no utilitzi operacions o procediments en els quals calgui la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olores, vapors, fums o boires.
  - b) Que tampoc no utilitzi dissolvents inflamables per a la neteja de la maquinària o qualsevol altra operació.
  - c) Que les matèries primeres no continguin matèries volàtils inflamables o tòxiques o molestes i que els bafos que puguin desprendre-se'n siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
  - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de treball ni a cap altre s'originin vibracions, o que aquestes no es transmetin a l'exterior.
  - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que al seu defora i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.
  - f) Que quan la superfície industrial sigui superior a doscents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió, fins a cinc-cents metres quadrats (500 m<sup>2</sup>) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.
  - g) Que des de les 21 hores fins a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
  - h) Que a més a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot el local on existeixin matèries combustibles (com retalls de paper cartró, o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'àlarma per a fums o de ruixadors automàtics.
2. Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

77

substitueixin, i també el previst per les ordenances municipals actuals o les que es promulguin en l'esdevenidor respectant, sempre, aquestes Normes del Pla General.

2. Les ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olores i qualsevol forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són de compliment obligatori i directe sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

**Art. 99. Límits de Kw/m<sup>2</sup> i de potència mecànica segons categoria**

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cadascuna de les situacions possibles, expressats en Kw/m<sup>2</sup> i potència total, són els que figuren al quadre adjunt al·l'article 93.
2. Per a l'aplicació d'aquests límits s'han de tenir en compte les regles següents:
  - a) La potència computada no ha d'incloure la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i aparells per al condicionament del local i per a manutenció.
  - b) La superfície computada no ha d'incloure sinó la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i dependències auxiliars no industrials.
  - c) Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cadascuna d'aquestes ha d'estar d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.
  - d) Els límits de la potència a què es refereix el quadre esmentat al paràgraf 1 d'aquest article s'ha de reduir en un 50 per 100 per a totes aquelles indústries en les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
  - e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

**Art. 100. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores**

1. Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'hi minin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguixin l'efecte justificatiu de la inclusió a

76

**Art. 102. Nivells de compatibilitat**

En el supòsit d'implantacions industrials en edificis no aïllats s'haurà de contemplar un quadre de compatibilitats entre indústries. De preexistir una indústria no podrà autoritzar-se la instal·lació d'altres indústries de forma colindant, si l'activitat d'aquestes pot produir, en proximitat de la primera, i de forma directa un augment de perillositat, insalubritat o nocivitat. Si es tracta de terrenys de nova autorització, els Plans Parcials o si és el cas els Plans Especials, hauran d'establir les Normes corresponents sobre compatibilitat industrial.

**CAPÍTOL SISE****ÚS D'APARCAMENT****Art. 103. Definició**

1. Sentén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o termini de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques, especials, destinades a guardar vehicles automòbils.
3. Es distingeix també entre "garatge d'ús públic" i "garatge d'ús particular" que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

**Art. 104. Reserva d'espai per aparcament i condicions**

1. Els Plans Parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans Especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles

78

automòbils.

Tanmateix, del sòl urbà, i en els corresponents plànols d'ordenació, es contenen determinacions específiques per alguns espais adscrits al·l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:

- a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de comptar com a un espai més per a aparcament.
- b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que dominin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions instal·lacions.
- c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 4,50 metres de llargària per automòbil i de 4 metres d'amplada per 12 de llargària pels autobusos.
- d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
- e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquestes efectes es disposaran els voltants necessaris de llumbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.

**Art. 105. Previsió de garatge en els edificis**

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb places de garatge a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça d'automòbil, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis. Les places d'automòbil, en el cas d'hotels, seran a raó d'un mínim de 100 m<sup>2</sup> per vehicle.
2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:
  - A) Edificis d'habitatges

79



a) A sòl urbà, una plaça per cada habitatge o per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m<sup>2</sup>) sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.

En les zones qualificades de nucli històric (clau 12), en aquells edificis que per aplicació de l'estàndard anterior resulti un nombre de places superior a quatre, i que per caràcter tècnic resulti molt difícil la reserva en el propi edifici, s'admetrà que les places se situïn en altres edificis pròxims. L'autorització establirà les condicions pertinents per garantir que els mateixos aparcaments no puguin servir per a edificis diferents.

b) En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial i en sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquests Plans, amb el límit d'una plaça, al menys, per cada doscents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

B) Edificis públics o privats adreçats a ús d'oficines

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) de superfície útil dedicada a oficines.

C) Edificis destinats a ús comercial i de magatzems

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m<sup>2</sup>, hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) de superfície construïda.

D) Construccions adreçades a ús industrial

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a doscents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) amb el mínim d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil.

F) Hotels i similars

Una plaça de garatge per cada cinc habitacions i una plaça d'automòbil per cada trenta habitacions. L'aparcament de l'hotel en cas d'impossibilitat de situar-lo en el propi edifici, es podrà disposar en un altre solar situat però a menys de 200 m de l'accés a la recepció.

G) Clíniques, Sanatoris, Hospitals

Una plaça de garatge per a cada cinc llits.

3. El que s'ha disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes

80

previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre el nombre previsible de vehicles a aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

Podrà ser d'èxceptió l'aplicació de les prescripcions dels paràgrafs anteriors en aquelles àrees del terme de particular interès arqueològic, segons allò previst en el plaol de zones arqueològiques.

4. Mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial o si és el cas a través del planejament parcial que contempli unes determinacions globals sobre la localització de places de garatge i aparcament.

#### Art. 106. Condicions dels garatges d'ús públic

1. Els garatges d'ús públic es regiran per les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places de garatge.

2. Pel que fa al funcionament i incidència al voltant seran d'aplicació les condicions de l'ús industrial.

#### Art. 107. Condicions de les places de garatge

1. Es preveu que l'estàndard de superfície útil del local (superfície de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments) a l'hora de comptar el nombre de places d'aparcament serà de 20 m<sup>2</sup> per plaça.

2. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres, mesurats lliurement.

3. Als garatges d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de 2,90 m.

#### Art. 108. Llicències

Estaran subjectes a prèvia llicència de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació o

81

modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents al cas, la naturalesa dels materials amb els que estan construïts, nombre, pendient i dimensions de les rampes i radi de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

**Art. 109. Activitat industrial**

1. Els aparcaments i garatges aparcaments s'assimilen a l'ús industrial a efectes de la seva admissió per a l'emplaçament i situació en la qual es trobin. No obstant en el cas d'al·lotjar un màxim de 4 vehicles automòbils en un local de superfície no superior a 200 metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) no estaran subjectes a la tramitació de l'expedient tècnic de la llicència d'activitat.
2. Els garatges aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació de les presents Ordenances es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment del atorgament de la llicència d'obres.

**Art. 110. Relació amb la circulació**

1. Els estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments es projectaran atenent sempre a les possibilitats d'accés als mateixos i les necessitats de circulació.
2. Si pretenguessin instal·lar-se en immobles amb façana a més d'una via pública, les seves sortides haurien de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent a la circulació rodada existent en cada una de les dites vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de la naturalesa i intensitat del trànsit en les esmentades vies.

**Art. 111. Supòsit especial**

L'ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments en aquelles finques que estiguin situades en vies que per el seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, tret que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions que cada cas requereixi. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de dita obligació, que hauran d'acomplir amb altres instal·lacions situades en lloc i forma adequats, que podrà determinar l'ajuntament.

**Art. 112. Altura lliure mínima**

82

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres vint centímetres (2,20 m), que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions anàlogues en les zones de circulació. En l'exterior s'indica rà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, inferior en cinquanta centímetres (0,50 m) a l'altura lliure de pas del local i accés al mateix.

**Art. 113. Disposicions de les places**

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge aparcament serà tal que es pugui accedir a totes elles directament.

**Art. 114. Passadissos i accessos**

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatgesaparcaments.
2. A l'executar-se els projectes, es senyalitzaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el camí a recórrer per l'usuari com a vianant per tal d'evitar a aquest el perill de ser atropellat.
3. Els accessos que donin a la via pública estaran dotats de les senyals de circulació preceptives per a advertències de vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat fins a quaranta places (40) hauran de disposar d'accés per a vianants des de l'exterior, separat físicament de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb un ample mínim d'un metre (1 m). Els que tinguin una capacitat de quaranta i una a cent places disposaran d'un segon accés i per a cada 100 places més, un altre accés.
5. Per a facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà precís que la planta on s'estableixi la reserva de places, es doti d'un ascensor adequat o d'una rampa amb un a amplada mínima d'un metre (1 m) i dos passamanys superposats a cotes compreses entre 0,75 i 0,35 m i 0,95 a 1 metre, respectivament. El pendent de dites rampes no serà superior al 12 per 100 en trams continus de cinc metres (5 m) amb replans horitzontals d'un metre vint centímetres (1,20 m) de longitud com a mínim.

**Art. 115. Rampes i accessos**

83

**Art. 118. Accés i sortida de vianants**

1. L'accés de vianants al garatge aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una altura de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència aliena. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés per muntacàrregues o cintes transportadores, les característiques de capacitat i càrrega útil de les quals hauran de consignar-se en rètols col·locats de manera que es puguin llegir amb facilitat per empleats i usuaris. En l'últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murets d'obra o material incombustible.
2. No obstant el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels serveis tècnics municipals, podran substituir-se les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al nombre de places, facilitat constructiva i altra circumstància anàloga.

**Art. 119. Prevenió d'incendis**

En matèria de prevenció d'incendis s'haurà d'acomplir el que disposi la NBE -CPI-91 i els seus annexes.

**Art. 120. Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb llampitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim d'un 5 % de la del local; quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, la superfície de ventilació haurà de ser com a mínim d'un 8 %.
2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 6 vegades a l'hora el volum total de l'aparcament.
3. Totes les plantes del local, a més del seu accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície no menor a 5 m<sup>2</sup>.
4. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material

85

1. L'amplada mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrer de menys de dotze metres (12 m) d'ample, serà de quatre metres (4 m). En la resta de casos serà de tres metres (3 m).

2. Els accessos per a un sentit únic de circulació podran ser utilitzats alternativament en un o altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

4. Les rampes en les quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits i el recorregut sigui superior a trenta metres (30 m), tindran un ample suficient no inferior a cinc metres (5 m) que permeti el pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides per aquestes sobrepassin la capacitat de quaranta (40) places.

5. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de quaranta (40) places hauran de disposar com a mínim d'un accés amb dos sentits de circulació d'un ample no inferior a cinc metres quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos d'un sentit únic de circulació de tres metres (3 m) d'ample mínim cadascun. Aquesta amplada s'haurà de respectar a l'entrada i en el tram corresponent, al menys, als primers 4 metres a partir de l'entrada.

6. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de cent places (100) hauran de tenir com a mínim dos accessos, que es senyalitzaran de manera que s'estableixi el seu sentit únic de circulació.

**Art. 116. Pendents de les rampes**

Les rampes no sobrepassaran el 20% en el punt de màxim pendent. L'amplada mínima serà de tres metres (3 m), amb l'eixamplament necessari en les corbes i el radi de curvatura, mesurat en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4% quan s'hagin d'utilitzar com a sortides al carrer.

**Art. 117. Aparells munta cotxes**

Excepcionalment es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells munta cotxes per a l'accés al garatge aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per a cada vint places o fraccions. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de deu metres (10 m) i el seu ample no serà inferior a sis metres (6 m).

84

resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior del dentell i una altura de cinquanta centímetres (0,50 m) sobre la mateixa. Aquesta coberta podrà situar-se en l'interior del pati.

**Art. 121. Il·luminació**

El nivell d'il·luminació a aconseguir en el garatge aparcament serà, com a mínim, de quinze (15) lux entre la plaça d'aparcament i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de cinquanta (50) en les entrades.

**Art. 122. Serveis**

En els garatges públics s'instal·larà un servei que compti amb un WC i un lavabo, com a mínim.

**Art. 123. Prohibicions**

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

**CAPÍTOL SETÈ**

**REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES**

**Art. 124. Definició**

1. Als efectes d'aquestes Normes es consideren activitats extractives aquelles que tenen per objecte l'obtenció dels recursos minerals del sòl o del subsòl, sòlids, líquids o gasosos, ja sigui a cel obert o mitjançant qualsevol dels procediments i les tècniques que li siguin propis, com ara l'extracció de terres o d'àrds, les pedres, les mines i l'explotació de les aigües superficials o subterrànies.

86

S'exclouen aquelles que tenen per finalitat l'abastament privat d'aigua als habitatges aïllats o a petites explotacions agrícoles o ramaderes, així com la de subministrament d'aigua de caràcter municipal.

2. Àmbit d'aplicació: Tota activitat extractiva realitzada dins del terme municipal haurà d'ajustar-se, a més de la normativa específica que li sigui d'aplicació, al que disposen aquestes Normes Urbanístiques.
3. Instal·lacions i activitats complementàries: L'emmagatzematge, la manipulació, la transformació o l'elaboració de qualsevol mena, dels productes extrets, ja sigui en les proximitats del lloc d'extracció o en un altre lloc, vindran regulades per les disposicions del Capítol 4 d'aquestes Normes, sobre activitats industrials.
4. Pla Especial: si les circumstàncies ho aconsellen, l'ajuntament redactarà un Pla Especial que desenvolupi detalladament les determinacions d'aquest capítol.

**Art. 125. Prohibició general**

Es prohibeixen les activitats extractives en tot l'àmbit municipal, excepció feta dels espais que estan autoritzats en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

**Art. 126. Necessitat de llicència municipal**

1. Les activitats extractives estaran subjectes a la prèvia llicència municipal d'activitats extractives.
2. Les llicències d'activitats extractives s'atorgaran d'acord amb les previsions d'aquestes Normes Urbanístiques, del Reglament d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, del planejament especial que s'aprovi i de la restaant normativa que li sigui d'aplicació. En cap cas es consideraran atorgades per silenci administratiu les sol·licituds que contravinguin aquestes disposicions.
3. L'atorgament d'autorització de les activitats que facin les altres administracions, en virtut de les facultats que li són pròpies, no pressuposarà l'autorització municipal, que s'haurà de regir pel que disposa l'apartat anterior.
4. No podran atorgar-se llicències d'activitats extractives per a explotacions que, en el seu conjunt, tinguin una superfície superior als 5.000 (cinc mil) metres quadrats, excepció d'aquelles en que justificadament es demostrï la necessitat d'una superfície d'explotació major per a la producció industrial del municipi.

87

mitjans a utilitzar. La memòria inclourà un apartat sobre l'acompliment de les determinacions d'aquestes Normes Urbanístiques.

- Plànol de situació de l'explotació dins del terme municipal, a escala 1/10.000.
- Plànol topogràfic de l'àmbit de l'explotació, amb indicació dels fronts de treball i de les zones de protecció, a escala 1/1.000.
- Tanques i altres sistemes de seguretat que tinguin per objecte impedir l'accés al personal no autoritzat.
- Plànols detallats de les construccions i de les instal·lacions a realitzar.
- Situació de les zones d'àmbar.
- Pressupost detallat.
- Fotografies de l'estat dels terrenys en el moment de la sol·licitud.

b) Estudi de l'impacte de l'activitat sobre el medi natural, en relació a la seva incidència sobre el paisatge, les possibles causes de contaminació ambiental, la previsió d'abocament de les escòries, etc. S'inclourà també un estudi de les molèsties ambientals que ocasionarà l'explotació, pel que fa als sorolls, la pols, les vibracions, les explosions i en general tots els agents susceptibles de ser considerats molestos, insalubres, nocius o perillosos.

L'estudi haurà de contenir la proposta de les mesures correctores, amb avaluació econòmica i mitjans de control.

c) Estudi i planificació dels mitjans de transport que generarà l'explotació, on es reflecteixi el volum de trànsit així com les vies i els vehicles a utilitzar per al transport. Aquest estudi es remetrà a l'Administració titular de les vies perquè n'emeti informe.

d) Estudi de la restauració dels fronts de les pedres, aprovat per l'organisme competent, que inclougui les actuacions a realitzar, el programa d'execució, els mitjans de control previstos i el pressupost detallat.

#### Art. 128. Instal·lacions existents

1. Les activitats extractives que vinguin realitzant-se a l'entrada en vigència d'aquestes disposicions, que no s'adaptin al que prescriuen aquestes Normes, queden qualificades en situació urbanística de fora d'ordenació. També seran considerades fora d'ordenació, les instal·lacions complementàries d'aquestes.

89

5. L'atorgament de llicència per a les activitats industrials complementàries, estarà condicionada a la prèvia obtenció de llicència d'activitats extractives amb conformitat amb que disposen aquestes Normes Urbanístiques.

6. L'atorgament de les llicències haurà de tenir en compte els següents aspectes:

- a) El respecte al paisatge i a l'arbrat.
- b) El respecte al medi ambient.
- c) L'increment considerable de la circulació de vehicles pesants per les vies urbanes i interurbanes.
- d) L'eficiència, desviament, disminució o contaminació dels corrents d'aigua superficials o subterranis, permanents o estacionades.

7. El titular de l'explotació haurà d'aportar anualment el Pla de Labors en el mateix moment en que el presenti a l'organisme Autòmic que l'hagi d'aprovar.

8. S'acreditarà l'aportació de la fiança en els termes previstos a l'article 6 del Decret 343/1983, de 15 de juliol i d'acord amb el que disposa la disposició transitòria tercera del mateix text legal, és a dir, d'un 50% dels costos dels treballs de restauració i de les mesures de protecció del medi ambient.

9. Les llicències d'activitats extractives quedaran sense efecte:

- a) Quan les activitats restin aturades, sense autorització municipal, per un període superior a 6 (sis) mesos.
- b) Quan no s'observin les disposicions a que obliguen aquestes Normes o els documents en base als quals s'han atorgat les llicències.

La ineficàcia de l'activitat extractiva produirà automàticament la ineficàcia de l'activitat industrial complementària a que fa referència l'apartat 5.

La ineficàcia de la llicència no donarà lloc al rescabament dels danys produïts.

#### Art. 127. Documentació per a la sol·licitud

Les sol·licituds de llicències d'activitats extractives s'hauran d'acompanyar de:

- a) Projecte de l'explotació que es pretén realitzar, redactat per tècnic competent, que haurà de contenir:

- Memòria explicativa de l'explotació, amb indicació detallada de les tècniques i

88

**CAPÍTOL PRIMER****DISPOSICIONS GENERALS****Art. 130. Objecte de la determinació dels sistemes**

Als efectes de l'ordenació urbanística, hom diferència entre sistemes al servei general de tota la població o per al servei del districte o nucli del polígon o unitat d'actuació. Els primers són els elements d'ordenació urbana que, inter relacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, cursos d'aigua, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc de l'ordenació territorial.

Els segons que complementen, a nivell d'àrea, sector o àmbit d'actuació, l'estructura formal pels sistemes generals.

**Art. 131. Actuació dels sistemes generals. Inclusió en sectors de planejament**

1. En els sectors de sòl urbanitzable programat, els sistemes inclosos dins el seu àmbit compleixen les condicions necessàries per a l'obtenció gratuïta, atès que se'ls atorga el mateix aprofitament brut que a la resta de sòls del sector.
2. Els terrenys per a sistemes generals -sistema portuari i costaner, sistema hidrogràfic, sistema de serveis tècnics, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistemes d'equipaments - si és necessari per a l'obtenció dels objectius del planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament parcial, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, en factualitat de domini i de gestió privats, i aquells als que abasti aquest règim de titularitat en el futur.
3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals de domini públic, són de cessió gratuïta i obligatòria, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector, en els termes previstos en els articles 122 i 123 del Decret Legislatiu 1/1990.
4. En sòl urbà, la inclusió en un polígon o unitat d'actuació implica també la cessió gratuïta i obligatòria dels terrenys adscrits a sistemes en els termes previstos a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990.

91

2. En els sòls on es realitzin activitats en situació de fora d'ordenació no podran realitzar-se obres ni instal·lacions que en suposin la consolidació, la modernització o l'aument de la potència o de la capacitat productiva. Tan sols s'autoritzaran les que consisteixin en petites reparacions i les de restauració a que fa referència l'apartat d) de l'article anterior.

**CAPÍTOL VUITÈ****PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS****Art. 129. Mesures de prevenció d'incendis forestals**

S'hauran de tenir en compte les disposicions del Decret núm. 64 de 7 de març de 1995, DOG 2022 i en especial cal dir que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de complir les condicions següents:

- a) Disposar d'una zona de protecció de 25 metres d'amplada a comptar des del perímetre exterior.
- b) Mantenir els vials, les zones d'accés i les cunetes netes de vegetació seca.
- c) Les parcel·les no edificades hauran de complir les mateixes condicions que les establertes per a les zones de protecció en l'article 1 del Decret 64 de 7 de març de 1995.
- d) Elaborar un pla d'autoprotecció que s'haurà d'incorporar al pla municipal d'actuació, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).
- e) **Disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1e de l'annex del Decret 241/1994.**

**TÍTOL TERCER.-REGULACIÓ DELS SISTEMES**

90

5. El valor urbanístic dels terrenys per a sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial, serà el que correspongui, d'acord amb allò previst als articles 155 i 157 del Decret Legislatiu 1/1990.

**Art. 132. Barreres arquitectòniques**

En Plans i projectes que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla General s'hauran de preveure les mesures adients per eliminar les barreres arquitectòniques.

**Art. 133. Titularitat i afectació del sòl**

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública altés i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui procedent segons l'ordenament. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

**Art. 134. Proporcionalitat**

Qualsevol reducció de les quantitats per a sistemes locals, fixades per aquest Pla, o en defecte d'aquest per l'ordenament urbanístic o del caràcter gratuït de la seva cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat les esmentades quantitats.

**CAPÍTOL SEGON**

**SISTEMA PORTUARI I COSTANER (clau I)**

**Art. 135. Definició**

1. Aquest sistema comprèn, d'una banda, l'àmbit del port com també la zona marítime-terrestre, les platges i els terrenys sotmesos a servitud.
2. El segon dels espais adscrits a aquest sistema s'ajustarà a allò que es preveu en la legislació especial que regeix aquest tipus d'espai. No obstant, s'hauran de respectar també les determinacions contingudes en aquest Pla, i en els documents que puguin desenvolupar-lo en raó de les competències i finalitats urbanístiques regulades a la Llei del Sòl i al Decret Legislatiu 1/1990.

**Art. 136. Ordenació urbanística de la zona costanera**

1. La Llei 22/1988 de 28 de juliol de 1988, és el marc jurídic en l'ordenació urbanística de la zona costanera i a ella ens remetim íntegrament.
2. A la zona marítime-terrestre només s'admeten els usos esportius, recreatius i els comercials o sanitaris estrictament relacionats amb la utilització del mar o de les platges. Es prohibeix qualsevol altre ús i expressament els usos industrial, d'oficines i habitatge.
3. En sòl urbà no s'admeten edificacions a una distància inferior a 20 m. comptats des de la línia exterior de la zona marítime-terrestre.  
En sòl urbanitzable els Plans Parciais situaran les edificacions per a habitatges, residencial, oficines, indústries i comercial a l'exterior de la franja delimitada per la línia paral·lela a la línia exterior de la zona marítime-terrestre situada a 100 m. d'aquesta
4. En sòl no urbanitzable no s'admet cap edificació a menys de 500 m. comptats a partir de la línia exterior de la zona marítime-terrestre.

Per a ordenar la zona costanera desenvolupant les determinacions d'aquest Pla General es formularan un o varis Plans Especials, que a més a més de les condicions establertes a la Llei 22/1988 de 28 de juliol, hauran de tenir en compte les determinacions urbanístiques aplicables, especialment pel que fa a condicions de les edificacions i d'usos i condicionament derivats del règim del sòl integrats en la zona o col·lidants.

Es fixa en tot l'àmbit del Pla General la zona d'influència, constituïda per una banda mínima de 500 m. des del límit interior de la ribera del mar. En aquesta zona s'evitarà l'acumulació de volums i pantalles arquitectòniques i la densitat mitjana comptant la totalitat dels sòls no supera la mitja del sòl urbanitzable programat en el terme municipal, tal com s'expressa en el quadre que segueix:

Índex d'edificabilitat bruta del SUP

Índex d'edificabilitat

situat a menys de 500 m de la ZMT

Aprofitament mitjà de l'ÀMBIT i que no tingui SU  
entre ell i la ZMT  
Pla General

Superfície	Edif. mst/msl
PP9	26,20 0,35
PP13	8,27 0,35
PP15	8,43 0,35
PP17	7,34 0,35

$528,455 \text{ m st} < \text{-----} = 0,3539 \text{ mst/msl}$

$1,492,900 \text{ msl}$

En els trams amb platja i amb accés de trànsit rodat, s'han previst reserves de sòls per aparcament de vehicles als vials en quantia suficient per a garantir l'estacionament fora de la zona de servitud de trànsit.

Totes les edificacions existents en zona de servitud de protecció i en la zona de domini públic, s'atendran a allò que s'especifica en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

5. **S'estableix en el Pla General una servitud de trànsit mínima de 6 m mesurats terra endins a partir del límit interior de la ribera del mar. Aquesta zona estarà permanentment expedita pel pas públic peatonal i pels vehicles de vigilància i salvament i s'implia convenientment fins un màxim de 20 m per a les zones de trànsit difícil o perillós. La zona podrà estar ocupada excepcionalment per obres a realitzar en el domini públic marítime-terrestre. En determinats indrets aquesta zona està ocupada per l'execució de passeigs marítimes.**

Pel que fa a la servitud d'accessos en el Pla General s'han previst en les zones urbanes i urbanitzades, accessos rodats a les platges, com a màxim separats entre si 500 m i accessos de vianants separats com a màxim 200 m entre si. Tots els accessos hauran de ser senyalitzats i oberts a l'ús públic.

6. Pel que fa a la depuració i col·lectors de la xarxa de clavegueram cal dir que amb el nou projecte en execució de depuració i de clavegueram, s'eliminen els emissors i la nova depuradora dels assentaments costaners estarà situada al costat i a llevant de les instal·lacions de la fàbrica de ciment per darrere de l'actual traçat de la CN 340 i a una distància aproximada de 300 m de la ZMT.

Tampoc s'instal·laran col·lectors paral·lels a la costa dins de la ribera del mar i a menys de 20 m d'ella que no estiguin previstos per la Junta de Sanejament.

94

Art. 137. **Intervenció municipal**

1. A més de la concreció o autorització d'altres administracions en raó del domini públic o de l'ordenació del litoral qualsevol instal·lació, obra, ús, de nova construcció o implantació o reforma o canvi realitzat o localitzat al port, la seva zona de servei i la zona marítime-terrestre i platges està sempre subjecte a llicència municipal per a constatar l'adequació a les condicions de l'ordenació urbanística aplicable. Per tant, en absència o per denegació, no es podrà portar a terme l'obra o activitat.

### CAPÍTOL TERCER

#### SISTEMA HIDROGRÀFIC (clau 2)

Art. 138. **Definició i règim**

1. Comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i lleres.  
2. Les lleres de les rieres i torrents són de domini públic, com també ho són els espais qualificats així per la legislació d'aigües.

Art. 139. **Delimitació**

1. La zona de protecció.  
2. En el supòsit de vitalitat llimdat amb els terrenys de domini públic hidríclàresta exterior definirà la zona de protecció, sempre que es tracti de sol urbà i urbanitzable i el vial estigui urbanitzat i sigui de titularitat pública.

95



**SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)**

**Art. 141. Definició i contingut**

1. Aquest Pla General comté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
  - a) Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les estacions de tractament, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
  - b) Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissors.
  - c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació d'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
  - d) Sistema d'abocadors, descombreries. Comprèn les àrees limitades per a aquest ús i el d'instal·lacions del servei de deixalleria, la recollida selectiva en general i dels residus orgànics en particular.
  - e) Telefonia.
  - f) Altres serveis de caràcter semblant.

**Art. 142. Condicions d'ús i funcionals**

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat i, llevat de les instal·lacions situades en sòl urbà, tindran la qualificació de sòl no urbanitzable.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.

97

3. S'estableix la zona de servitud de 5m d'amplada a cada costat dels àmbits de les lleres del sistema hidrogràfic. L'esmentada zona haurà de quedar lliure d'edificacions o construccions d'acord amb l'article 6 de la Llei d'Aigües.

**Art. 140. Condicions**

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.
2. D'acord amb el que preveu l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectarse a informe de la Junta d'Aigües. Vegis Llei 29/1985 de 2 d'agost i Reial Decret d'11 d'abril i d'acord amb les competències a que fa referència el Reial Decret 2646/1985 de 27 de setembre.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terra, les desforestacions dels marges i proteccions d'avinyudes, les extraccions d'àrids i la tala d'àrbrat.  
En el cas de fer un projecte de millora del paisatge de les rieres caldrà un projecte prèviament aprovat per la Junta d'Aigües.
4. En el supòsit d'instal·lar-se conduccions de líquids industrials, haurà de fesse de forma subterrània i assegurar-se la continuïtat de les condicions naturals.
5. D'acord amb la legislació vigent en matèria d'aigües, cal autorització prèvia de la Junta d'Aigües del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per a poder dur a terme el desenvolupament d'aquest pla en les següents actuacions:
  - a) Obres de qualsevol tipus en lleres públiques o llurs zones de policia.
  - b) Qualsevol captació d'aigües superficials o subterrànies o altres sistemes de subministrament.
  - c) Abocament directe o indirecte d'aigües residuals.
6. Pel que fa al riu de la Sènia es formularà un Pla Especial de definició del seu àmbit, de protecció i tractament.

**CAPÍTOL QUART**

96

Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya.

5. En sòl urbà i urbanitzable, les llicències que sol·licitin les diferents companyies de serveis o els particulars per tal de construir noves línies i/o ampliar o reformar les línies existents dels serveis elèctrics i de telecomunicacions, hauran de contemplar obligatòriament el seu soterrament i canalització segons el traçat que prèviament estableixin el servei tècnic municipal.
6. Totes les noves estacions transformadores estaran integrades en edificis o soterrades.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### SISTEMA VIARI (clau 5)

#### Art. 144. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de viariat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat. També hi comprenen les àrees d'aparcament i les estacions de servei, estant subjecte la titularitat d'aquestes a la seva normativa específica.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals.  
La xarxa viària té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i és constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla General o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcials, Especials o en Estudis de Detall que en endavant siguin aprovats.  
La xarxa viària agrícola és constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes.

#### Art. 145. Tipus de vies

1. Aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:
  - a) Xarxa viària bàsica. Està constituïda per les vies següents:

99

4. D'acord amb allò que preveu el Decret núm. 120 de 28 d'abril de 1992, les línies que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables hauran d'ésser subterrànies.

5. En la xarxa viària bàsica i en els camins veïnals es preveurà l'espai suficient per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus. En tot cas i d'acord amb el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya es podrà formular un Pla Especial que ho determini amb exactitud.

6. Respecte a la gestió dels residus de la construcció, actualment al municipi d'Alcanar s'està utilitzant com abocador d'enderrocs la parcel·la 230 del polígon 2 del cadastre, just al costat de la carretera d'Ulldecona.

D'acord amb el *Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció*, cal que aquests residus es lliurin a un gestor autoritzat per al seu reciclatge o per a la seva disposició, a més d'actuar preventivament en el moment de donar la llicència urbanística, tal com indica l'article 8 del mateix Decret.

També cal recordar que és obligació del gestor dels residus, segons l'article 6 del decret, obtenir la llicència municipal per a l'exercici de l'activitat, així com la seva inscripció en el Registre de gestors de residus d'enderrocs de la Junta de Residus.

7. **L'ajuntament tramitarà unes ordenances específiques que promoguin la previsió d'espais per a recollida selectiva i en general les operacions de gestió previstes per la Llei 6/1993 (entenen-se com a tal el paper, vidre, cartró, envasos, fracció orgànica, etc) en els edificis d'habitatges i d'oficines, i en els comerços, els tallers i d'altres establiments emplaçats en medis urbans.**

#### Art. 143. Mesures particulars de protecció

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries tindran una amplada de 8 m., no podent-hi localitzar edificacions i amb les limitacions que estableix la normativa particular.
2. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes condicions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
3. Qualsevol projecte d'ampliació o modificació de línies d'alta Tensió portarà implícit la presentació d'un projecte d'impacte medi ambiental.
4. Pel que fa a les qüestions de seguretat, aquesta normativa es remet a les determinants del

98

La variant de la CN 340

Són les vies que creen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació observaran el que disposen la Llei 25/1988 de 24 de juliol de 1988 (Llei de Carreteres de l'Estat) i el seu Reglament de 2 de setembre de 1994 i la Llei Catalana 7/1993 de 30 de setembre en la qual es regulen les carreteres que no queden reservades a la titularitat de l'Estat i altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General a fi de estructurar de forma coherent el sistema viari.

Les carreteres de la Diputació TV-3321 d'Alcanar a la CS-332, la TP-3318 de la N-340 a Ulldesona, passant per Alcanar poble i la TV-3316 que va de la N-340 a Alcanar poble.

Vies bàsiques

De caràcter urbà que comprèn les vies fonamentals i estructuradores dels nuclis de població amb incidència general.

- b) Xarxa viària local. Constituída pels carrers dels nuclis habitats.
- c) Xarxa viària agrícola. Constituída pels camins rurals i camins pecuaris.

2. Aquest Pla General reflecteix el traçat de la variant de la N-340 (per bé que sigui una aposta de futur no immediat) i de les carreteres i vies bàsiques. Cal indicar que el traçat de la proposta de variant de la carretera N-340 que incorpora el Pla General té caràcter purament indicatiu de mera reserva viària de futur, en el benentès que un cop el Ministeri de Foment aprovi el traçat definitiu d'aquesta variant s'haurà de recollir mitjançant una modificació puntual del Pla General o bé un Pla Especial d'infraestructures. També preveu el traçat de la xarxa viària local principal en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i orientacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General, a fi de estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària agrícola, que podrà ésser completada i precisada pel planejament especial.

Art. 146. Desenvolupament

1. Les línies que els plànols d'ordenació delimiten la xarxa viària bàsica i la xarxa viària local secundària, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions, els Plans Especials, i si és el cas, els Estudis de Detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de

100

jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies incloses a la xarxa viària agrícola.
3. Els Plans Parcial o Especials o els Estudis de Detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal establertes per a aquest Pla General. La seva funció primordial serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de la xarxa viària bàsica i de la xarxa viària local principal.
4. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificarse com a modificacions del Pla General.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants es fixaran en els Plans Especials o Estudis de Detall, o mancant d'aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures aplicacions.

Art. 147. Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions i edificacions en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà de l'òrgan competent en la matèria, l'informe i autorització preceptiu per a cada carretera. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Respecte a la CN - 340.

Serà necessari d'acord amb els articles 137 i 138 del Reglament General de Carreteres, que es sol·liciti l'informe preceptiu a la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Art. 137:

1. L'atorgament d'autoritzacions per a realitzar obres o activitats que afectin a la zona de domini públic en les carreteres que passin per zones urbanes o estiguin incloses en

101

Xarxes Arterials correspondrà a l'Ajuntament. Quan aquest no tingui aprovat el Pla d'ordenació Urbana, sol·licitarà un informe a l'entitat o Organisme titular de la carretera, en el seu cas, al Ministeri d'Obres Públiques. L'informe desfavorable de qualsevol d'aquests organismes suposarà la denegació de la autorització sol·licitada (Article 53/1 LC.)

2. En les zones de servitud i afectació de les carreteres indicades anteriorment, les autoritzacions de tipus i obres, les atorgaran els Ajuntaments, previ informe del Ministeri d'Obres Públiques i, en el seu cas, de l'organisme o Entitat titular de la via que haurà de versar sobre aspectes relatius a disposicions de la Llei de Carreteres (art. 53/1 LC.)

Art. 138:

Per l'atorgament de les autoritzacions que es refereixen els apartats 1 i 2 de l'article anterior, s'observaran les següents normes:

- a) Serà sempre preceptiu l'informe del Ministeri d'Obres Públiques, àl·luc quan es tracti de travessies.
- b) Quan es tracti d'actuacions o canvis d'ús dintre de la zona de domini o que la afectin directament, i no existeixi Pla d'ordenació, l'informe del Ministeri d'Obres Públiques i en el seu cas, el de l'organisme titular de la carretera, tindrà caràcter vinculant.
- c) Aquests informes hauran de referir-se a aspectes relatius a les disposicions de la Llei del present Reglament.
- d) Per garantir la perfecta execució de les obres o activitats que afectin a l'explanació de la carretera o calçada, els ajuntaments podran exigir a l'interessat, un dipòsit suficient per a assegurar l'acompliment de les condicions imposades.

Així doncs, per tot l'exposat anteriorment, s'haurà de sol·licitar informe, per part de l'Ajuntament per a qualsevol actuació que afecti la zonad'influència de la carretera (que serà de 50 m. a partir de l'àrea exterior de l'explanació) a:

Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya  
Plaça dels Carros, núm. 2 43004 - TARRAGONA.

Limitacions a la propietat pel que fa a la variant de la CN. 340

Es considera correcta la distància de 50 m com a línia límit de l'edificació a partir de l'àrea exterior de la calçada, la qual s'acabarà de precisar quan s'estudiï detalladament en el projecte. Així mateix s'ha s'acotat i dibuixat en els plànols aquesta distància, i s'inclou en la Normativa indicant la petició d'informe preceptiu en el cas d'estar classificat el sòl com urbà, segons s'ha especificat.

102

Així mateix s'ha grafiat en els sectors a desenvolupar (SUP) colindants amb la carretera la zona compresa entre la mateixa, i la seva distància de 50 m. com zona verda o vials (sistema assenyalat dintre del desenvolupament públic del Pla Parcial corresponent). Tanmateix en la resta de sòl no urbanitzable s'han grafiat les franges de 50 m a banda i banda de la CN 340 projectada com a sòls de reserva viària.

Pel que fa al tractat de la CN 340 actual i que no es proposa variant, sinó solament els dos carrils per a cada sentit, s'ha previst una reserva per a la futura construcció d'una calçada lateral per banda per tal d'ordenar els accessos a la carretera. La reserva d'aquest espai està inclòs en els 50 m anteriors i cal dir que les característiques mínimes per a les calçades laterals seran com segueix:

- separador 2,00 m.
- calçada 6,00 m.
- voravies 3,00 m.

En el separador es tindrà en compte la recollida i conducció d'aigües superficials tant de la calçada lateral com de la carretera i s'estudiarà la implantació dels punts de llum necessaris per l'enllumenat, tenint especial cura dels punts d'entrada i sortida de la carretera.

#### Art. 148. Protecció del sistema viari bàsic

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació respecte de la vialitat queda determinada per l'article 25 de la Llei 25/1988 que estableix la prohibició d'edificar a distàncies inferiors a 50 m en les autopistes i vies ràpides, 25 m per a la resta de les carreteres. D'altra part, la zona d'afecció de carreteres, es a dir aquella en la que s'ha de demanar permís a l'organisme Titular, en sòl urbanitzable o no urbanitzable, està compresa des de la línia exterior de l'explanació de la via i una paral·lela a 100 m en les autopistes, 50 m en les carreteres nacionals i a la variant de la CN. 340 i 30 m en les restants.

En els plànols d'ordenació s'assenyala solament la plataforma de la via i la separació de la línia d'edificació permet garantir els espais de domini públic necessaris per als desmunts i terraplens de les futures vies, així com les vies d'accés a les edificacions o explotacions agràries. D'acord amb la Llei de Carreteres el domini públic o zona d'expropiació al construir-se la carretera ve determinat per una línia paral·lela a 8 m de l'àrea d'explanació (límit de terrabuit, terraplè, cunetes o obres de fàbrica), en autopistes i vies preferents i a 3 m en les carreteres convencionals.

2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla General i en la legislació de carreteres.

103

Art. 149. **Ordenació de cruïlles**

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaïxi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les línies d'edificació i servitud i per la corda que neixi als punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.
3. En sòl urbanitzable i no urbanitzable la zona d'edificació en les cruïlles de carreteres amb altres existents o en projecte queda definida per l'espai inscrit en un cercle amb centre a la cruïlla del eixos o de les dues vies i amb un radi de 100 m.

Art. 150. **Publicitat**

1. Es prohibeix la realització de publicitat, excepte en els trams urbans, en una franja de 100 m mesurada des de l'àrea exterior de la calçada i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera. Aquesta prohibició no dona dret a indemnització.
2. Als efectes del que estableix l'apartat 1, no es consideren publicitat els rètols informatius, ni els rètols o les instal·lacions similars indicatius d'establiments mercantils o industrials, sempre que se situen en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat i no incloguin cap tipus d'informació addicional.
3. Són rètols informatius:
  - a) Els senyals de servei.
  - b) Els que assenyalin indrets, centres o activitats d'atracció o interès turístics o culturals.
  - c) Els que siguin exigits per la normativa internacional.

La forma, els colors, les dimensions i les determinacions lingüístiques dels rètols informatius s'han d'ajustar als criteris establerts de la Demarcació de Carreteres de l'Estat o per la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que estableix la normativa general aplicable en la matèria.
4. En qualsevol cas, els rètols a què es refereix l'apartat 2, requereixen l'autorització prèvia de la Demarcació de Carreteres de l'Estat o a la Diputació provincial de Tarragona,

104

segons sigui la titularitat de la carretera

Art. 151. **Vies pecuàries i camins**

Pel que fa als camins pecuaris i atenent a la Llei Estatal 3/1995 de 23 de març i tenint en compte la darrera revisió oficial de 1961, confirmada el 28 de maig de 1971, els amplecs definitius mínims corregits pel Pla General seran com segueixen.

1. Camí pecuari del Riu de la Senia 12,54 m
2. Camí pecuari del Carreró 18,00 m
3. Camí pecuari Coll de les Forques 13,38 m
4. Camí pecuari del Remet 19,23 m
5. Camí pecuari de la Tancada 7,11 m
6. Camí pecuari de la Roca Roja 19,23 m
7. Camí pecuari del Coll de la Punta 5,02 m
8. Camí pecuari del Codonyol (en els primers 4,015 m) 25,08 m
9. Camí pecuari del Mar 20,00 m
10. Camí pecuari del Pou 10,00 m
11. Camí pecuari del Sol de Riu 7,11 m
12. Camí pecuari del Cementiri Calafes 10,00 m
13. Camí pecuari Viro 10,00 m

8. Camí pecuari del Codonyol (en els darrers 85 m) 25,08 m

Sha de precisar que el camí pecuari del mar en estar a cavall de la zona marítimo-terrestre que ha tingut variacions en la delimitació, s'ha ajustat en els plànols normatius.

Per a la resta de camins o vials que no coincideixin amb els camins pecuaris esmentats i que no siguin carreteres competència del MOPTMA i de la Diputació Provincial de Tarragona s'estableix normativament que l'ample serà de 7 m i les tanques se situaran a 4 m de l'eix del camí i almenys a 1 m de la vora del camí, entenent com a vora l'àrea exterior de l'exploració o cuneta, si n'hi ha, excepció feta dels camins pecuaris abans esmentats i dels següents que tenen un ample superior:

- Camí del barranc de les Forques 8m.
- Camí de les Cases 14 m.
- Camí del Viro 14 m.
- Camí de Vinaròs 12 m.
- Camí del Mas del Llop 8 m.
- Camí de les Planes 10 m.
- Camí de les Canals 10 m.
- Camí de les Calafes 10 m.

105

**Art. 155. Determinacions del Pla General**

1. Aquest Pla General estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar o precisar aquestes determinacions mitjançant Plans Parcials o Especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.

2. **Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públics. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se en les àrees o unitats en que així s'estableixi.**

3. **Respecte als jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públics que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques.**

**Art. 156. Usos**

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

2. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i del usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

1) Alçada màxima: 7 m. Aquesta determinació pot ésser excepció en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.

2) Ocupació màxima: 3%

3) L'espai per circulació de servei o aparcament en soterrani per mitja de gestió directa o indirecta del servei en les condicions previstes al article 25.2 d'aquestes Normes i sempre que es garanteixi l'embardiment i arborització de l'espai amb un gruix d'un (1) metre de terra i drenatges adequats.

107

En les cruïlles dels camins, la separació de la tanca serà un xic major de manera que es garanteixi la visibilitat mínimament en 15 m.

**Art. 152. Àrees d'aparcament (clau 5A)**

En els plànols d'ordenació s'assenyalen espais adscrits exclusivament a l'ús d'aparcament, la disposició dels quals haurà de fer-se amb arbres i amb jardineria.

**Art. 153. Àrees de servei (clau 5B)**

Amb les activitats pròpies de les estacions de servei es preveuen en els plànols d'ordenació espais qualificats com a àrees de servei.

La regulació específica està determinada per les Normes del Departament d'Indústria i Energia.

**CAPITOL SISÈ**  
**SISTEMA D'ESPais VERDS, PARCS I JARDINS (clau 6)**

**Art. 154. Definició**

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.

2. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i jardins públics, que estan al servei d'una àrea o sector. També es preveu la categoria d'àrees esportives i recreatives.

3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 23 del Decret Legislatiu 1/1990 i a l'article 25.1.e) primer paràgraf del Reglament.

4. En relació funcional amb el sistema d'espais verds es preveu un règim especial per als espais de parc natural.

5. **En els plànols d'ordenació es distingeix entre els parcs i jardins existents (clau 6-a) i els projectats (6-b). A més s'indiquen les zones arbrades privades que seran exemptes d'edificació, i assignant-los-hi la qualificació de verd privat (6-c).**

106

**Art. 157. Condicions dels parcs públics**

Els parcs públics shauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al seixanta per cent (60%).

En tot cas, shauran de conservar els edificis d'interès que s'indiquin en la Memòria o en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.

**Art. 158. Condicions dels jardins públics**

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla General hauran de complir les següents condicions:

1. El pendent dels terrenys haurà d'ésser inferior al 20 % menys en els supòsits en els que hi hagi una indicació en els plànols d'ordenació d'aquest Pla.
2. La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla General, haurà d'observar els criteris de l'article 4 a) de l'annex del Reglament, així com les condicions particulars de cada zona o sector.
3. Aquests sòls shauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Sempre tindran una superfície superior al 40 % de la total.

**Art. 159. Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo**

1. El pendent dels terrenys serà inferior al 10%, llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla General.
2. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
3. L'ocupació màxima per part de l'edificació esportiva o recreativa es fixa en un 20%.  
En aplicació dels dos índex precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

**CAPÍTOL SETÈ****SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU 7)**

108

**Art. 160. Definició i règim**

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns a escala local, municipal, o supramunicipal. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla General i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegin en els programes d'acció municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.

2. Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla, i d'acord amb les determinacions específiques dels plànols d'ordenació.

3. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació de les condicions d'ús de cada zona, sector o àrea.

4. Es distingeixen els següents tipus d'equipament:

- a) Equipaments públics existents, (Clau 7a), amb dues categories: equipaments públics existents d'àmbit municipal (clau 7a1) i equipaments públics existents d'àmbit supramunicipal (clau 7a2).
- b) Equipaments privats (clau 7b).
- c) Equipaments projectats (clau 7c) amb dues categories: equipaments projectats d'àmbit municipal (clau 7c1) i equipaments projectats d'àmbit supramunicipal (clau 7c2).

**Art. 161. Úsos**

El sistema d'equipaments comunitaris d'interès públic i general comprèn els usos següents:

109

- 1) Educatiu (E)
- 2) Sanitari-assistencial (S)
- 3) Esportiu (D)
- 4) Religios (R)
- 5) Cultural (M)
- 6) Lleure (O)
- 7) Administratiu (T)
- 8) Cementiri (C)
- 9) Abastament (A)

**Art. 162. Determinacions en sòl urbà**

En sòl urbà, el Pla General indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials. En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

**Art. 163. Restants determinacions**

En sòl urbanitzable, el Pla General estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Respecte dels equipaments que concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla General només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris. Aquestes indicacions s'assenyalen amb traç discontinu en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.

**Art. 164. Assignació d'usos**

1. En aquest Pla General s'assigna dins dels sòls urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'equipaments que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.

110

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla Especial que legítimament l'apropiació dels terrenys.

2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Pla Especial, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.
3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla General.

**Art. 165. Condicions d'edificació**

*Expedient 2002/002769/ E Modificació puntual aprovada per la CUT en data 10/09/2002 (DOGC núm. 3785 de data 19/12/2002).*

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situen.
2. Excepte per a la clau 7 c1, l'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:
  - a) Educatiu: 0,35 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.
  - b) Sanitari-assistencial: 0,6 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.
  - c) Cultural i religió i administratiu, lleure i abastament: 0,8 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.
3. El sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, o el de la seva zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació existents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla Especial.
4. L'edificabilitat neta per a tots els nous equipaments projectats d'àmbit municipal (clau 7 c1 del Pla General) en sòl urbà, serà idèntica a l'edificabilitat neta que tinguin assignada pel Pla General els immobles o terrenys confrontants.

**TÍTOL QUART - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

111



## CAPÍTOL PRIMER

### DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 166. Definició

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics o aquells que el planejament vigent els hi atorga aquest règim de sòl.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, Especial o document similar, la classificació com a urbà no desllura els propietaris afectats d'un compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla ni excusa del compliment de les previstes, si és el cas, en aquest Pla General i els documents que el desenvolupen.

#### Art. 167. Elements de regulació

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest Pla General qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories següents:
  - a) nucli urbà (clau 12)
  - b) zona d'exemple (clau 13)
  - c) zona d'ordenació volumètrica específica (clau 14)
  - d) zona hotelera (clau 15)
  - e) zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 16)
  - f) zona ciutat jardí (clau 17)
  - g) zona de càmping (clau 18)
  - h) zona d'indústria taller magatzem (clau 19)
  - i) zona d'indústria cimentera (clau 20)
2. Als efectes d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics, es delimiten a les àrees adients, polígons o unitats d'actuació que són objecte d'una

112

regulació detallada.

3. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans Especials o d'Estudis de Detall.
  4. En redactar els documents de desenvolupament del Pla General caldrà justificar expressament les solucions que s'apartin de les pautes indicatives sobre ordenació volumètrica i forma urbana dels plànols a escala 1:2000.
- En el supòsit que els plànols esmentats defineixin Unitats d'Actuació, Plans Especials o Estudis de Detall que contemplin aspectes propis d'ordenació detallada, els documents definitius podran apartar-se de les indicacions sobre ordenació volumètrica i forma urbana definida, tot justificant expressament la millor idoneïtat de la nova solució.
- Ultra la determinació fixada de les Unitats d'Actuació en aquest Pla General, l'ajuntament d'Alcanar en el seu desenvolupament podrà fixar-ne d'altres per tal d'obtenir els sòls qualificats de sistemes i per a la seva execució. També cal dir que aquelles finques confrontants a carrers que encara no s'han oberts i que no figuren dins la delimitació d'una Unitat d'Actuació, no seran directament edificables en tant no hagin fet la corresponent cessió del vial confrontant ni hagin assumit el compromís econòmic que garanteixi la seva execució.

#### Art. 168. Condició general sobre l'entorn urbà

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

#### Art. 169. Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que en determinats casos podran resultar precisades pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que haurien de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla General.
2. A la vegada, l'Ajuntament formularà els corresponents projectes de rebòs complets de les rasants, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions.
3. En tot el que no resulti modificat pel Pla General, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.
4. En el Pla General es dóna una indicació de rasant en sistema viari de nova creació i en els llocs on sigui estrictament necessari per precisar les determinacions.

113

**Art. 170. Règim provisional**

Mentre no hagin estat aprovats els Estudis de Detall o Plans Especials de Reforma Interior previstos com a obligatoris per aquest Pla General, únicament podran autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions compreses dins dels seus àmbits territorials, no podent-se autoritzar obres d'ampliació, substitució o nova construcció.

**Art. 171. Condicions de gestió de les àrees delimitades com a unitat d'actuació.**

1. Si no s'indica un altra cosa, en totes les àrees és d'aplicació el sistema de compensació.
2. En tot cas, són de cessió gratuïta i obligatòria els terrenys per a parcs i jardins, vials i equipaments, en els termes previstos a l'article 120 del Decret legislatiu 1/1990.
3. S'haurà de constituir una entitat de conservació per assumir les funcions de manteniment de les obres d'urbanització, en aquells sectors que l'Administració ho determini.

**CAPÍTOL SEGON****ZONA D'ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL (clau 12)****Art. 172. Definició**

Correspon a la zona qualificada com "Ordenación Antigua y Tradicional" (clau 1), en el document que es tramita anteriorment com a Pla General, amb alguna variació establerta específicament, pel que fa a millores d'alineació, forma o adaptació topogràfica. L'estructura és amb illes tancades i edificació alineada a vial. Es caracteritza per un procés d'urbanització tradicional i coherent que posseïx qualitats ambientals específiques, i es localitza en la part antiga dels nuclis d'Alcanar poble i de Les Cases.

Es finalitza d'aquest Pla General afavorir una millora de les condicions de vida urbana, el manteniment del caràcter heretat i la regulació de les possibilitats de substitució i renovació.

**Art. 173. Edificabilitat**

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent

114

màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest capítol i de les regles contingudes en la regulació del tipus d'ordenació.

**Art. 174. Tipus d'ordenació**

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial, amb l'obligació de que les edificacions segueixin l'esmentada alineació.

**Art. 175. Condicions d'edificació**

- a) L'alçada de les edificacions es fixa en planta baixa i dues plantes pis equivalent a 10,60 m.  
Opcionalment es podrà construir la tradicional golfà que podrà contenir l'ús habitatge, però haurà d'estar lligada a l'habitatge inferior amb el qual haurà de constituir una unitat registral i sense que pugui contenir un habitatge independent, en congruència amb el concepte de golfà tradicional. La seva coberta podrà tenir una inclinació màxima de 25°.
- b) La fondària màxima serà de 16 m i s'admet l'ocupació del 100% en planta baixa.
- c) La façana mínima és de 6 m., i exclusivament per a habitatges unifamiliars es permetrà fins a 4 m en els solars preexistents, registrats com a propietat indivisible amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, així com per aquells solars que tinguin edificacions a ambdós costats.

**Art. 176. Condicions d'ús**

Hi són admesos els usos següents:

- a) Habitatge, en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Hotelier
- c) Bar, restaurants i similars.
- d) Comercial, amb un sostre màxim de 1.000 m².
- e) Magatzem, amb la mateixa limitació.

115

Aquesta zona comprèn terrenys de sòl urbà qualificats per l'ordenació urbanística anterior com a Eixample urbà i estructurats en edificació en forma d'illa tancada i d'ús prioritàriament residencial. Es localitza en la part sud i ponent del nucli consolidat d'Alcanaripoble.

Per a aquesta zona, el Pla es planteja la millora de les seves condicions de vida urbana i una regulació sense equívocs de les condicions reguladores de l'aprofitament de que són susceptibles els terrenys.

**Art. 179. Edificabilitat**

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona queda definida per l'envoltent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest capítol i de les regles contingudes en la regulació del tipus d'ordenació.

**Art. 180. Tipus d'ordenació**

Es d'aplicació el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, obligant que les edificacions segueixin l'esmentada alineació.

**Art. 181. Condicions de l'edificació**

- a) La parcel·la mínima es fixa en 120 m<sup>2</sup>.
- b) La façana mínima es fixa en 8 m, i exclusivament per a habitatges unifamiliars es permetrà una façana de 6 m, sempre que els solars vells estiguin edificats.
- c) La profunditat edificable màxima es fixa en 16 m, podent-se ocupar la totalitat de la parcel·la en planta baixa, a excepció de quan es destini a l'ús d'habitatge que tindrà la mateixa regulació dels pisos superiors.
- d) L'altura màxima de les edificacions es fixa segons l'ample del carrer segons el quadre següent:

Ample del vial	Altura màxima	Nombre de plantes
fins a 6 m.	7,55 m.	PB + 1 planta pis
més gran de 6 m i fins a 8 m.	10,60 m.	PB + 2 plantes pis
més gran de 8 m i fins a 14 m.	13,65 m.	PB + 3 plantes pis

117

- f) Oficines
- g) Industrial 1ª categoria en les situacions 1ª i 2ª.
- h) Sanitari-assistencial
- i) Educatiu
- j) Administratiu
- k) Religios
- l) Abastament
- m) Cultural
- n) Esportiu

**Art. 177. Plans especials de Reforma Interior**

Es recomana que mitjançant la redacció d'un o varis Plans Especials en àrees qualificades com a zona d'ordenació antiga i tradicional es puguin incorporar espais de titularitat pública o reservats a equipaments que trenquin la continuïtat del l'ús residencial i disminueixin la densitat. S'hauran d'observar les proporcions següents:

- a) El nombre màxim d'habitatges per hectàrea neta serà 75
- b) L'índex d'edificabilitat bruta es fixa en 1,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Els espais per a parcs i jardins i equipaments seran com a mínim el 14% de la superfície total de l'àrea.

**CAPÍTOL TERCER**

**ZONA D'EIXAMPLE. (clau 13)**

**Art. 178. Definició**

més gran de 14 m. 13,65 m PB+3 PP+àtic

**Art. 182. Condicions d'ús.**

S'admeten els següents usos:

- a) Habitatge
- b) Hotelier
- c) Bar, restaurant i similars
- d) Comerç, sempre que el sostre adscrit en aquest ús no superi els 800 m<sup>2</sup>.
- e) Oficines
- f) Magatzems, amb la mateixa limitació que l'ús de comerç
- g) Industrial en 1<sup>a</sup> categoria en situacions 1, 2 i 3<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria amb mesures correctores que l'assimilin a la 1<sup>a</sup>.

h) Educatiu

i) Sanitari-assistencial

j) Religios

k) Administratiu

l) Abastament

m) Cultural

n) Esportiu

**Art. 183. Plans Especials de Reforma Interior**

Els plans Especials que es redactin en àrees qualificades com a eixample per realitzar operacions de reforma interior hauran d'observar les condicions següents:

- a) Habitages per hectàrea 65

118

- b) Proporció de parcs i jardins i equipaments 14 %
- c) Edificabilitat bruta 1,69 mst/msl

**CAPÍTOL QUART**

**ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA (clau 14)**

**Art. 184. Definició**

Comprèn aquesta zona els terrenys i ordenació dels quals respon a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular.

**Art. 185. Subzones**

Es distingeixen dos tipus de subzona segons es tracti d'àrees on la urbanització i edificació està acabada o en curs avançat d'execució, o d'àrees per a les quals aquest Pla planteja una ordenació unitària o actuacions singulars:

- a) Subzona d'ordenació volumètrica específica en situació consolidada (clau 14a)
- b) Subzona d'ordenació volumètrica específica - Edificació illa oberta (14b)

**Subzona d'ordenació volumètrica específica en situació consolidada (clau 14a)**

**Art. 186. Tipus i desenvolupament del Pla General**

1. Per a les zones específicament qualificades com a (14a) es considera com a màxim l'aprofitament global de cada àrea derivat dels edificis existents o amb regulació aprovada en la mesura de la seva adequació a les corresponents llicències d'edificació o de Plans Parcials o Especials aprovats amb anterioritat a aquesta Redacció del Pla General.

Als efectes d'establir l'aprofitament global es tindran en compte els índex d'edificabilitat bruta i neta i la densitat d'habitages que en forma indicada tindran sempre i separadament la consideració de màxims.

119

<p>c) Alçada màxima i nombre de plantes màxima</p> <p>Subzona 14a1.1 8,5 m (pb + 1pp)</p> <p>Subzona 14a1.2 6 m (pb + 1pp)</p> <p>Subzona 14a1.3 8,5 m (pb + 2pp)</p> <p>Subzona 14a1.4 8 m (pb + 1pp)</p>	<p>d) Ocupació màxima parcel·la</p> <p>Subzona 14a1.1 25%</p> <p>Subzona 14a1.3 45%</p> <p>Subzona 14a1.4 45%</p>	<p>e) Separació llinars</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>vial</td> <td>veïns</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.1</td> <td>3 m</td> <td>2 m</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.2</td> <td>2 m</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.3</td> <td>3 m</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.4</td> <td>3 m</td> <td>3 m</td> </tr> </table>		vial	veïns	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
	vial	veïns															
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															
<p>Art. 188'. <b>Condicions d'ús.</b></p> <p>Són d'aplicació els següents usos prioritaris segons la subzona:</p> <table border="1"> <tr> <td>Subzona 14a1.1</td> <td>Habitatge unifamiliar</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.2</td> <td>Habitatge unifamiliar en renglera</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.3</td> <td>Habitatge plurifamiliar</td> </tr> <tr> <td>Subzona 14a1.4</td> <td>Habitatge unifamiliar</td> </tr> </table>			Subzona 14a1.1	Habitatge unifamiliar	Subzona 14a1.2	Habitatge unifamiliar en renglera	Subzona 14a1.3	Habitatge plurifamiliar	Subzona 14a1.4	Habitatge unifamiliar							
Subzona 14a1.1	Habitatge unifamiliar																
Subzona 14a1.2	Habitatge unifamiliar en renglera																
Subzona 14a1.3	Habitatge plurifamiliar																
Subzona 14a1.4	Habitatge unifamiliar																
<p><b>Subzona d'ordenació volumètrica específica. Edificació illa oberta</b> (clau 14b)</p> <p>Art. 189 <b>Tipus</b></p> <p>En funció de la intensitat de l'aprofitament s'estableixen en aquesta subzona cinc tipus: subzona 14b1E, subzona 14b1, subzona 14b2, subzona 14b3, subzona 14b3.1. Es corresponen a les subzones 3a, 3b i 3c de l'anterior planejament tramitat.</p>																	
<p>Art. 190. <b>Desenvolupament del Pla General</b></p>																	

<p>2. En el marc dels paràmetres assenyalats en el número anterior s'admet la variabilitat de disposició dels volums i condicions edificatòries. Aquestes variacions s'hauran d'introduir mitjançant l'instrument urbanístic adient, ja sigui un Pla Especial o un Estudi de Detall.</p>	<p>3. En funció de la intensitat de l'aprofitament s'estableixen en aquesta subzona cinc altres tipus de subzona:</p> <p>Subzona 14a1.1 Volumetria ciutat/jardí intensiva</p> <p>Subzona 14a1.2 Volumetria ciutat/jardí extensiva</p> <p>Subzona 14a1.3 Volumetria ciutat/jardí extensiva II</p> <p>Subzona 14a1.4 Volumetria ciutat/jardí grau C</p>	<p>Art. 187 <b>Edificabilitats</b></p> <p>Les edificabilitats netes màximes aplicables sobre la superfície del solar es fixen a la taula següent:</p>	<table border="1"> <tr> <td>Subzona</td> <td>Edificabilitat m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</td> </tr> <tr> <td>14a1.1</td> <td>0,282 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</td> </tr> <tr> <td>14a1.2</td> <td>0,583 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</td> </tr> <tr> <td>14a1.3</td> <td>1,33 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</td> </tr> <tr> <td>14a1.4</td> <td>0,62 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl</td> </tr> </table>	Subzona	Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	14a1.1	0,282 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	14a1.2	0,583 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	14a1.3	1,33 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	14a1.4	0,62 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl
Subzona	Edificabilitat m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl												
14a1.1	0,282 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl												
14a1.2	0,583 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl												
14a1.3	1,33 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl												
14a1.4	0,62 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl												
<p>Art. 188. <b>Condicions de l'edificació.</b></p>													
<p>a) Parcel·la mínima</p> <p>Subzona 14a1.1 450 m<sup>2</sup></p> <p>Subzona 14a1.2 150 m<sup>2</sup></p> <p>Subzona 14a1.3 600 m<sup>2</sup></p> <p>Subzona 14a1.4 600 m<sup>2</sup></p>	<p>b) Façana mínima</p> <p>Subzona 14a1.1 18 m</p> <p>Subzona 14a1.2 7 m</p> <p>Subzona 14a1.3 18 m</p> <p>Subzona 14a1.4 18 m</p>	<p>120</p>											



**ZONA HOTELERA (clau 15)**

**Art. 195. Definició i subzones**

Comprèn terrenys destinats a l'ús hotel·ler i de restaurant.

**Art. 196. Subzones**

Es distingeixen les subzones de zona hotelera (clau 15a) i zona hotelera especial (clau 15b).

**Art. 197. Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

**Art. 198. Condicions de la parcel·la**

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 1000 m<sup>2</sup>.
2. La façana mínima de la parcel·la serà de 15 m.

**Art. 199. Condicions d'edificació**

1. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 30%.
2. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 9,60 m., és a dir, planta baixa i dues plantes pis per a la subzona 15a i de 6,60 m., és a dir, planta baixa i una planta pis per a la subzona 15b.
3. L'edificabilitat neta és de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per a la subzona 15a i de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per a la subzona 15b.
4. La separació de les edificacions a l'indar es fixa en 3 m. i a carrers en 4 m. La separació entre edificacions es fixa en 6 m.

124

**Art. 200. Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Hotel·ler
- b) Bar, restaurant i similars.
- c) Recreatiu i esportiu

En la subzona 15a s'admet l'ús residencial.

**CAPÍTOL SISÈ**

**ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (clau 16)**

**Art. 201. Definició**

Aquesta zona comprèn els sòls edificats que pel seu valor arquitectònic, típic, històric o tradicional és finalitat d'aquest Pla General assegurar-ne la permanència, no admetent alteracions d'aprofitament ni de la disposició dels volums.

S'inclouen en aquesta qualificació, els jaciments arqueològics, relacionats en l'article 22 d'aquestes Normes i ja catalogats, i s'indiquen en els plànols amb la clau 16A, així com altres edificacions d'interès incloses en l'inventari del patrimoni arquitectònic.

**CAPÍTOL SETÈ**

125

**ZONA DE CIUTAT JARDÍ (clau 17)****Art. 202. Definició**

Aquesta zona comprèn els terrenys de sòl urbà, urbanitzats o en procés d'urbanització, amb edificacions normalment situades de forma separada de la via i amb espais enjardinats privats confrontats a cada edificació.

**Art. 203. Subzones**

1. En funció de la modalitat de l'ús d'habitatge es diferencien dos grups de subzones. En el marc de cada grup les subzones s'estableixen en funció de la intensitat d'edificació, la parcel·la mínima i el coeficient d'ocupació de parcel·la.

2. En el grup de subzones unifamiliar es distingeixen les següents:

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

En el grup de subzones plurifamiliars es distingeix la següent:

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

**Subzones de ciutat jardí unifamiliar****Art. 204. Tipus d'ordenació**

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

126

**Art. 205. Edificabilitat**

Els índexs d'intensitat d'edificació per parcel·la són els següents:

<b>Subzona</b>	<b>m<sup>2</sup> st/s</b>
17a1	0,80
17a1'	0,60
17a2	0,60
17a3	0,50
17a4	0,60
17a4'	0,90
17a5	0,45

**Art. 206. Condicions de les parcel·les**

1. Les superfícies mínimes de la parcel·la i la llargada mínima de la façana són les següents:

<b>Subzona</b>	<b>Sup.m<sup>2</sup></b>	<b>Llargada façana en m.</b>
17a1	400	14
17a1'	400	16
17a2	600	16
17a3	800	18
17a4	800	18
17a4'	800	18
17a5	800	18

2. S'admeten, com a excepció, parcel·les de superfície o llargada de façana inferior sempre que consti la seva existència com a finca independent abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, no havent sofert posteriorment cap segregació o bé que s'hagi plantejat anteriorment o sigui conseqüència d'una parcel·lació amb llicència no havent sofert tampoc segregacions posteriors.

En qualsevol cas, no seran edificables les parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a 150 m<sup>2</sup> o la llargada de la façana inferior a 8 m.

En el supòsit de les parcel·les compreses en l'excepció considerada en aquest paràgraf, la intensitat neta d'edificació es reduirà proporcionalment a la diferència entre les seves condicions reals i les previstes a les Normes.

127



Art. 207. **Condicions de les edificacions**

1. L'alçada màxima de les edificacions per a les subzones 17a1, 17a1', 17a2 i 17a3 serà de 7 m. i el nombre de plantes 2, és a dir, planta baixa i una planta pis. Per a les subzones 17a4, 17a4' i 17a5, l'alçada màxima serà de 9,60 m, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions principal i auxiliar serà la següent:

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 %

3. Les separacions de l'edificació respecte dels lindars de la parcel·la seran com a mínim de 3 m.

En aquells casos en que una parcel·la no arribi a la superfície mínima però sigui edificable, la distància mínima serà de 2m. En l'assenjament del Marjal, s'admetran les edificacions preexistents alineades al camí del Virol i aquelles altres edificacions preexistents que resultin amb distàncies menors com a conseqüència de l'obertura de nous carrers.

4. Les tanques de les parcel·les que limitin a espais públics, shauran d'adaptar a les seves alineacions i rasants. En casos especials que per una millora de relacions estètiques i de visibilitat es justifiqui, es podran regular parcialment, però sempre en el benentès d'executar la urbanització i l'enjardinament de l'espai resultant de la reculada, i el corresponent manteniment per part del propietari del sòl. L'alçada màxima de les tanques serà de 1,00 m opac i fins a 2 m amb elements vegetals.

Art. 208. **Edificacions aparellades o agrupades**

1. S'admet l'aparellament i l'agrupació d'edificacions sempre que es presenti un projecte conjunt o s'acrediti la comunitat del confrontant. La resolució autoritzant l'aparellament s'anotarà al Registre de la Propietat.
2. L'aparellament és obligatori quan preexisteixi una edificació construïda segons aquestes pautes i amb mitgeres vistes.

128

3. En cap cas l'aparellament o agrupació implica altra variació de les condicions d'edificabilitat de la parcel·la o de l'edificació, llevat de la no aplicació del paràmetre de separació del lindar lateral.

4. En el cas d'habitatges aparellats, en la llicència d'obres i el Registre de la Propietat, haurà de figurar la condició de qualsevol obra d'ampliació o modificació d'una de les parts, haurà de tractar-se unitàriament com si fos un projecte únic amb l'autorització de l'altre propietari.

Art. 209. **Condicions d'ús**

S'admeten els següents:

- a) Habitatges en la modalitat d'uni familiar, aparellat o agrupat.
- b) Bar i restaurant
- c) Educatiu
- d) Sanitari-assistencial en la modalitat d'ambuladori o dispensari.
- e) Esportiu
- f) Administratiu
- g) Oficines
- h) Cultural

**Subzona de ciutat jardí plurifamiliar**

Art. 210. **Tipus d'ordenació**

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, admetent-se també la disposició de les edificacions en filera. La clau d'identificació és la 17b, amb els paràmetres regulats en els articles que segueixen i que són comuns també per a la subzona 17b'; a excepció que per aquesta última, l'índex d'edificabilitat net es fixa en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i que abans d'aprovar el projecte caldrà que l'ajuntament hagi donat el seu vist-i-plau a una ordenació dels volums de les edificacions de tal manera que s'asseguri la no formació de pantalles que obstaculitzin les visuals en direcció al mar de les parcel·les posteriors.

129

**Art. 211. Edificabilitat**

1. Els índex d'intensitat d'edificació nets per parcel·la són els següents:

<b>Subzona</b>	<b>m<sup>2</sup>/s/s</b>
17b	0,80

**Art. 212. Condicions de les parcel·les**

Les superfícies mínimes de la parcel·la i la llargada mínima de la façana són les següents:

<b>Subzona</b>	<b>Superfície en m<sup>2</sup></b>	<b>Llargada en m.</b>
17b	500	17

Es podran considerar edificables aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima però més gran de 140 m<sup>2</sup> i llargada de la façana 6 m, inscrites registralment abans de l'aprovació inicial del Pla General.

**Art. 213. Condicions de les edificacions**

1. L'alçada màxima de les edificacions serà de 7,50 m. i el nombre de plantes 2, és a dir, planta baixa i una planta pis.  
L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3 m.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions serà la següent:
- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| <b>Subzona</b> | <b>Edif. principal</b> |
| 17b            | 40 %                   |
3. Les separacions de l'edificació respecte dels llinars de la parcel·la i d'altres edificacions en el supòsit d'edificació aïllada seran els següents:

<b>façana</b>	<b>separació lateral</b>	<b>fons</b>	<b>Altres edific.</b>
---------------	--------------------------	-------------	-----------------------

130

2 3 3 3 6

En el supòsit d'edificacions en filera només s'observaran els paràmetres referits a separacions de façana i fons.

4. Per tal de conservar la unitat i coherència arquitectònica dels projectes, s'haurà de fer un únic projecte bàsic de totes les cases en filera construïbles en cada parcel·la, amb unitats màximes de 7 habitacles. I sempre les parets testeres tindran un tractament de façana.
5. La fondària màxima de les edificacions serà de 15 m, mesurada en sentit perpendicular a l'alineació del carrer.
6. Les tanques de les parcel·les que limitin a espais públics, s'hauran d'adaptar a les seves alineacions i rasants. En casos especials que per una millora de relacions estètiques i de visibilitat es justifiqui, es podran recular parcialment, però sempre en el benentès d'executar la urbanització i l'enjardament de l'espai resultant de la reculada, i el corresponent manteniment per part del propietari del sòl. L'alçada màxima de les tanques serà de 1,00 m opac i fins a 2 m amb elements vegetals.

**Art. 214. Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge  
b) Hotel  
c) Bar i restaurants  
d) Oficines  
e) Educatiu  
f) Sanitària assistencial  
g) Administratiu  
h) Esportiu  
i) Cultural  
j) Industrial 1a. categoria en situació 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>.

131

Art. 215. **Plans Especials de Reforma Interior**

1. Ultra les àrees en les quals es preveu com a obligatòria la formulació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es podran redactar aquest tipus de documents urbanístics a d'altres àrees amb la finalitat d'assolir uns nivells de sistemes més adients en relació a la densitat de població.
2. Els Plans Especials de Reforma Interior facultatius respectaran els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

Subzones	Densitat neta màxima habitages/Ha.	Parcs i jardins i equipaments en % de sòl
17a1	50	14
17a1'	25	14
17a2	50	14
17a3	40	14
17a4	50	14
17a4'	30	14
17a5	50	14
17b	50	14
17b'	50	14

Art. 216. **Espais privats no ocupats per l'edificació**

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de sistematitzar-se com a jardí, almenys en el seixanta per cent, no podent-se pavimentar ni utilitzar per a d'altres activitats com aparcaments, excepció feta d'aquelles parcel·les consolidades inscrites registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

**CAPÍTOL VUITÈ**

**ZONA DE CAMPING (clau 18)**

Art. 217. **Definició**

S'inclouen en aquesta zonificació aquells sòls consolidats per una instal·lació d'acampada en funcionament.

132

Art. 218. **Condicions d'ús i d'edificació**

Serà l'exclusiu d'acampada, havent-se d'acomodar les instal·lacions a allò previst per a les instal·lacions d'acampada i els serveis complementaris lligats a la seva activitat.

L'edificabilitat com a càmping es fixa en 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl amb una altura màxima de les edificacions de 8 m i separacions a llinars de 10 m atenent a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de 15 d'abril de 1991 i posterior sentència del Tribunal de Justícia de Catalunya.

En cas de transformació per inactivitat i manca de rendibilitat econòmica de les instal·lacions, s'admetrà la seva transformació mitjançant, però, la redacció d'un Pla Especial, el qual haurà de respectar els paràmetres següents:

- Índex d'edificabilitat màxima 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
- Densitat màxima d'habitages 20 hab./Ha
- Reserva de sòl de cessió per a espais lliures i equipaments. 16 % de l'àmbit.
- Disposició preferent dels espais lliures sobre el front marítim en concepte de passeig.
- Delimitació de l'àmbit com a unitat d'actuació.

L'ús admès serà el d'habitatge, bar i restaurant, hotel, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, oficines i cultural.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

L'altura màxima serà de 9 m, equivalents a planta baixa i dues plantes pis, podent-se disposar part de l'edificabilitat, en un màxim del 50% de l'ocupació de la planta segona, en l'espai sota la coberta inclinada dels edificis.

La separació mínima a llinars s'estableix en 3 m i 5 m al carrer o espai públic.

L'ocupació màxima serà del 35% i la parcel·la mínima per unitat de promoció serà de 800 m<sup>2</sup>.

Una altra de les condicions del Pla Especial serà que l'espai lliure resultant de l'edificació es conservarà arbrat en un 50 % mínim.

**CAPÍTOL NOUÈ**

**ZONA INDÚSTRIA-TALLER-MAGATZEM (clau 19)**

133

**Art. 219. Definició**

Comprèn els terrenys de sòl urbà adreçats de forma exclusiva a activitats de magatzematge, industrials i complementàries, de petita volada que per la naturalesa dels materials continguts en elles, productes o tècnica emprada, no originin situacions de risc, inseguretat o degradació ambiental. Es localitzen majoritàriament a ambdós costats de la carretera de l'Estació entre el poble i el riu de la Senja.

**Art. 220. Usos**

S'admeten els usos següents:

- a) Industrial, categories 1 i 2
- b) Depuradores de marisc.
- c) Habitatge. Només per a personal de vigilància i manteniment i en la proporció d'un habitatge per indústria.
- d) Comercial, sempre que estigui relacionat directament amb l'activitat industrial.
- e) Magatzem.
- f) Oficines. Només les pròpies de cada establiment industrial.
- g) Sanitari assistencial, en la modalitat d'ambulatori o dispensari.
- h) Lleure.
- i) Esportiu.
- j) Educatiu en la modalitat de formació professional.
- k) Abastament.
- l) Recreatiu.

**Art. 221. Condicions d'ordenació**

1. Les noves instal·lacions industrials hauran d'adaptar-se a les condicions d'ordenació establertes per a la subzona d'indústria aïllada.

134

2. Les obres de reforma o subdivisió de les construccions aixecades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General no podran implicar en cap cas augment de volum construït o de l'ocupació, sempre que els originaris superin els previstos al número anterior.

3. En la subdivisió de naus industrials haurà de fese estricta aplicació dels criteris sobre incompatibilitat d'ús al qual fa referència l'article 102.

**Art. 222. Condicions d'ordenació**

- a) La parcel·la mínima serà de 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) La façana mínima serà de 25 m.
- c) L'edificabilitat màxima és la que resulta d'aplicar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la totalitat de la parcel·la.
- d) L'altura permesa serà de 10 m equivalent a planta baixa i planta primera.
- e) L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació es fixa en el 50%.
- f) Les edificacions se separaran 5 m a vials i 3 m a la resta dels llinars. Amb excepció de les inscrites en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General. En cas de mutu acord es podran adossar les edificacions de dos parcel·les veïnes, sempre que el projecte sigui unitari.

**CAPÍTOL DESE****ZONA INDUSTRIAL CIMENTERA (clau 20)****Art. 223. Definició**

Comprèn els sòls de la fàbrica de ciment situada a la Martinenca, consolidats com a indústria de producció de ciment.

**Art. 224. Usos i condicions edificatòries**

135

S'estableix que l'ús industrial serà l'autoritat amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General i s'hauran de respectar les condicions de protecció, seguretat i mediambientals reglamentades oficialment.

Pel que fa a les condicions edificatòries solament es possibilitarà l'autorització de l'execució de les obres i instal·lacions que tinguin per objecte la millora de les condicions de control mediambiental de la cementera o la major racionalització de la producció de la mateixa, establint-se a més la limitació de que les esmentades obres o instal·lacions no podran superar en cap cas el 25% del volum actual d'edificació consolidada.

Amb caràcter excepcional, podran modificar-se les esmentades limitacions en el supòsit d'haver d'introduir-se innovacions o avenços tecnològics necessaris per a la millora de les instal·lacions de la indústria cementera, sigui des del punt de vista mediambiental, sigui des del punt de vista de la racionalització de la producció convenientment justificats.

#### CAPÍTOL ONZÈ

##### REGULACIÓ D'ÀREES

###### Unitat d'Actuació (UA1)

###### Art. 225. Descripció

1. Comprèn els sòls situats a ponent de l'aprovació del carrer Maragall situats a uns 50 m de la carretera TV 3321, amb objectiu de transformació a residencial, en una ordenació en edificació de ciutat jardí.
2. La superfície compresa en àrea és de 1,02 Ha. De la qual 0,38 Ha. corresponen a sistema general viari.

###### Art. 226. Condicions d'ordenació

136

S'estableixen les condicions següents:

- a) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,95 m<sup>2</sup>st./m<sup>2</sup>sl. El sostre edificable màxim serà de 6.080 m<sup>2</sup>.
- b) Es preveuen per a espais de viari la superfície de 0,38 Ha.

###### Art. 227. Condicions d'edificació i ús

1. S'aplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a1).

###### Art. 228. Condicions de gestió

S'aplica el sistema de compensació

###### Unitat d'Actuació (UA2)

###### Art. 229. Descripció

1. Comprèn sòls situats entre la CN 340 i el càmping Castro. L'objectiu de la UA és la materialització del viari per completar la xarxa.
2. La superfície compresa en àrea és de 0,24 Ha.

###### Art. 230. Condicions d'ordenació

Es preveu per a espai viari una superfície de 0,08 Ha:

###### Art. 231. Condicions d'edificació i ús

S'aplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a2).

###### Art. 232. Condicions de gestió

137

Sàplica el sistema de compensació.

Unitat d'Actuació (UA3)

**Art. 233. Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la prolongació del carrer Sant Carles i del camí de les Calafes. L'objectiu de la UA és aconseguir un bon establiment en l'accés al poble de la prolongació de la ronda de circumval·lació en direcció muntanya.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,20 Ha.

**Art. 234. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,50 Ha.
2. Vials 0,41 Ha.

**Art. 235. Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b1)

**Art. 236. Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

Unitat d'Actuació (UA4)

**Art. 237. Descripció**

138

1. Comprèn els sòls situats al nord del carrer de la Foradada i l'indant amb el c/ del Cim de la Tenda.

L'objectiu de la UA és la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,77 Ha.

**Art. 238. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Vials 0,19 Ha.

**Art. 239. Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a2)

**Art. 240. Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

Unitat d'Actuació (UA5)

**Art. 241. Descripció**

1. Comprèn els sòls situats entre el carrer de la Foradada i el Sector de Garbí, limitat també amb la prolongació del carrer Dulcinea.

L'objectiu de la UA és la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,16 Ha.

**Art. 242. Condicions d'ordenació**

Es preveu per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

139

<p>1. Vials 0,17 Ha.</p> <p><b>Art. 243. <u>Condicions d'edificació i ús</u></b>          S'aplica la regulació de la zona de ciutat jardí (clau 17a2)</p> <p><b>Art. 244. <u>Condicions de gestió</u></b>          S'aplica el sistema de compensació.</p> <p><b><u>Unitat d'Actuació</u> (UA6)</b></p> <p><b>Art. 245. <u>Definició</u></b>          1. Comprèn els sòls urbans situats entre l'antiga CN 340 i la ZMT a uns 140 m al nord llevant del carrer de la Foradada.          L'objectiu de la UA és aconseguir una plaça per l'èixamplament del passeig marítim.          2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,58 Ha.</p> <p><b>Art. 246. <u>Condicions d'ordenació</u></b>          Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:          1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,236 Ha.          2. Per al sistema viari 0,108 Ha.</p> <p><b>Art. 247. <u>Condicions d'edificació i ús</u></b>          S'aplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b3.1).          Sostre màxim edificable. 944 m<sup>2</sup>          Nombre màxim d'habitages. 11 habitages.</p> <p style="text-align: right;">140</p>	<p><b>Art. 248. <u>Condicions de gestió</u></b>          S'aplica el sistema de compensació.</p> <p><b><u>Unitat d'Actuació</u> (UA7)</b></p> <p><b>Art. 249. <u>Descripció</u></b>          1. Comprèn els sòls situats entre l'antiga CN 340 i la ZMT, limitant al sud amb la Urbanització Atzavara.          L'objectiu de la UA és aconseguir una àrea d'aparcament i una plaça per l'èixamplament del passeig marítim.          2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,96 Ha.</p> <p><b>Art. 250. <u>Condicions d'ordenació</u></b>          Es preveuen per a espais i dotacions públiques les superfícies següents:          1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,25 Ha.          2. Vials (aparcament) 0,10 Ha.</p> <p><b>Art. 251. <u>Condicions d'edificació i ús</u></b>          S'aplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b3).          Sostre màxim edificable. 3.360 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;">141</p>
---	---

Nombre màxim d'habitages. 19 habitages.

Art. 252. **Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA8)

**Expedient 3034/97 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 29/07/1998.**

Art. 253. **Descripció**

1. Comprèn sols del Sector Serramar situats entre el camí de Codonyol i l'avinguda de Montsià.

L'objectiu de la UA és la materialització de l'execució viària per a donar front a les parcel·les resultants.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,00 Ha.

Art. 254. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Vials 0,20 Ha.

Art. 255. **Condicions d'edificació i ús**

1. Sàplica la regulació de zona de ciutat jardí (Clau 17a1).

Art. 256. **Condicions de gestió**

**Acord del Ple de data 10/10/2003, assabentat CUTE en sessió de data 16/07/2004 DOGC núm. 3995-24/10/2003. Expedient 2004/013737E.**

Sàplica el sistema de compensació.

142

**Unitat d'Actuació** (UA8)

Art. 256 bis.

A- **Descripció**

1. Comprèn sols d'Alcanar platja situats entre l'antiga traça de la N-340 i la delimitació de la ZMT.

L'objectiu de la UA és la materialització de l'execució viària i del passeig marítim.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,69 Ha.

B- **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistema de parcs i jardins (passeig marítim) 0,076 Ha.  
2. Vials 0,174 Ha.

C- **Condicions d'edificació i ús**

1. Sàplica la regulació de zona d'indústria – taller - magatzem (clau 19).

D- **Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 9)

**Expedient 3034/97 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 29/07/1998.**

Art. 257. **Descripció**

143



1. Comprèn els sòls de la Urbanització Serramar al sud de l'àvinguda Montsià i limitats pels carrers de l'Avet i Tramuntana.

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de la continuïtat viària i la cessió d'un espai verd entre el c/ Tramuntana i el c/ de l'Avet.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,25 Ha.

Art. 258. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

- |    |                                   |          |
|----|-----------------------------------|----------|
| 1. | Per a sistemes de parcs i jardins | 0,52 Ha. |
| 2. | Vials                             | 0,11Ha.  |

Art. 259. **Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a1).

Art. 260. **Condicions de gestió**

Acord de la Junta de Govern Local de data 21/01/2004, assabentat CUTE en sessió de data 24/03/04 DOGC núm. 4070 de data 13/02/2004. Expedient 2004/011696/E.

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA 9)**

Art. 260 bis

A- **Descripció**

1. Comprèn els sòls de la finca de la depuradora de marisc situada entre la N340 i la delimitació de la ZMT.

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de la continuïtat viària i la cessió dels sòls per al passeig marítim.

144

2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,78 Ha.

B- **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Per a sistemes de parcs i jardins (passeig marítim) | 0,116 Ha. |
| 2. | Vials   | 0,264Ha.  |

C- **Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona d'indústria – taller - magatzem (clau 19).

D- **Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA 10)**

Art. 261. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats a sud ponent del carrer del Mas del Cec i que limiten amb la Urbanització de Serramar.

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de la continuïtat viària i la cessió de dotacions i parcs i jardins fixades.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 2,83 Ha.

Art. 262. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

145

**Art. 267. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona hotelera (clau 15a)

**Art. 268. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA 12)****Art. 269. Descripció**

1. Comprèn sòls situats a nord-ponent de l'antiga traça de la CN 340 i entre aquesta via i el carrer de les Petúries.

L'objectiu de la UA és aconseguir la cessió d'un espai destinat a dotacions i la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,31 Ha.

**Art. 270. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

- |    |           |          |
|----|-----------|----------|
| 1. | Vials     | 0,33 Ha. |
| 2. | Dotacions | 0,05Ha.  |

**Art. 271 Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b2) en 0,93 Ha.

147

- |    |                                   |          |
|----|-----------------------------------|----------|
| 1. | Per a sistemes de parcs i jardins | 0,16 Ha. |
| 2. | Vials                             | 0,83 Ha. |
| 3. | Dotacions                         | 0,09 Ha. |

**Art. 263. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a1)

**Art. 264. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA 11)****Art. 265. Descripció**

1. Comprèn sòls limitats per l'antiga CN 340 i el camí del Llop

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització d'un aparcament viari i d'una zona verda a incorporar al gran passeig de vianants que es preveu al costat de l'antiga CN 340.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,81 Ha.

**Art. 266. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

- |    |                                   |          |
|----|-----------------------------------|----------|
| 1. | Per a sistemes de parcs i jardins | 0,17 Ha. |
| 2. | Vials                             | 0,01 Ha. |
| 3. | Aparcaments                       | 0,14 Ha. |

146

Art. 272. **Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 13)

Art. 273. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats a nord-ponent de la Urbanització Solimar.

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,70 Ha.

Art. 274. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a viari la superfície de 0,43 Ha.

Art. 275. **Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a1)

Art. 276. **Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 14)

Art. 277. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la ZMT i l'antiga traça de la CN 340 limitant a nord-ponent amb el camping Castro.

148

L'objectiu de la UA és aconseguir una zona verda en primera línia i la materialització d'un viari d'accés.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,86 Ha.

Art. 278. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,12 Ha.
2. Vials 0,17 Ha.

Art. 279. **Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de les zones de ciutat jardí (clau 17a2) en 0,07 Ha i d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b2) en 0,51 Ha.

Art. 280. **Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 15)

Art. 281. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la ZMT i l'antiga traça de la CN 340, a ambdós costats del carrer de la Riva.

L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de l'espai viari i d'accés i la cessió d'una zona verda davant del mar.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,25 Ha.

Art. 282. **Condicions d'ordenació**

149

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,09 Ha.
2. Vials 0,27 Ha.

Art. 283. **Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de les zones de ciutat jardí (clau 17a1) en 0,31 Ha, (clau 17a2) en 0,42 Ha i d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (14b2) en 0,20 Ha.

Art. 284. **Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 16)

Art. 285. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la ZMT i l'àntiga traça de la CN 340, confrontants amb la Urbanització Solimar.  
L'objectiu de la UA és aconseguir la cessió d'espai per aparcament, zona verda i la materialització del viari necessari per l'accés.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,19 Ha.

Art. 286. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,45 Ha.
2. Vials 0,27 Ha.
3. Vials (aparcament) 0,11 Ha.

150

Art. 287. **Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b2).

Art. 288. **Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 17)

**Expedient 441/02 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 5/05/1992. (DOGC núm. 1620 de data 17/07/1992).**

Art. 289. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la CN 340 i la ZMT i que limiten al sud amb la Urbanització Sapriço.  
L'objectiu de la UA és aconseguir la cessió de l'espai destinat a viari i zona verda, ampliant l'àmbit del futur passeig marítim.  
La unitat d'actuació ajusta la nova ordenació del Pla General a la resolució del Conseller de Política Territorial, estimatòria del recurs d'alçada.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,49 Ha.

Art. 290. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,04 Ha.
2. Vials 0,26 Ha.
3. Densitat neta màxima d'habitages 50 hab./Ha

151

Art. 291. **Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona de ciutat jardí (clau 17a4)

Art. 292. **Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 18)

**Expedient 441/92 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 5/05/1992. (DOGC núm. 1620 de data 17/07/1992).**

Art. 293. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats entre la ZMT, l'antiga traça de la CN 340 i les urbanitzacions Alcanar-Costa i Sapriço.  
L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització d'una zona verda davant de mar i del viari incorporat dins del límit de la Unitat d'Actuació.  
La unitat d'actuació ajusta la nova ordenació del Pla General a la resolució del Conseller de Política Territorial, estimatòria del recurs d'alçada.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,415 Ha.

Art. 294. **Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

- |    |                                   |            |
|----|-----------------------------------|------------|
| 1. | Per a sistemes de parcs i jardins | 0,181 Ha.  |
| 2. | Vials                             | 0,39 Ha.   |
| 3. | Densitat neta màxima d'habitages  | 50 hab./Ha |

Art. 295. **Condicions d'edificació i ús**

152

S'aplica la regulació de les zones de ciutat jardí (clau 17a1) en 0,14 Ha i (clau 17a4) en 0,68 Ha.

Art. 296. **Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

Art. 296 bis. **Divisió poligonal**

Es realitza la divisió poligonal d'aquesta unitat d'actuació en dues unitats independents:

	<u>UA-18.1</u>	<u>UA-18.2</u>
Sup. Total	5.411 m <sup>2</sup>	8.739 m <sup>2</sup>
Sist. parcs i jardins	951 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>
Sist. viari	1560 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>
Sol privat	2.900 m <sup>2</sup>	3.054 m <sup>2</sup>

**Divisió poligonal de la UA-18 aprovada definitivament en sessió plenària de 28/01/2000 i publicada al DOGC núm. 3095 de data 09/03/2000. Assabentat per la CUT en sessió de data 25/07/2001. (Expedient 951/99).**

**Projecte de compensació de la UA-18.1 aprovat definitivament per la Comissió de Govern de data 02/11/2000 i publicat al DOGC núm. 3281 de data 07/12/2000. Assabentat per la CUT en sessió de data 25/07/2001. (Expedient 460/00).**

**Unitat d'Actuació** (UA 19)

Art. 297. **Descripció**

1. Comprèn sòls situats a les Cases d'Alcanar entre el carrer d'Isaac Peral i el passeig Marítim.  
L'objectiu de la UA és aconseguir la materialització de la continuïtat viària en els termes expressats gràficament en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 0,46 ha.

Art. 298. **Condicions d'ordenació**

153

Es preveuen per a espai viari 0,24 Ha.

**Art. 299. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de les zones d'ordenació antiga i tradicional (clau 12) en 0,11 ha i d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b2) en 0,11 ha.

**Art. 300. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació** (UA 20)

**Art. 301. Descripció**

1. Comprèn sols de les Cases d'Alcanar situats entre la prolongació del carrer Roger de Flor, el nucli urbà consolidat, el carrer d'Isaac Peral i un sòl urbanitzable.

L'objectiu de la UA és aconseguir les cessions d'espais lliures i dotacions previstes, i la materialització de la continuïtat viària grafiada en els plànols d'ordenació a E: 1/2.000.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 4,41 ha.

**Art. 302. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,06 ha.
2. Vials 1,33 ha.
3. Equipaments 0,08 ha.

**Art. 303. Condicions d'edificació i ús**

154

S'aplica la regulació de les zones d'ordenació antiga i tradicional (clau 12) en 0,41 ha d'ordenació volumètrica específica en edificació d'illa oberta (clau 14b2) en 1,94 ha i de zona de ciutat jardí (clau 17a1) en 0,59 ha.

**Art. 304. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de cooperació.

**Unitat d'Actuació** (UA 21)

**Art. 305. Descripció**

1. Comprèn sols de les Cases d'Alcanar situats entre la prolongació del carrer dels Pescadors i la Urbanització del Marjal.

L'objectiu de la UA és aconseguir les cessions dels espais destinats a dotacions i parcs i jardins i la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,735 Ha.

**Art. 306. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,396 ha.
2. Vials 0,395 ha.
3. Equipaments 0,274 ha.
4. Sòl d'aprofitament privat 0,670 ha.

**Art. 307. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona d'ordenació volumètrica específica (14b1E). Es fixa un màxim de 130 habitatges i un sostre total de 14.500 m<sup>2</sup>, podent-se distribuir entre les quatre unitats

155

parcel·lars resultants que figuren en el plànol normatiu 1/2000 amb edificis de planta baixa i tres plantes pis.

**Art. 308. Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA 22)**

**Art. 309. Descripció**

1. Comprèn sols de les Cases d'Alcanar situats a ambdós costats del carrer de Trafalgar entre el camí del Virol - carrer Roger de Flor i la CN 340.

L'objectiu de la UA és aconseguir materialitzar la continuïtat de l'espai viari, la formalització de l'espai de la riera i la cessió de l'espai destinat a equipaments.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 2,37 ha.

**Art. 310 Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistema hidrogràfic 0,16 ha.
2. Vials 0,70 ha.
3. Equipaments 0,02 ha.

**Art. 311. Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de les zones de ciutat jardí (clau 17a1) en 0,86 Ha, ordenació volumètrica situació consolidada (clau 14a) en 0,20 Ha i ordenació volumètrica en edificació d'illa oberta (clau 14b2) en 0,43 Ha.

**Art. 312. Condicions de gestió**

156

Sàplica el sistema de cooperació.

**Unitat d'Actuació (UA 23)**

**Art. 313. Descripció**

1. Comprèn sols de les Cases d'Alcanar situats a ambdós costats del carrer Herman Cortés, entre el carrer Isaac Peral i el carrer Callao.

L'objectiu de la UA és la cessió d'un espai destinat a parcs i jardins i la materialització de la continuïtat viària.

2. La superfície compresa en l'àrea és de 1,10 ha.

**Art. 314. Condicions d'ordenació**

Es preveuen per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistemes de parcs i jardins 0,16 ha.
2. Vials 0,38 ha.
3. Per a equipaments 0,04 ha.

**Art. 315. Condicions d'edificació i ús**

Sàplica la regulació de zona d'ordenació antiga i tradicional (clau 12)

**Art. 316. Condicions de gestió**

Sàplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA24)**

157

**Art. 317. Descripció**

1. Comprèn sòls industrials situats a Alcanarproble en la part sud ponent, a ambdós costats de la carretera de l'Estació.  
L'objectiu de la unitat d'actuació és a fi de garantir la cessió i l'execució de la vialitat prevista amb l'equidistribució dels beneficis i càrregues entre els propietaris.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 26,55 ha.

**Art. 318. Condiciones d'ordenació**

Es preveu per a espai viari una superfície de 9,2ha.

**Art. 319. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona de indústria-taller-magatzem (clau 19) en 17,02 ha i àrees al servei del sistema viari (clau 5b) en 0,33.

**Art. 320. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de cooperació.

**Unitat d'Actuació (UA25)****Art. 321. Descripció**

1. Comprèn sòls situats al costat nord del camí de les Planes, en la part confrontant a la zona esportiva de la Fanecada.  
L'objectiu de la unitat d'actuació és a fi de garantir la cessió i l'execució de l'eixamplament del camí de les Planes, transformat en vial urbà, i d'una parcel·la qualificada de parcs i jardins.

158

**Art. 322. Condiciones d'ordenació**

Es preveu per a espais i dotacions públiques les següents superfícies:

1. Per a sistema de parcs i jardins 0,05 ha.
2. Vials 0,21 ha.

**Art. 323. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de zona de ciutatjardí (clau 17a1).

**Art. 324. Condicions de gestió**

S'aplica el sistema de compensació.

**Unitat d'Actuació (UA-AC-1)**

*Acord del Ple de data 19/04/2000. Assabentat de la CUT 20/07/2000. Expedient 99/000525. DOGC núm. 3153 de data 02/06/2000.*

*Expedient 2001/000875/T. Modificació puntual aprovada per la CUT en sessió de data 08/05/2002. DOGC núm. 3671 de data 10/06/2002.*

**Art. 324 bis****A-Descripció:**

1. L'àmbit ve determinat per la part de les finques que donen front a la prolongació de l'avinguda Catalunya (entre el carrer Verge de Moniserrat i el camí del Pou de la Verge) fins a l'entroncament amb la Ronda de Circumvallació del nucli d'Alcanar.
2. La superfície compresa en l'àrea és de 13.075 m<sup>2</sup>.

**B-Condiciones d'ordenació:**

Es preveu per a sistema viari una superfície de 5.060 m<sup>2</sup>.

159



**C.- Condicions d'edificació i ús:**

S'aplica la regulació de la zona d'eixample (clau 13) en 7.280 m<sup>2</sup> i de la zona d'ordenació antiga i tradicional (clau 12) en 735 m<sup>2</sup>.

**D.- Condicions de gestió:**

S'aplica el sistema de cooperació.

**TÍTOL CINQUÈ - ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE****CAPÍTOL PRIMER****DISPOSICIONS GENERALS****Art. 325. Definició**

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable les àrees on, per llurs condicions, es preveu o admet la implantació de noves unitats urbanes.
2. Segons la inclusió o no en el Programa d'Actuació es distingeix entre sòl urbanitzable programat i sòl urbanitzable no programat.

**Art. 326. Regulació**

La regulació de les condicions urbanístiques de cada sector de sòl urbanitzable queda establerta

160

conjuntament per la regulació de les diverses zones o usos globals i l'ordenació específica de cada sector.

**Art. 327. Zones i usos globals**

En sòl urbanitzable es preveuen els usos globals o zones que s'enumeren a continuació:

- Zona de desenvolupament urbà. Int. 1 (clau 21 a)
- Zona de desenvolupament urbà. Int. 2 (clau 21 b)
- Zona de desenvolupament urbà. Int. 3 (clau 21 c)
- Zona de desenvolupament d'indústries-taller-aparador. (clau 22)
- Zona de desenvolupament comercial en carretera. (clau 23)

**CAPÍTOL SEGON****ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT. 1 (clau 21 a)****Art. 328. Definició**

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per a edificacions d'ús residencial de més alta densitat relativa i situats en àrees de contacte immediat al casc urbà d'Alcanaripoble.

**Art. 329. Condicions d'urbanització**

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

- a) Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta total és de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s.

- b) Densitat

161

La densitat màxima d'habitatge es fixa en 25 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges legalment previstos:

d) Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta màxima és de 0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> st.

**Art. 330. Vialitat**

1. La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima de vial serà de 8 metres.
- Les voravies, a ambdues bandes, tindran una amplada mínima d'un metre.
- El pendent màxim serà del 8%
- El radi de corbatura intern és de 5 metres.

2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments ha d'observar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment serà de 6 metres quan es tracti de vials de doble sentit. Serà de 4 metres quan estigui previst un sol sentit.
- El pendent màxim serà del 12% en recta i del 9% en corba.
- Radi de corbatura: més gran de 5 metres per a pendents superiors al 5%, incrementant-se proporcionalment fins a 10 metres per a pendents fins al 9%.

3. El Pla Parcial haurà d'establir també una xarxa d'itineraris per a vianants que relacioni, almenys, els grups d'habitatges amb el sistema d'equipaments. Quan els itineraris per a vianants transcorrin paral·lels a la vialitat primària haurà de preveure's amb un ample mínim de 3 metres.

4. A les àrees d'estacionament a l'aire lliure es plantaran 30 m<sup>2</sup> d'arbres per cada 100 m<sup>2</sup> d'aparcament efectiu.

La superfície d'arbres comprèn les plantacions alineades al llarg del carrer.

162

**Art. 331. Regulació d'usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Hotelers
- Bar, restaurants i similars
- Comercial
- Oficines
- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Cultural
- Esportiu
- Religios
- Administratiu

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1<sup>a</sup>.

**Art. 332. Condicions d'edificació**

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada i alineació a vial.

2. Parcel·la mínima

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 400 m<sup>2</sup>, llevat de les preexistents.

3. Ocupació de l'illa per l'edificació

L'ocupació màxima de l'illa per l'edificació serà del 35% de la seva superfície.

4. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa serà de 9,60 metres, corresponent a planta baixa i 2 plantes pis. En cas excepcional i atesa la significació de fites singulars, s'admetrà de passar aquesta

163

altura amb una justificada situació.

5. Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels llandars un mínim de 3 m i 6 m entre edificacions.

**CAPÍTOL TERCER**

**ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT. 2. (clau 21 b)**

Art. 333. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús residencial de densitat mitjana.

Art. 334. Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectius:

- a) Edificabilitat bruta màxima  
L'edificabilitat bruta total és de 0,35 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> s.
- b) Densitat  
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 20 habitatges per hectàrea.
- c) Distribució del sòl  
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb els percentatges legalment previstos:
- d) Edificabilitat neta  
L'edificabilitat neta màxima és de 0,7 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> s.

164

Art. 334 bis. Condicions generals de l'ordenació per a la subclau 21 b.1 d' aplicació al sector PP-15

*Expedient 461/00 Modificació puntual relativa al sector PP -15 aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 4/10/2000. (DOGC núm. 3315 de data 29/01/2001).*

*Expedient 3.915/2002 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable programat PP-15 Roca Tallada, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 29/11/2002. (DOGC núm. 3848 de data 14/03/2003).*

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectius:

- a) Edificabilitat bruta màxima  
L'edificabilitat bruta total és de 0,35 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> s.
- b) Densitat  
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 25 habitatges per hectàrea.
- c) Distribució del sòl  
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb els percentatges legalment previstos:
- d) Edificabilitat neta  
L'edificabilitat neta màxima per parcel·la en cada zona serà la que resulti per aplicació dels paràmetres edificatoris definits en les ordenances del corresponent Pla Parcial.

Art. 335. Vialitat

Són d'aplicació les determinacions previstes per a la Zona, clau 21a, a l'article 330 d'aquestes Normes.

Art. 336. Regulació d'usos

- 1. L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.

165

## CAPÍTOL QUART

ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. INT. 3 (clau 21 c)Art. 338. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions afilades exclusivament residencials.

Art. 339. Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

- a) Edificabilitat bruta màxima  
L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> s.
- b) Densitat  
La densitat màxima d'habitacles es fixa en 15 habitacles per ha.
- c) Distribució del sòl  
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges legalment previstos:
- d) Edificabilitat neta  
L'edificabilitat neta total és de 0,60 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> s.

Art. 340. Vialitat

Són d'aplicació les determinacions previstes per a la zona, 21 al article 330 d'aquestes Normes.

Art. 341. Regulació d'usos

167

## 2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Bar, restaurants i similars
- Comercial
- Hotelier
- Oficina
- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Cultural
- Esportiu
- Administratiu
- Religios

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1<sup>a</sup>.Art. 337. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'ordenació  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació afilada.
2. Parcel·la mínima  
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500 m<sup>2</sup>.
3. Alçada màxima i nombre de plantes  
L'alçada màxima admesa és de 7 m., corresponent a planta baixa i una planta pis, admetent-se a més, el 50% d'ocupació de la planta primera en la planta segona, sota coberta.  
En el cas de que l'ús principal de l'edificació sigui comercial o hotelier, s'admetrà una altura màxima de 9,60 m equivalent a planta baixa i dues plantes pis.
4. Separacions  
L'edificació haurà de separar-se dels llinars 3 m com a mínim.

166

- b) L'àmplada mínima de parcel·la serà de 12 m.
  - c) En el supòsit d'edificació en filera, la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>. i l'àmplada mínima de 16 m.
4. Ocupació per l'edificació.  
L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%
- La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ser segregada.
5. Alçada màxima i nombre de plantes  
L'alçada màxima admesa serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
6. Separacions  
L'edificació haurà de separar-se dels límits les següents distàncies mínimes:
- Façana 4 m.
  - Laterals 3 m. (podent-se adossar edificacions veïnes)
  - Fons 4 m.

#### CAPÍTOL CINQUÈ

#### ZONA DE DESENVOLUPAMENT D'INDÚSTRIES -TALLER-APARADOR. (clau 22)

##### Art. 343. Definició

Comprèn àrees destinades a indústries que localitzin en tota la façana del vial principal al qual donin front, l'exposició i venda del producte elaborat, i en la part interior de la parcel·la, les naus de producció i/o magatzematge.

##### Art. 344. Condicions d'urbanització

Es fixen les condicions d'urbanització següents amb els respectius paràmetres i relacions:

- a) Distribució del sòl  
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que

169

1. L'ús global d'aquesta zona és el d'habitatge.
2. S'estableixen els següents usos compatibles:
  - Bar, restaurant i similars
  - Comercial
  - Hotelier
  - Sanitari assistencial
  - Educatiu
  - Cultural
  - Lleure, sempre que les instal·lacions se situïn en una illa sense edificacions adscrites a l'ús d'habitatge o hotelier.
  - Administratiu
  - Religios
3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la 1a categoria.

##### Art. 342. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

##### 1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada. Normalment, l'edificació serà unifamiliar. S'admet, també, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar a la construcció tingui una dimensió que duplicui la fixada com a mínima i respectant de forma independent totes les condicions d'edificació. S'admetrà també l'edificació en filera.

##### 2. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables, tenint en compte l'estructura de la vialitat i la topografia.

##### 3. Parcel·la mínima

- a) Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 600 m<sup>2</sup>. S'exceptua el supòsit de parcel·les de superfície inferior la preexistència de les quals a aquest Pla General, s'acrediti registradament.

168

sèmenten, d'acord amb els percentatges establerts en la legislació vgent.

b) Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 0,7 m<sup>3</sup> st/m<sup>2</sup> si sobre parcel·la neta.

Art. 345. Vialitat i comunicacions

1. La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial haurà de respectar els següents paràmetres:
  - L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
  - Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 2,5 m.
2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments haurà d'observar els paràmetres i condicions següents:
  - L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
  - Aquests vials resten comptabilitzats com a espais lliures privats.

Art. 346. Regulació d'usos

1. L'ús d'aquesta zona és l'industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>.
2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Recreatiu
- Comercial
- Oficina
- Esportiu
- Educatiu

Art. 347. Condicionaments d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades pel corresponent Pla Parcial.

170

1. Tipus d'edificació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

2. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte, segons els diversos tipus i modalitats, l'estructura de la vialitat i la topografia, exceptuant aquelles que ja han configurat els vials i edificacions preexistents.

La dimensió mínima de les illes serà de 5.000 m<sup>2</sup>.

A més a més, la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a 60 metres.

3. Parcel·la mínima

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, podent-se en tot cas posar més d'una promoció sense perdre la unitat arquitectònica ni dividir la parcel·la i mancomunant l'espai lliure de l'edificació.

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats

L'ocupació de l'edificació no superarà el 70% de la superfície.

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa és de 10 metres, amb la possibilitat de poder-se augmentar justificadament en el planejament parcial.

El nombre màxim de plantes s'estableix en dues.

6. Separacions

L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:

- Fins a la via pública: 6 metres.
- Fins als llinars laterals: 4 metres.
- Fins al llinars posterior: 4 metres.

**CAPÍTOL SISÈ**

171

**ZONA DE DESENVOLUPAMENT COMERCIAL EN CARRETERA (clau 23)****Art. 348. Definició**

Comprèn àrees destinades a exposició i venda, o a activitats relacionades amb el lleure i amb hostaleria.

**Art. 349. Condicions d'urbanització**

Es fixen les condicions d'urbanització següents amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten, d'acord amb els percentatges legalment previstos.

- Vialitat i estacionament
- Equipaments
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics.

b) Volum màxim edificable

L'edificabilitat neta màxima es fixa en 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s.l.

**Art. 350. Vialitat i comunicacions**

1. La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial haurà de respectar els següents paràmetres:
  - L'amplada mínima de la calçada serà de 10 m.
  - Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 2,5 m.
2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments haurà d'observar els paràmetres i condicions següents:
  - L'amplada mínima de la calçada serà de 6 m.

172

- Aquests vials resten comptabilitzats com a espais lliures privats.

**Art. 351. Regulació d'usos**

1. Els usos d'aquesta zona són el comercial, lleure, hostaleria i recreatiu.
2. S'estableixen els següents usos compatibles:
  - Oficina
  - Esportiu
  - Cultural
  - Industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>

**Art. 352. Condicions d'edificació**

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades pel corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació  
Són aplicables els tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
2. Dimensió i forma de les illes  
El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte, segons els diversos tipus i modalitats, l'estructura de la vialitat i la topografia, exceptuant aquelles que ja han configurat els vials i edificacions preexistents  
A més a més, la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a 50 metres.  
Parcel·la mínima  
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.
3. Parcel·la mínima  
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.
4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats  
El percentatge d'ocupació de l'edificació no superarà el 50% de la superfície.

173

5. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima admesa és de 9 metres.

6. Separacions

L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:

- Fins a la via pública: 6 metres.
- Fins al llindar posterior: 4 metres.

D'aplicar-se el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, les edificacions a més se separaran dels llindars laterals 4 m.

**CAPÍTOL SETÈ**

**SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

**DISPOSICIONS GENERALS**

**Art. 353. Definició**

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.

La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflecteix en el plànol de règim urbanístic del sòl.

2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:

- a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans

174

Parcials.

- b) Assignació d'usos globals, fixant-ne la intensitat.
- c) Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcials.
- d) Localització o tractat preferent, amb valor indicatiu, d'algun dels sistemes de viabilitat secundària i espais lliures i equipament del sector.
- e) Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- f) Fixació de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl programat, en cada quadrànni i el de cada un dels sectors.
- g) Tractat de les xarxes fonamentals d'abastiment d'aigua, clavegueres, energia elèctrica, enllumenat i d'altres serveis.

**Art. 354. Aprofitament mitjà**

1. L'aprofitament mitjà dels sòls residencials urbanitzables programats per a cada quadrànni s'obté per la suma dels aprofitaments dels diversos sectors, dividida per la superfície total del sòl programat en l'esmentat quadrànni. L'aprofitament mitjà del primer quadrànni és el següent:

$$\frac{219.335 \text{ m}^2\text{st}}{614.400 \text{ m}^2\text{s}} = 0,3569 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s}l.$$

El del segon quadrànni és:

$$\frac{309.120 \text{ m}^2\text{st}}{878.500 \text{ m}^2\text{s}} = 0,351 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s}l.$$

2. L'aprofitament mitjà de cada sector s'ha fixat en base als usos globals segons la seva valoració relativa i tenint en compte les diferències de situació, preu del sòl i necessitat d'obres d'infraestructura i condicionament que es puguin establir entre ells.

3. Al mateix temps s'ha imputat en els diversos sectors terrenys adscrits a sistemes generals de forma que s'aportin els corresponents terrenys, eliminant-se d'aquesta forma les diferències entre sectors, d'acord amb allò que diu la Llei urbanística catalana.

**Art. 355. Viabilitat i aparcaments**

175



1. El Pla General dona indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments.
2. Tots els edificis han de tenir accés rodat, almenys pel que fa als serveis d'emergència.
3. Els Plans Parcials hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades als articles 9, 10, 11 i 12 de l'annex al Reglament de Planejament, havent-se d'observar les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

#### **CAPÍTOL VUITÈ**

#### **ORDENACIÓ DE SECTORS. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

**NOTA GENERAL:** Els sòls dels sistemes generals inclosos dins de sectors de planejament general tindran la mateixa edificabilitat que l'establerta per a la zona determinada del sector.

La vialitat interna dels sectors de sòl urbanitzable té un caràcter orientatiu, i seran els futurs plans parcials que determinaran la seva definició precisa.

Pel que fa als plans parcials dels sectors industrials es destinarà un 4% de la seva superfície com a reserva de sòl per a dotacions de cessió obligatòria i gratuïta, la qual, el Departament de Medi Ambient podrà exigir que es destini a les necessitats de reciclatge i tractament de residus industrials.

#### **SECTOR (PPI)**

#### **Art. 356. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls urbanitzables situats a sud llevant del camí de la Cova Grossa. L'objectiu és dotar a Alcanar poble de tipologies edificatòries de ciutat, jardí unifamiliar i plurifamiliar i aconseguir la definició d'un vial de circumval·lació.
2. La superfície del sector és de 3,52ha.

176

3. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament urbà Intensitat I (clau 21a).

#### **Art. 357. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 0,85 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,4 m<sup>2</sup>/st/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitatges: 25 hab./ha
- 4 S'aplica el sistema de compensació.

#### **SECTOR (PP2)**

#### **Art. 358. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls urbanitzables que amb la seva transformació s'aconseguirà passar a la categoria d'un vial urbà important el camí del Pont de l'Anell i la seva connexió amb la prolongació del camí del Carreró també transformat en vial.
2. La superfície del sector és de 5,91 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat I (clau 21 a).

#### **Art. 359. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 0,76 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,4 m<sup>2</sup>/st/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitatges: 25 hab./ha
- 4 S'aplica el sistema de compensació.

177

**SECTOR (PP3)****Art. 360. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls urbanitzables situats a sud llevant del camí de les Planes, entre el camí del Carreró i el nucli d'Alcanar poble.
2. La superfície del sector és de 3,65 ha.
3. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament residencial Intensitat 1 (clau 21 a).

**Art. 361. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:

- sistema viari 0,22 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
  3. Densitat màxima d'habitats: 25 hab./ha.
  4. S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP4)****Expedient 2001/000875/T. Modificació puntual aprovada per la CUT en sessió de data 08/05/2002. DOGC núm. 3671 de data 10/06/2002.****Art. 362. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls situats al costat sud llevant de la carretera que va d'Alcanar poble a l'àngol i que es correspon al primer fragment, d'una possible urbanització lineal que tensi la relació dels nuclis del Poble i de les Cases d'Alcanar.
2. La superfície del sector és de 11,37ha.

178

3. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament residencial Intensitat 1 (clau 21 a) en 5,226 ha (superfície que s'aplica a 7,734 ha en concepte d'aplicació dels aprofitaments urbanístics) i de desenvolupament d'indústries-taller-aparador (clau 22) en 3,636 ha.

**Art. 363. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistema viari de 2,508 Ha.
  2. Sostre màxim residencial (77.340 x 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl) = 30.936 m<sup>2</sup>st.  
Sostre màxim indústries-taller-aparador  
36.360 m<sup>2</sup> x 0,85 (reducció nous vials) x 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 21.634 m<sup>2</sup>st.  
Índex global brut 52.570 / 113.700 = 0,4623 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  3. Nombre màxim d'habitats = 191 hab.
  4. Densitat màxima 191/11,37 = 16,8 hab./ha.
- S'aplica el sistema de compensació

**SECTOR (PP5)****Art. 364. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls destinats a desenvolupament residencial situats a l'entorn de la prolongació de l'avinguda de la Val de Zafan del municipi de Sant Carles de la Ràpita.
2. La superfície del sector és de 27,08ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b).

**Art. 365. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les següents determinacions:

179

- sistema viari 2,95 ha.

1./ Expedient 97/3053 Resolució Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 11/06/1998.

El vial en diagonal que travessa aquest sector és indicatiu.

2. Es podrà comptabilitzar com a sistema de parcs i jardins la coca central del vial principal.
3. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
4. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./ha
5. S'aplica el sistema de compensació.

#### **SECTOR (PP6)**

Art. 366. **Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial de baixa densitat situats a nord-ponent de la urbanització Montsià Mar.
2. La superfície del sector és de 4,12 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

Art. 367. **Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 1,07 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./ha
4. S'aplica el sistema de compensació.

180

#### **SECTOR (PP7)**

Art. 368. **Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial que limiten a sud-ponent amb el barranc del Mas del Llop i a sud-levant amb el carrer de la Font de la Tina.
2. La superfície del sector és de 8,18 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

Art. 369. **Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 0,93 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./Ha
4. S'aplica el sistema de compensació.

#### **SECTOR (PP8)**

Expedient 98/48 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 27/07/1999.

Art. 370. **Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial situats entre el carrer Font de la Galla, camí del Llop, la UA-11 i el sector de SUNP-8.
2. La superfície del sector és de 1,6 Ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

181

**Art. 371. Determinacions específiques**

1. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
2. Densitat màxima d'habitats: 20 hab./ha
3. S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP9)****Art. 372. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial situats en la finca de la Martinenca i delimitats per la variant de la CN 340, la urbanització Montsià Mar, la ZMT i el barranc de la Martinenca.
2. La superfície del sector és de 26,20 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b) i 3,11 ha de desenvolupament comercial en carretera 23, podent aquesta última zona desenvolupar-se com a (21b).

**Art. 373 Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 4,02 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitats: 20 hab./ha
- 4 S'aplica el sistema de cooperació.

**SECTOR (PP10)**

182

**Art. 374. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial situats al sud del barranc de la Martinenca i a uns 800 m a ponent de l'antic traçat de la CN 340.
2. La superfície del sector és de 4,32 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

**Art. 375. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 0,75 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitats: 20 hab./ha
- 4 S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP11)****Art. 376. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial de baixa densitat que limiten a nord llevant amb l'antiga CN 340 i a sud ponent amb la urbanització Solimar.
2. La superfície del sector és de 4,38 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

**Art. 377. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:

183

- ZMT, l'antiga CN 340 i la urbanització Montecarlo.
2. La superfície del sector és de 8,27 ha.
  3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

**Art. 381. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:

- sistema hidrogràfic 0,08 ha.
- sistema viari 2,17 ha.
- sistema de parcs i jardins 0,34 ha.

2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./ha

- 4 S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP14)**

**Art. 382. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial situats a l'altre costat de la CN 340 de la urbanització Les Oliveres.
2. La superfície del sector és de 7,30 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

**Art. 383. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistema viari de 2,11 ha.

185

- sistema viari 0,93 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
  3. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./ha
  - 4 S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP12)**

**Art. 378. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial que limiten a nord-levant amb l'antiga CN 340 i a nord amb la urbanització Solimar.
2. La superfície del sector és de 5,46 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensitat 2 (clau 21b)

**Art. 379. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:

- sistema viari 0,89 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
  3. Densitat màxima d'habitages: 20 hab./ha
  - 4 S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP13)**

**Art. 380. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial que limiten amb l'hotel Carles III, la

184

2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitats: 20 hab./ha
4. S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP15)**

*Expedient 461/00 Modificació puntual relativa al sector PP-15 aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 4/10/2000. (DOGC núm. 3315 de data 29/01/01).*

*Expedient 3.915/2002 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable programat PP-15 Roca Tallada, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 29/11/2002. (DOGC núm. 3848 de data 14/03/03).*

**Art. 384. Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial situats entre el nucli urbà de Les Cases, la CN 340, el càmping Les Cases i la ZMT.
2. La superfície del sector és de 7,7197 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial (subclau 21b.1)

**Art. 385. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 1,50 Ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitats: 25 hab./ha
4. El sistema de gestió serà el de cooperació.

**Art. 386. Definició i zonificació**

186

1. Comprèn els sòls de desenvolupament residencial de baixa densitat situats entre el camí del Virol, la CN 340 i limitant amb el sòl urbà de Les Cases.
2. La superfície del sector és de 6,23 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensificat 3 (clau 21c)

**Art. 387. Determinacions específiques**

1. S'inclou la previsió de terrenys per a sistemes segons les determinacions següents:
  - sistema viari 0,75 ha.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
3. Densitat màxima d'habitats: 15 hab./ha
4. S'aplica el sistema de compensació.

**SECTOR (PP17)**

**Art. 388. Definició i zonificació**

1. Es correspon a l'àmbit del sector D-13 del Pla General de 1990.
2. La superfície del sector és de 8,64 ha.
3. S'aplica la regulació establerta per la zona de desenvolupament residencial Intensificat 2 (clau 21b)

**Art. 389. Determinacions específiques**

1. Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sl.
2. Densitat màxima d'habitats: 20 hab./ha
3. Es preveu la seva execució en el primer quadrimestre.
4. S'aplica el sistema de cooperació.

187

## CAPÍTOL NOVÈ

### SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

#### DISPOSICIONS GENERALS

##### Art. 390. Definició

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posta en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis.

##### Art. 391. Desenvolupament del Pla

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió d'aquestes Normes sobre revisió del Programa d'Actuació del Pla General

188

s'efectuarà mitjançant:

- a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions previstes en el Capítol I del Títol I d'aquestes Normes i amb les que estableix el Decret Legislatiu 1/1990 i disposicions concordants.
- b) Pla Parcial.
- c) Projecte d'urbanització.
- d) Projecte de Compensació o de reparcel·lació.
- e) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades, havent-se de seleccionar, en aquest últim cas, mitjançant un concurs, les propostes presentades.

##### Art. 392. Contingut de les Bases

1. Les Bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat no caldrà que s'acomodin al que preveu l'article 219 del Reglament de Gestió Urbanística i a aquestes determinacions. Tanmateix, podran adaptar-se d'aquestes últimes, amb la finalitat d'excloure'n altres usos, disminuir el profitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins instal·lacions esportives públiques.
2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat, han de respectar-se al màxim les condicions naturals del territori, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística que, objectivament, es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori, havent-ne de regular l'alçada màxima, en funció d'aquests valors, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.
3. Les delimitacions dels sectors que figuren en el plaol a escala 1/2.000 es podran modificar si es presenta una iniciativa que ho justifiqui adequadament però en cap cas la superfície mínima del sector no serà inferior a 5ha.

##### Art. 393. Edificabilitat

En els àmbits corresponents a la classe de Sòl Urbanitzable no Programat s'hi atorga els

189

aprofitaments fixats en els plànols normatius corresponents a la zona de desenvolupament urbà intensificat 3 (clau 21c), intensificat 2 (clau 21b) i de desenvolupament industrial taller aparador (clau 22).

#### CAPÍTOL DESÈ

##### ORDENACIÓ DE SECTORS. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

###### Sector banda nord camí del Codonyol (SUNP 1)

###### Art. 394. Definició i zonificació

1. Comprèn els sòls situats al nord del camí del Codonyol i a llevant de la CN 340.
2. La superfície és de 9,44 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21b).

###### Art. 395. Determinacions específiques

S'incorporen sòls per a la connexió del camí del Codonyol amb la CN 340.  
En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa del sector.

###### Sector banda sud camí del Codonyol (SUNP 2)

###### Art. 396. Definició i zonificació

1. Comprèn sòls situats al sud del camí del Codonyol, entre la CN 340 i la urbanització Serramar.
2. La superfície és de 12,68 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21b).

190

###### Art. 397. Determinacions específiques

S'incorporen sòls per a la conversió del camí del Codonyol amb un vial estructurant, així com per a la seva connexió amb la CN 340.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa del sector.

###### Sector de la Martinenca (SUNP 3)

###### Art. 398. Definició i zonificació

1. Comprèn sòls de la finca de la Martinenca situats entre la CN 340 i la urbanització Montecarlo.
2. La superfície és de 6,68 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21b).

###### Art. 399. Determinacions específiques

S'incorporen sòls destinats a viari que amb la seva execució garantiràn una continuïtat en la xarxa existent i projectada.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa del sector.

###### Sector d'indústries taller aparador (SUNP 4)

###### Art. 400. Definició i zonificació

1. Comprèn sòls situats a llevant de la fàbrica de ciment, i entre aquesta i la CN 340.
2. La superfície és de 25,06 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la zona (22).

191



**Art. 401. Determinacions específiques**

En programar-se els sòls del sector SUNP 4 es destinaran prioritàriament a magatzems i a petites indústries complementàries del port i de la fàbrica de ciment.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa del sector.

**Sector Les Cases I (SUNP 5)****Art. 402. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls situats entre els carrers Safont i Roger de Flor i la CN 340.
2. La superfície és de 2,22 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 403. Determinacions específiques**

S'incorporen sòls per l'eixamplament de la CN 340.

**Sector Les Cases II (SUNP 6)****Art. 404. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls situats al sud del barranc de Les Cases, entre l'esmentat barranc, la CN 340 i el nucli urbà de Les Cases.
2. La superfície és de 2,95 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 405. Determinacions específiques**

S'incorporen sòls per a l'eixamplament de la CN 340 i per a l'execució de viari que establiran

192

la continuïtat de la xarxa existent.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa del sector.

**Sector Marjal (SUNP 7.1)****Art. 406. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls del Marjal situats entre el camí del Virol, el camí de Tequero, el passeig Marítim i un assentament urbà preexistent.
2. La superfície és de 18,13 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 407. Determinacions específiques**

S'incorporen els sòls per a l'eixamplament dels camins del Virol i de Tequero i per a la continuïtat de la xarxa viària.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa de la vialitat general del sector.

**Sector Marjal (SUNP 7.2)****Art. 408. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls del Marjal situats entre un vial de nova creació paral·lel a la costa i situat a uns 260 m de la ZMT, uns assentaments urbans preexistents i el passeig Marítim.
2. La superfície és de 4,35 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 409. Determinacions específiques**

193

S'incorporen els sòls per a la continuïtat de la xarxa viària.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa de la vialitat general del sector.

**Sector Marjal (SUNP 7.3)**

**Art. 410. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls del Marjal situats entre el camí del Virol, el camí de Fondo de Jan i una delimitació de sòl urbà.
2. La superfície és de 8,03 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 411. Determinacions específiques**

S'incorporen els sòls per a l'eixamplament del camí del Virol i per a la continuïtat de la xarxa viària.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora el dibuix del viari general.

**Sector Marjal (SUNP 7.4)**

**Art. 412. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls del Marjal situats entre el camí del Fondo de Jan, el camí de Virol, la Urbanització Trimar i el passeig marítim.
2. La superfície és de 8,40 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 413. Determinacions específiques**

194

S'incorporen els sòls per a l'eixamplament del camí del Virol i per a la continuïtat de la xarxa viària.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa de la vialitat general del sector.

**Sector Marjal (SUNP 7.5)**

**Art. 414. Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls del Marjal situats entre el camí del Virol, la Urbanització Trimar i el camp de l'Estanyet.
2. La superfície és de 13,72 ha.
3. En el seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau (21c).

**Art. 415. Determinacions específiques**

S'incorporen els sòls per a l'eixamplament del camí del Virol i per a la continuïtat de la xarxa viària.

En els plànols E: 1/2.000 s'incorpora un dibuix de l'ordenació orientativa de la vialitat general del sector.

**Sector (SUNP 8)**

**Expedient 98/48 Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 27/07/1999.**

Art. 415 bis.

**A) Definició i zonificació**

1. Comprèn els sòls situats entre la urbanització MontsiàMar i el sector PP-8.

195

2. La superfície és de 10,97 ha.
3. El seu desenvolupament es regularà amb les característiques de la clau 21 b.

#### **B) Determinacions específiques**

S'incorporen sòls destinats a viari, que amb la seva execució en un futur garantirà una continuïtat amb la xarxa existent i la projectada. Tambés incorpora una franja de sòl afectada pel sistema hidrogràfic.

En el plànol E:1/2000 es dibuixa l'ordenació orientativa del sector.

### **TÍTOL SISE. - ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **CAPÍTOL PRIMER**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Art. 416. Definició i finalitat**

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes com a àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i dels actuals i la preservació dels valors paisatgístics i l'acotació dels espais en els quals se situen els emplaçaments urbans.
2. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:
  - a) Protegir la terra mitjançant la limitació dels desenvolupaments urbans.

196

- b) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
- c) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sòl no urbanitzable.
- d) Establir els criteris sobre les característiques i localització adient de les instal·lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

##### **Art. 417. Tipus**

Es diferencien els següents tipus de sòl no urbanitzable:

- Sòl agrícola permanent
- Sòl rústic
- Espai Natural Serra del Montsià
- Indústria aïllada en sòl no urbanitzable

\* Per a tots els Sòls No Urbanitzables cal tenir en compte el Decret 169 sobre Unitats Mímines de Conreu de 12 d'abril de 1983, fixades en 4,5 ha el secà i en 1 ha el regadiu, i el Decret 35/1990 de 23 de gener pel qual es fixa la unitat mínima forestal en 25 ha.

##### **Art. 418. Desenvolupament de les Normes**

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:
  - a) La protecció de conreus i espais forestals.
  - b) La millora del medi rural
  - c) La protecció i millora de la vialitat rural.
  - d) La protecció del paisatge i dels bens naturals i culturals, en especial en la Serra del Montsià, espai del Pla d'espais d'interès Natural, pla aprovat pel decret 328/1992 de 14 de desembre.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

197

- b) Es preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Art. 421. **Instal·lacions d'utilitat pública**

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adreçats als usos permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
  - a) El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
  - b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el propi municipi el que efectua l'esmentada declaració, haurà de tramitar-se de manera independent amb la bertura d'un període d'informació pública per a aquests sòls efectes. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en les quals es basa la necessitat de situar l'instal·lació en qüestió en el medi rural.
  - c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 422. **Instal·lacions d'obres públiques**

1. D'acord amb el que preveu l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990 poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. Tanmateix, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:
  - a) La intensitat màxima d'edificació es fixa en  $0,1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$ .

199

3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes en el número dos de l'article 16 d'aquestes Normes.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que perseguixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes Normes.

Art. 419. **Vies rurals**

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de via lliat si no està expressament prevista en aquestes Normes o en els Plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura i Medi Natural.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfil haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art. 420. **Parcel·lacions i segregacions**

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que domin lloc a qualsevol de les situacions següents:
  - a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i en els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes per a activitats agràries per la legislació corresponent.

- b) En cap cas s'admeten més de cinc fraccionaments d'una finca si les resultants no tenen una superfície superior a cinc hectàrees, que tindrà la condició de finca indivisible.
- c) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals, pistes forestals i demés via lliat de domini públic.

La condició establerta a l'apartat b) podrà ser excepcionalment mitjançant els Plans Especials que desenvolupin les Normes.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es tindran en compte les determinacions sobre via lliat reflectides en els plànols d'ordenació.

198

- b) L'autorització provisional haurà de ser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o l'instal·lació. No podran ser concedides més de tres renovacions.

- c) A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors abans esmentats.

3. L'eficàcia de les autoritzacions a les quals es refereix aquest article està condicionada a l'ofertament de garanties suficients en ordre a la restauració i, si és el cas millora de les condicions dels terrenys afectats en finalitzar l'ocupació.

**Art. 423. Habitatge agrícola**

Sentén per habitatge agrícola aquell que s'edifiqui en una finca destinada a l'explotació agrícola i que hagi de servir de residència habitual del propi titular de l'explotació. Els habitatges agrícoles hauran de tenir caràcter afílat i ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca, essent sotmesos a les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població.

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

1. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. Per establir-se un nou habitatge, la superfície mínima exigida és la fixada en el Decret 169/83 i en el Decret 35/90 sobre Unitats mínimes de conreu i forestals respectivament.

**Art. 424. Caseta d'èines i estris de pages**

En les finques de sòl no urbanitzable es permetrà bastir una caseta d'un màxim de 20 m<sup>2</sup> per a guardar les eines del camp, havent de separar-se mínimament 5 m de la partió de la finca i 10 m del camí rural o vial.

**Art. 425. Condicions generals de les construccions**

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge,

200

els materials d'acabat, cobertes, inclosos el acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió i evitaran les cobertes amb pendents superiors a un 50% i en aquestes, els acabaments de pissarra o de qualsevol altre tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o pintat.

Qualsevol solució que sigui l'adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen; aquesta memòria inclourà estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

2. A fi que l'adequació de la finca al nou ús al qual es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:

a) Es prohibeixen els tancaments amb tanques fetes d'obra, d'alçada superior a 1,00 m, llevat dels llinars amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril. En tot cas, es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques es disposaran d'acord amb les alineacions definides en el pla d'ordenació.

b) A la zona on existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible d'aquestes, per a la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.

En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos i les piscines.

**Art. 426. Condicions de procediment**

1. El Municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-se'n l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris col·lidants. A tals efectes, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.
3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca matriu.

201

el destí final.

## CAPÍTOL SEGON

### SÒL AGRÍCOLA PERMANENT (clau 31)

#### Art. 427. Definició

Són inclosos en aquest tipus els terrenys d'interès agrícola del municipi.

#### Art. 428. Usos

En aquest sector del sòl no urbanitzables s'admeten els usos següents:

- Habitatge agrícola aïllat
- Agrícola: granges, hivernacles, silges
- Industrial. Només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús.
- Esportiu
- Càmping
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Cultural

#### Art. 429. Nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 100 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.
  2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 3 Ha. de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.
- Art. 430. Habitatge agrícola
- Les condicions d'edificació de l'ús de residència agrícola són les següents:
- a) Només es permet un nou habitatge per unitat d'explotació mínima i estarà

203

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnic constructives, dictades per les diverses administracions competents.

A aquests efectes, juntament amb la documentació del projecte tècnic, s'origina amb caràcter general per realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:

- a) Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.
  - b) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
  - c) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants etc., així com el desgüas d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
  - d) En el cas concret de vaqueries, granges porcínes i agrícoles, així com de les activitats de cultura, subjectes al Reglament d'activitats Molestes, Insalubres, Noctives i Perilloses de 30 de novembre de 1961, caldrà seguir amb caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament.
- S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades, responcant a cadascun dels articles als quals fa referència el Reglament i en especial la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de llicències.
- Haurà d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100 m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte a tots els canals, séquia, clamors i ramals de reg a una distància inferior a 150 m. o, mancants això, el més proper.
- Haurà d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, el tractament, sin hi hagués, i

202

vinculat funcionalment a l'explotació agrícola de la finca perquè hagi de servir de residència habitual al titular de l'explotació o a un agricultor que hi treballi.

- b) La separació màxima entre l'edificació existent i la nova no serà major dels 10 m., no trencarà cap camí, ni donarà lloc a terrabuts i terraplenats superiors a 3,50 m.
- c) L'alçada màxima del darrer forjat serà de 6 m. o l'altura de l'edifici preexistent.
- d) El nombre màxim de plantes serà: planta baixa i pis.
- e) La separació mínima en relació a les partions de la finca 5 m i a un camí rural de 10 m.
- f) El límit d'habitacles familiars per a cada explotació es fixa en 1.

**Art. 431. Instal·lacions agrícoles**

1. Les condicions de l'edificació d'ús agrícola en la modalitat de granges són les següents:
  - a) D'acord amb el Decret 169/1983 i corresponent al Grup 2<sup>o</sup>, es fixa com unitat mínima de conreu 4,5 ha pels territoris en secà i 1 ha pels territoris de regadiu, condicions de superfície mínima que hauran de tenir per tal de poder-se establir una edificació agrícola en aquesta zona.
  - b) El terrabut i terraplenat màxim serà de 3,5 m, sense afectar cap dels camins.
  - c) L'alçada màxima serà de 6 m.
  - d) La separació mínima de les partions serà de 5 m i a un camí rural de 10 m.
  - e) La distància mínima en relació a residències, agrícoles o no, situades en altres finques i reflectides en el plaol d'ordenació o noves serà de 100 m.

En qualsevol cas, s'hauran de complir les condicions higièniques sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'administració de l'agricultura. Quan aquestes determinacions se superposin sobre les que estableixen les Normes, se seguirà la més restrictiva.

2. Les condicions d'edificació per a l'ús industrial agrícola en la modalitat d'hivernacles són les següents:
  - a) El terrabut i terraplenat màxim serà de 3,50 m.

204

- b) La separació mínima de les partions serà de 5 m.

Es tramitaran les llicències davant de la CPU de Tarragona, d'acord amb l'article 127 del Decret Legislatiu 1/1990.

**Art. 432. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles**

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl per a usos no agrícoles, llevat del cas d'habitatge, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa en cinc hectàrees (50.000 m<sup>2</sup>)
2. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicional-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui, podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i d'aparcament, la superfície de la qual no superi una dècima de la dimensió de la finca.
3. Les edificacions i instal·lacions hauran de ser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 15 m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera.
4. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per a instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor del 10% de la construcció a edificar.
5. Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

**CAPÍTOL TERCER**

**SÒL RÚSTIC (clau 32)**

**Art. 433. Definició**

205

S'inclouen en aquest tipus aquells terrenys que no tenen una vocació agrícola en regadiu.

**Art. 434. Usos**

En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- Habitatge agrícola
- Educatiu
- Cultural
- Extractiu
- Esportiu
- Càmping
- Sanitari assistencial

**Art. 435. Nucli de població**

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar a una distància inferior a 300 m, a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada.
2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació del nucli de població quan hi hagi més de dues edificacions en un cercle de 5 ha de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

**Art. 436. Habitatge agrícola**

Són aplicables les condicions establertes a l'article 430.

**Art. 437. Construccions agràries**

Són aplicables les condicions establertes a l'article 431.

**Art. 438. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles**

Les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per als altres usos admesos, a més de les

206

condicions generals o procedimentals aplicables, observaran les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa en 5 hectàrees (50.000 m<sup>2</sup>).
2. S'apliquen les condicions dels nùms 2, 3, 4 i 5 de l'article 432.

**CAPÍTOL QUART**

**SÒL RÚSTIC COMPROMÉS (CLAU 32)**

**Art. 439. Definició i regulació**

És correspon a sòls autoritzats com a pedrera pel Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, d'acord amb el que assenyala la Llei de Mines, de 27 de juliol de 1973.

Conseguintment, els aprofitaments extractius hauran de tenir un programa de restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya. En aquest sentit, la llicència municipal s'haurà de condicionar a la presentació prèvia, per part de l'empresa que farà l'aprofitament del programa de restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient.

Per bé que s'ha delimitat la superfície actual de l'extracció, es podrà ampliar fins el límit de l'esmentada autorització oficial.

**CAPÍTOL CINQUÈ**

**ESPAI NATURAL SERRA DE MONTSIÀ (clau 33)**

**Art. 440. Definició i regulació**

La part de l'espai PEIN "Serra de Montsià" que està situat dins del terme municipal d'Alcanar inclou terrenys de sòl no urbanitzable que pels seus valors naturals i paisatgístics cal protegir. En els sòn d'aplicació les Normes del PEIN, d'acord amb el Decret 328/1992, així com la legislació concordant. D'acord amb el Decret 328/1992, un Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge haurà d'establir, per a la globalitat de l'espai, la seva delimitació definitiva

207



i el desplegament del règim del PEIN. Es prohibeix qualsevol tipus d'obra en tant no s'hagi redactat i aprovat definitivament el corresponent Pla Especial de l'Espai PEIN "Serra de Montsià", el qual fixarà en detall les determinacions urbanístiques de l'espai.

### CAPÍTOL SISÈ

#### INDÚSTRIA AÏLLADA EN SÒL NO URBANITZABLE (clau 34)

##### Art. 441. Definició

Compren els terrenys de sòl no urbanitzable on estan emplaçades amb anterioritat en aquest Pla General instal·lacions industrials o qualificades com a tal.

Cal precisar que les edificacions a les que s'assigna l'esmentada qualificació urbanística, no queden excloses per aquest fet de les zones més àmplies de sòl no urbanitzable en que estan englobades.

##### Art. 442. Condicions

1. Les instal·lacions existents podran augmentar fins en un 15% respecte del volum edificat existent a l'aprovació d'aquest Pla General.
2. En tot cas, s'haurà de complir les condicions d'ordenació establertes per a la zona de desenvolupament industrial.
3. Tota edificació construïda amb aquesta zonificació en règim de sòl no urbanitzable, no donarà dret a rebre l'aportació municipal dels serveis urbans d'infraestructura com ara abastament d'aigua, clavegueram i enllumenat, així com de la urbanització del carrer d'accés, els quals, en cas de ser necessaris hauran de córrer a càrrec del propietari de l'edificació.

208

(05.119.137)

### EDICTE

de 5 de maig de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 de març de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp. 2005/016505/B

Pla especial urbanístic de la finca de can Cabot d'Avall, al terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Denegar l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic de la finca de can Cabot d'Avall, en el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, promogut per Anca, SA; Katoines, SL, i la família de Caralt, i tramès per l'Ajuntament, atès que el Pla especial, si bé dóna compliment a les determinacions establertes per la revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament de Sant Andreu de Llavaneres aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 31 de maig de 1995, contradiu les determinacions establertes per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i la Llei

10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, que únicament permet noves construccions destinades a habitatge familiar si estan directament i justificadament associades a una activitat agrícola ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, la qual cosa no es dóna en aquest cas.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/

2002, de 14 de març, d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 5 de maig de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona  
(05.119.107)

### EDICTE

de 5 de maig de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi d'Ulldecona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 6 de abril de 2005, va adoptar l'acord següent:

Exp. 2005/017071/E

Text refós de les Normes subsidiàries de planejament, al terme municipal d'Ulldecona

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda: