

PGOU. SANT CARLES DE LA RÀPITA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS
(Texto refundido)**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS**

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales.....	9
CAPÍTULO I. Naturaleza, ámbito y vigencia.....	9
CAPÍTULO II. Desarrollo del Plan General	12
CAPÍTULO III. Gestión del Plan General	16
CAPÍTULO IV. Régimen del Suelo	18
CAPÍTULO V. Intervención de las obras y actividades.....	19
TÍTULO SEGUNDO. Disposiciones comunes.....	30
CAPÍTULO I. Parámetros comunes	30
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre el tipo de ordenación de la edificación	31
CAPÍTULO III. Regulación de usos.....	50
CAPÍTULO IV. Uso industrial	54
CAPÍTULO V. Uso de aparcamiento.....	61
CAPÍTULO VI. Uso extractivo	65
TÍTULO TERCERO. Regulación de los sistemas	67
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.....	67
CAPÍTULO II. Sistema portuario y costero (clave 1)	68
CAPÍTULO III. Sistema hidrográfico (clave 2)	69
CAPÍTULO IV. Sistema d'infraestructuras de servicios técnicos (clave 4)	70
CAPÍTULO V. Sistema viario (clave 5).....	71
CAPÍTULO VI. Sistema de espacios verdes, parques y jardines (clave 6).....	75
CAPÍTULO VII. Sistema de equipamientos (clave 7).....	77
TÍTULO CUARTO. Regulación del suelo urbano	79
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.....	79
CAPÍTULO II. Zona de casco urbano (clave 12)	81
CAPÍTULO III. Zona de ensanche (clave 13).....	85
CAPÍTULO IV. Zona de ordenación volumétrica especial (clave 14) ..	87
CAPÍTULO V. Zona de edificación amanzanada (clave 15)	88
CAPÍTULO VI. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (clave 16).....	89
CAPÍTULO VII. Zona de ciudad jardín(clave 17)	96

CAPÍTULO VIII. Zona industria y talleres (clave 120)	101
CAPÍTULO IX. Regulación de áreas	102
Unidad de Actuación (UA1)	102
Unidad de Actuación (UA2)	103
Unidad de Actuación (UA3-1, UA3-2, UA3-3)	103
Unidad de Actuación (UA4)	104
Unidad de Actuación (UA5)	105
Unidad de Actuación (UA6)	105
Unidad de Actuación (UA7)	106
Unidad de Actuación (UA8)	108
Unidad de Actuación (UA9)	109
Plan especial de ordenación de las fachadas y las plazas de Carles III y del Cóc (PE1)	110
Plan especial de reforma interior (PE2)	113
Estudio de detalle Hotel Suís (ED1)	114
TÍTULO QUINTO. Ordenación de suelo urbanizable	115
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	115
CAPÍTULO II. Zona de desarrollo urbano. INT. 1 (clave 21a)	115
CAPÍTULO III. Zona de desarrollo urbano. INT. 2 (clave 21b)	118
CAPÍTULO IV. Zona de desarrollo urbano. INT. 3 (clave 21c)	119
CAPÍTULO V. Zona de desarrollo industrial. Polígono industrial (clave 22a)	121
CAPÍTULO VI. Zona de desarrollo industrial. Industria escaparate (clave 22b)	123
CAPÍTULO VII. Suelo urbanizable programado	124
CAPÍTULO VIII. Ordenación de sectores suelo urbanizable programado	126
Sector (PP1)	126
Sector (PP2)	126
Sector (PP3)	127
Sector (PP4)	128
Sector (PP5)	128
Sector (PP6)	129
CAPÍTULO IX. Suelo urbanizable no programado	130
CAPÍTULO X. Ordenación de sectores	131
Sector Norte prolongación Avenida Catalunya (SUNP 1)	131
Sector Sur prolongación Avenida Catalunya (SUNP 2)	132
Sector de la Torre del Moro (SUNP 3)	132
Sector de Poniente de la Torre del Moro (SUNP 4)	132
Sector (SUNP 5)	133
Sector del barranco de la Granja (SUNP 6)	133
Sector Levante del parque del Solito (SUNP 7)	133
Sector de apoyo del puerto (SUNP 8)	134

TÍTULO SEXTO. Ordenación de suelo no urbanizable.....	135
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes.....	135
CAPÍTULO II. Parque natural	138
CAPÍTULO III. Plano de espacios de interés natural (PEIN).....	138
CAPÍTULO IV. Suelo no urbanizable deltaico	139
CAPÍTULO V. Suelo no urbanizable ordinario	144
CAPÍTULO VI. Centros de servicios turísticos	145
CAPÍTULO VII. Industria amanzanada en suelo no urbanizable (clave 35).....	145

PGOU. SANT CARLES DE LA RÀPITA

**PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
SANT CARLES DE LA RÀPITA
(Texto refundido) Mayo 2005**

TITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. Definición.

1. Estas Normas urbanísticas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de la Real Ciudad de Sant Carles de la Ràpita.

Artículo 2. Naturaleza.

1. Este texto del Plan General es el resultado de la revisión de las Normas subsidiarias aprobadas definitivamente el día 3/3/82 y publicadas en el Diario Oficial de la Generalitat el 28 de enero de 1983.

A la vez, este texto del Plan General es el resultado de la adaptación del planeamiento general de Sant Carles de la Ràpita a la Ley de 5 de mayo de 1975, que reformó la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de acuerdo con el que prevé su Disposición Transitoria Primera.

Artículo 3. Marco legal.

1. Este texto del Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento vigente en particular el del orden urbanístico.
2. Las Referencias a la Ley del Suelo hace falta entenderlas realizadas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril y aquellas realizadas a la Ley Urbanística Catalana a la Ley de Medidas de Adecuación del ordenamiento de Catalunya de 9 de enero de 1984. Las referencias al reglamento han de ser entendidas como realizadas al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Las otras disposiciones se mencionan con su denominación completa.
3. Las determinaciones del Plan se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.
4. En lo no previsto por esta normativa, y en general por este Plan General, serán de aplicación las normativas vigentes en materia de protección de los bienes culturales y naturales, de vivienda, medio-ambiente y estética.

Artículo 4. Contenido.

El Plan General está integrado por los documentos siguientes:

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

Forman parte de la documentación informativa la Memoria y Planos de la Información Urbanística y la Memoria y Planos del Avance del Plan, índice de los cuales figuran resumidos a la Memoria del Plan.

Artículo 5. Ámbitos territoriales.

Por el establecimiento y la regulación de algunas determinaciones se distinguen ámbitos territoriales específicos: El núcleo, el poble de l'Espanyol, els Hortets y Horta Vella.

Artículo 6. Vigencia.

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

Artículo 7. Revisión.

La revisión del Plan General es procedente en los supuestos siguientes:

- a. Cuando se hayan cumplido 20 años de vigencia.
- b. Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación, que afecte la totalidad o parte del término municipal.
- c. Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios o dotaciones públicos más extensos.
- d. Cuando se haya urbanizado completamente el cincuenta por ciento del suelo urbanizable programado o no programado.
- e. Cuando el número de licencias de nueva edificación residencial otorgadas dentro del suelo delimitado como urbano en el momento de aprobación signifiquen menos de mil nuevas viviendas dentro de los próximos cuatro años.
- f. Cuando haya una propuesta urbanística de gran interés social.

Artículo 8. Modificación.

1. En cualquier momento se podrán modificar los diferentes elementos y determinaciones del Plan General. Los alcances del proyecto de modificación tendrán que ser coherentes con el que se prevé a los apartados 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento. La coherencia del proyecto de modificación se tendrá que justificar expresamente.
2. El proyecto de modificación del Plan General deberá tener siempre el grado de precisión propio del Plan General y comprenderá un estudio de carácter macro urbanístico, que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.
3. Los proyectos de modificación se tramitarán según el establecido a los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento.
4. La previsión por la vía del planeamiento parcial o especial de superficies más grandes de suelo destinadas a sistemas respecto a los estándares o porcentajes fijados en

estas Normas no constituye una modificación del Plan General, puesto que estos estándares son mínimos.

5. Tampoco es necesaria la tramitación de un proyecto de modificación del Plan General cuando mediante Planes Especiales de Reforma Interior de operaciones no previstas en el planeamiento general se altere la ordenación detallada del planeamiento general, siempre que no afecte la estructura fundamental del Plan General. A estos efectos, se entiende que la estructura fundamental está formada por los sistemas generales, los usos globales que se deducen de la ordenación detallada que se altera, siendo la intensidad de los mismos máxima, y los estándares o proporciones para sistemas no generales deducido de la ordenación detallada que tendrán el carácter de mínimos.

Artículo 9. Regulación del Programa de Actuación.

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará cada cuatro años.
2. Si como consecuencia de la consideración del cumplimiento del Programa fuera necesario alterar el suelo urbanizable programado, en el marco del procedimiento de revisión del Programa tendrá que formularse el correspondiente proyecto de modificación - y si fuera necesario de revisión - del Plan General. El contenido y tramitación del proyecto se hará según el previsto a los artículos 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento.
3. En el marco del procedimiento de revisión del Programa de Actuación, no se podrá clasificar en caso alguno como urbanizable el suelo al cual este Plan General otorga la condición de no urbanizable.

Artículo 10. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, estas Normas, se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados.
2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará al que indiquen los planos de escala más grande (el divisor de la escala más pequeño), es decir, en los que la definición sea más esmerada.
3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor.
4. Las determinaciones del Plan General que puedan referirse a espacios situados fuera del término municipal, deberán entenderse solamente como indicativas.

Artículo 11. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General y especialmente de estas Normas. Cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones mencionadas, según está previsto a los artículos 57 y 5B de la Ley del Suelo.

Artículo 12. Claves de identificación.

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

CAPÍTULO II

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 13. Desarrollo del Plan General.

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

Artículo 14. Desarrollo del Plan en suelo urbano.

1. Será preceptiva la previa formación de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en aquellas áreas que se haga esta expresa previsión.
2. Aun así se podrán formular facultativamente Planos Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en cualquier área del suelo urbano.

Artículo 15. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, la aprobación definitiva de los cuales es condición indispensable para la realización de intervenciones de cualquier tipo en el territorio correspondiente, exceptuando el supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores de planeamiento parcial.
El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con los sectores de planeamiento delimitados al Plan General a excepción del supuesto de desarrollo por subsectores previsto al artículo 13 de la Ley urbanística catalana.
2. En suelo urbanizable no programado, el Plan General se desarrollará necesariamente mediante los Programas de Actuación Urbanística y sucesivamente los pertinentes Planes Parciales, los cuales deberán incluir el territorio completo relacionado con cada

etapa de ejecución, o la totalidad del suelo, si hay una única etapa, de conformidad con aquello que prevean las bases de los concursos que se convoquen para su realización. Los programas de Actuación Urbanística deberán comprender al menos una extensión de terrenos igual a la superficie mínima prevista para estas actuaciones.

Artículo 16. Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable.¹

Artículo derogado.

Artículo 17. Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrá hacer mediante Planes Parciales de los sectores con los que estén relacionados. Aun así se podrán formar Planes Especiales, que tendrán como objeto la regulación detallada del sistema, y además podrán contemplar la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo que preveen a los artículos 17 de la Ley del Suelo y 76 y 77 del Reglamento. El planeamiento especial regulará cualquiera de los aspectos que definen la estructura orgánica del territorio, que son:

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

Artículo 18. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación deben contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, habrán de incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas. En supuesto de que en el Plan Parcial se proponga desarrollar subsectores deberá aportarse la documentación y cumplir los requisitos previstos al artículo 13 de la Ley urbanística catalana.
2. Las determinaciones deberán tener una precisión suficiente para permitir la inmediata ejecución. Concretamente, los Planes Parciales deberán contemplar el destino de detalle de la ordenación, diferenciando los suelos privados de los públicos y concretando por aquellos los libres y los edificables y para los públicos, aquellos para viales, estacionamientos y edificables para edificios de interés público y los destinados a plazas, paseos, jardines y parques.
3. Aun así debe preverse la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto a los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

¹ Derogado el artículo 16 por modificación puntual aprobada el 4/10/2000

4. El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a 8 años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, debe fijarse el orden de prioridad entre ellos.
5. Los Planes Parciales de los sectores de aprovechamiento medio los cuales sean superiores a la mitad del total del suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, deberá contener, además de la división poligonal, la especificación de la cuantía del aumento de aprovechamiento y la indicación de los espacios de sistema general adscribibles al mencionado aumento de acuerdo con el que prevén los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.
6. Cuando los planes parciales sean de iniciativa privada, deben preverse además las determinaciones y la documentación a que se refieren y los serán de aplicación las reglas contenidas al artículo 6 y siguientes de la Ley urbanística catalana.
7. Los Planes Parciales podrán completar las previsiones de este Plan General y si es el caso, del Programa de Actuación Urbanística, pero no modificarlas, tal y como dispone el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 43 y 44 del Reglamento.
8. En cuanto a Planes Parciales referidos a sectores de urbanización prioritaria será de aplicación aquello previsto a los artículos 25 y siguientes de la Ley urbanística catalana.

Artículo 19. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones del Plan General, en particular las que regulen el volumen y el uso del suelo, si bien las podrán precisar.
2. No obstante ello, los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán alterar las determinaciones concretas de la ordenación detallada, siempre que no implique modificar la estructura general del Plan General, según el previsto al artículo 8.5 de estas Normas, en el supuesto que se trate de operaciones no previstas.
3. Los Planes Especiales que ordenen operaciones previstas en este Plan General, deberán desarrollar las determinaciones correspondientes y les serán de aplicación las reglas previstas a los artículos 6 y siguientes de la Ley urbanística catalana.
4. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán la delimitación de polígono o unidades de actuación y elección del sistema de actuación, si bien estas determinaciones podrán ser modificadas según el previsto a los artículos 118 y 119 de la Ley. Se exceptuará el caso de Planes que ordenen actuaciones concretas.

Artículo 20. Estudios de detalle.

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

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

Artículo 21. Precisión de límites.

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

- a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a:
 - 1) alineaciones o líneas de edificación vigentes
 - 2) características topográficas del terreno
 - 3) límites de la propiedad rústica o urbana
 - 4) existencia de árboles o de otros elementos de interés
- b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, área, sector o sistema, ni aumentos o disminuciones de superficie superior al 8%, en relación con las superficies delimitadas a los planos de ordenación a escala 1:5000 de este Plan General.

Cuando uno de los límites hubiera sido precisado por un Plan Parcial o respondiera a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidas y mantenidos por este Plan General, aquel límite se adaptará a aquello que se hubiera definido por el Plan Parcial.

Artículo 22. Catálogo.

1. De acuerdo con lo previsto a los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento, deberá realizarse un Catálogo de las Construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés. Este Catálogo tendrá que comprender al menos los edificios y lugares objeto de protección por la legmanzación sobre el Patrimonio artístico y cultural y los espacios naturales protegidos y los edificios cualificados como monumentales por este Plan General.
2. Este Catálogo será complementario del planeamiento especial correspondiente, de existir este y, en todo caso, lo será del Plan General.
3. La inclusión de un edificio en el Catálogo puede implicar la prohibición de demolerlo, transformarlo o de cambiar las características, tanto del edificio como de su entorno ambiental, o sólo la protección de ciertos elementos y cuerpos de edificio. Sólo se pueden realizar obras de restauración y conservación y autorizar usos adecuados a los valores que se pretenden proteger. El Plan o Planes Especiales y el Catálogo podrán establecer una regulación más concreta de las determinaciones del Plan General sobre estos aspectos y establecer niveles diferentes de protección.
4. De manera transitoria, en tanto el Catálogo no esté aprobado y con respecto a los edificios que figuran ya catalogados en las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento del Ámbito de Competencia de la Comisión de Urbanismo de Tarragona, se admitirán sólo a trámite, expedientes cumplidos, informados por el técnico municipal y referentes a monumentos conjuntos Histórico-Artísticos. El resto de los temas se verán sólo como consulta y serán por lo tanto optativos y no objeto de recurso por parte del administrado.

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

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

El arquitecto de los SS.TT. de la Comisión de Cultura de la Generalitat inspeccionará de oficio las obras en BIC (bien de interés cultural), a los efectos de comprobar que se ajustan al acuerdo tomado por la C.T. haciendo constar su seguimiento al expediente abierto al efecto y dando cuenta a las reuniones sucesivas de la Comisión Técnica. De todas las normas mencionadas, se desprende la obligatoriedad que tienen los Ayuntamientos de enviar los expedientes objeto de informe a la Comisión Técnica, debidamente complementados a tenor de aquello que marca la Ley.

CAPÍTULO III

GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 23. Ejecución del Plan.

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

Artículo 24. Proyectos de urbanización.

1. Para la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, se habrán de redactar Proyectos de Urbanización de acuerdo con el que prevén los artículos 15 de la Ley del Suelo, 9 de la

Ley Urbanística Catalana y 67 y siguientes del Reglamento. También podrán redactarse proyectos de obras que no tengan por objeto ejecutar integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 25. Concesiones para equipamientos y aparcamientos.

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos, que en ejecución del Plan General sea de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente. Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.
2. Los Ayuntamientos podrán otorgar concesiones sobre terrenos de suelo urbano adscritos a sistemas que por ejecución sean de titularidad pública para la construcción de aparcamientos. Esta concesión, que no da derecho a su renovación, no podrá tener una duración superior a la estimada por el Ayuntamiento. Antes de otorgar la concesión, será necesario aprobar un Estudio de Detalle en el cual se haga patente la compatibilidad del uso de aparcamiento con el propio del sistema de espacios libres. Se tendrá que completar la verificación de compatibilidad mediante la previa aprobación del proyecto de urbanización.

Artículo 26. Ejecución del planeamiento del suelo urbano.

1. A excepción de la ejecución directa de sistemas generales o del supuesto de actuaciones amanzanadas para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, se habrán de delimitar polígonos, o unidades de actuación que al menos permitan una redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
2. Este Plan General contiene la delimitación de varias unidades de actuación y precisándose las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran. En cualquier momento, de acuerdo con el que está previsto a los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo, 11 de la Ley Urbanística Catalana y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación o variar las delimitaciones aprobadas conjuntamente con el Plan General.
La aprobación de la delimitación de la unidad de actuación implica la iniciación del procedimiento reparcelatorio, produciendo los efectos previstos a los artículos 98 de la Ley del Suelo, 4.4 de la Ley Urbanística Catalana y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Se señalan los polígonos dimanates de anteriores acuerdos municipales en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores a los efectos de mantenimiento de la solidaridad de cargas y beneficios asumida.
4. Cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, o integrar su realización en estos, la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones amanzanadas en suelo urbano se hará por el procedimiento expropiatorio.
5. Si de esta ejecución se derivan beneficios especiales para los sectores colindantes o próximos, se podrá repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiatoria, en la medida del beneficio, mediante contribuciones especiales con cargo a los propietarios beneficiados de acuerdo con aquello que prevé el artículo 16.3 de la Ley Urbanística Catalana.
La delimitación del área beneficiada por la obra, con la relación de propietarios afectados, se hará en el Plan o Proyecto de Urbanización o de obras, o, de forma separada según el procedimiento establecido para la división poligonal.

Artículo 27. Ejecución del Planeamiento en suelo urbanizable.

1. Los terrenos cualificados como sistemas generales, incluidos en los sectores de planeamiento podrán ser obtenidos por la administración en el marco de las cesiones obligatorias y gratuitas que corresponde a los Planes Parciales y de acuerdo con las reglas previstas al artículo 18 de la Ley Urbanística Catalana.
2. Cuando la obtención de los terrenos de sistemas generales haya de ser realizada antes del desarrollo del sector o no estén incluidos en el sector, se estará a aquello que está previsto a los números 4 y 5 del artículo precedente o bien se aplicará el procedimiento previsto al artículo 21 de la Ley Urbanística Catalana.
3. En conformidad con las disposiciones legales, en suelo urbanizable, además de las cesiones gratuitas de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en el sector y a sistemas locales, siempre que hayan de ser de titularidad pública, es obligatorio ceder gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento al municipio, materializando esta cesión en suelo edificable en la cuantía exigida. A no ser que esta materialización fuera difícil, supuesto en el cual se podría sustituir por la correspondiente indemnización económica.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 28. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con el previsto al artículo 12 de la Ley del Suelo y a el artículo 19 del Reglamento se define a través de:

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

Artículo 29. Clasificación del suelo según el régimen jurídico.²

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con el previsto a los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y los artículos 91 y 93 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano por la vía de los procedimientos establecidos al ordenamiento urbanístico, siendo en todo caso necesaria la aprobación definitiva del planeamiento parcial, la realización efectiva de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
3. El Ayuntamiento, al realizar la revisión cuatrienal del Programa de Actuación reflejará los cambios del régimen urbanístico del suelo producidos por la ejecución del planeamiento.

² Derogado el apartado 3 del artículo 29 por modificación puntual aprobada el 4/10/2000

Artículo 30. Sistemas.

1. A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales asigna o habrá de asignar algunos suelos para:
 - 1) Sistema portuario
 - 2) Sistema hidrográfico
 - 3) Sistema de servicios técnicos
 - 4) Sistema viario
 - 5) Sistema de espacios verdes, parques y jardines
 - 6) Sistema de equipamientos.
2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, en los supuestos previstos al artículo 64 de la Ley del Suelo y de acuerdo con el que se establece, si se tercia en la regulación de cada sistema.

Artículo 31. Determinaciones del Plan General sobre calificación urbanística.

En el suelo urbano el Plan General precisa la ordenación física de forma detallada de las diversas calificaciones urbanísticas.

En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establece, a través de la calificación urbanística la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

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

En el suelo urbanizable no programado se establece los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con el previsto al artículo 34 del reglamento y las magnitudes mínimas de cada actuación.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del suelo.

CAPÍTULO V

INTERVENCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Artículo 32. Actos sujetas a licencia municipal.

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Aun así, es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y sendas, la extracción de áridos y, en general, para cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En caso alguno, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de forma que, sin esta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.
3. En relación con los actos señalados al número primero que sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalitat o de otras Entidades de derecho público, es también obligatoria la solicitud de la licencia. En caso de urgencia o interés excepcional, se habrá de observar el que está previsto al apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y a los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 33. Caducidad.

La caducidad y el régimen de prórrogas de las licencias, se rige por aquello previsto al artículo 43 de Ley Urbanística Catalana, el cual dice el que sigue:

1. Las licencias se han de otorgar de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y de esta Ley, de los planes de ordenación urbana, de los programas de actuación urbanística y, si se tercia, de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y otras figuras de planeamiento.
2. Todas las licencias tienen que prever un plazo para empezar las obras proyectadas y otro para acabarlas.
3. La caducidad de la licencia se produce por el transcurso de ambos plazos sin haber empezado las obras o bien sin haberlas terminado, una vez advertido el titular por la Administración actuando antes de un o de tres meses del acabamiento de los plazos mencionados respectivamente, a no ser que la licencia ya contenga explícitamente esta advertencia.
4. La caducidad de la licencia ha de ser declarada por el organismo competente para otorgar las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.
5. Habiendo caducado la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una de nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, quitado de los casos en que se hubiera acordado la suspensión del otorgamiento.
6. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos o de cinco meses de la terminación de los previstos para el comienzo y para el acabamiento de las obras, respectivamente, se entiende que son concedidas "ope legis" por la mitad del plazo de que se trate, y será válida la ordenación vigente en el momento que la licencia fue otorgada, aunque se hubiera acordado la suspensión del otorgamiento de licencias en casos de prórroga del plazo del acabamiento de las obras. La prórroga de las licencias no puede ser válidamente pedida si no ha pasado al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la consecuente obtención de la prórroga del plazo para empezar las obras no comportan, por ellas mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga por acabar las obras sólo puede ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.
7. Si habiendo transcurrido los plazos de prórroga "ope legis" las obras no han sido empezadas o bien acabadas, la licencia caducará sin necesidad de la advertencia previa y, para empezarlas o bien acabarlas, hará falta pedir y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, quitado de los casos en que se hubiera acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.
8. Los plazos para la ejecución de las obras enunciadas en el artículo 178 de la Ley del Suelo, en caso de que las normas urbanísticas, las ordenanzas de edificación o la

reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinaran, serán los siguientes:

- a) un año para empezar las obras
- b) tres años para acabarlas

En ambos casos los plazos se tienen que contar desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de esta. En el caso previsto por el artículo 41 ambos plazos se tienen que contar desde la fecha de pago de las tasas preceptivas.

Artículo 34. Solicitud.

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

Artículo 35. Licencia de parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la cual se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnica la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes, con expresión de su superficie, emplazamiento y condiciones de edificabilidad.

- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que haga referencia la parcelación.
- c) Certificado de dominio y estado de carga, de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaran inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título y títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, umbrales y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1: 2000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1: 500 en el cual se sitúen los umbrales de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- f) Plano de parcelación a la misma escala en la cual se reflejan los datos que cuentan a la Memoria.

Artículo 36. Licencia de obras de urbanización

- 1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el cual se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca o fincas mencionadas.
 - c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 - d) Proyecto técnico que tendrá que referirse a movimiento de tierras, obras de fábrica, pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, red de distribución de gas, plantaciones de arbolado y jardinería.
- 2. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones. También se tendrá que referir expresamente al planeamiento que es objeto de ejecución.
 - b) Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano y con el Plano de Ordenación en el cual estén incluidas. Escalas 1: 5.000 y 1: 2.000.
 - c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existentes. Escala mínima 1: 500.
 - d) Plano de perfiles del terreno.
 - e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
 - f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.

- g) Pliego de Condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación de la orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.
3. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujera modificación sustancial en el proyecto, el interesado, y así se indicará expresamente, tendrá que presentar un nuevo proyecto, el duplicado del cual le será devuelto, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se podrán introducir en enmienda de los planos originales, suscrita por promotor y su técnico.

Artículo 37. Licencia de obras de nueva construcción

1. Con la solicitud de licencia de obras de la nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los documentos siguientes:
- a) Instancia - solicitud firmada por el promotor y contratista.
 - b) Copia de plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo.
 - c) Cédula urbanística.
 - d) En su caso, fotocopia del documento oficial de respuesta a las consultas efectuadas previamente.
 - e) Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - f) Cuando haga falta, escritura de mancomunidad de patios, inscrita al Registro de la Propiedad o de cualquier otra servidumbre. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, hará falta que se acredite la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable o irredimible mientras alguna de las fincas esté edificada, sujeta a la condición suspensiva que cualquiera de ellas se aliene.
2. El proyecto al que hace mención el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen pueda comprobarse si las obras de las cuales se solicita la licencia, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que haga falta la inclusión de los detalles constructivos y de instalación, cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos siguientes:
- a) Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráfica a los planos. Además, cuando al edificio tuvieran que ejercerse actividades industriales, hará falta que se consigne la categoría y situación.
 - b) Los planos que se indican a continuación:
 - Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca con relación a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada con indicación de su denominación y número. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que esté previsto.
 - Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existente, siempre que la diferencia de cota superior e inferior sea de más de 60 cm.

- Señalar las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada., puedan derivarse .
 - Planos de plantas y fachadas principales, laterales y posteriores, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según, la mayor o menor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y también numéricamente, si fuera posible, todo lo que sea necesario o conveniente para facilitar el examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables, y en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública. En la planta y secciones se dibujará o pintará, en trazo discontinuo, amarillo, el que tenga de desaparecer, y en trazos discontinuos, separados por puntos, de color rojo, la nueva obra. Se detallará la posición arquitectónica de los cuerpos altos (chimeneas, cajas de escaleras,...)
- c) Fotografías de la finca y las colindantes, obras de adición de plantas.
- d) Indicación de los canales de acceso; y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de estos servicios.
- e) Adscripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque estén abandonados, junto con un croquis acotado en el cual se exprese la situación, configuración y medidas de los mencionados accidentes del subsuelo.
- f) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
- Normas sobre prevención de incendios.
 - Reserva, en su caso, de espacios para aparcamientos y plazas de garaje.
 - El Ayuntamiento solamente puede garantizar caudal suficiente a pie de parcela, es pues obligatorio la construcción de un aljibe e instalación de grupos de presión en cámara amanzanada.
 - Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.
 - Colocación de buzones - apartados para la entrega de correspondencia a domicilio.
 - Previsión de dependencias para la guarda de los contenedores de recogida de basura. Cuando se prevean conductos de vertido colectivo, se consignarán en los planos del proyecto sus características técnicas y constructivas y si estuviera prevista la dotación del edificio para incinerado de basuras, hará falta que se acompañe fotocopia de la licencia previamente concedida a tal efecto.
3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, hará falta que se aporte documentación sobre estudios de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que tengan de efectuarse en la ejecución de las obras.
4. En el caso de que en una edificación plurifamiliar algún vecino quisiera ejecutar unitariamente un mirador u otra obra específica que afectara la fachada de su vivienda, solamente se autorizarán, previa conformidad de la Comunitat de Propietarios, aquellos casos en que se haga patente la necesidad específica, puesto que por norma general

sólo se autorizará una modificación de la fachada cuando se haga de manera conjunta para todas las viviendas.

Artículo 38. Licencia de modificación de uso

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si está autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, hará falta que se consigne, además, la categoría y situación de las mencionadas actividades.
 - b) Plano de emplazamiento, a escala 1: 500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que haya y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones de alineaciones y rasantes.
 - c) Plano de plantas y fachadas con las secciones que haga falta para su completa comprensión.
 - d) Indicación de los canales de acceso a los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que estos sean sustancialmente modificados.
 - e) Justificación específica de que el proyecto cumple en su caso, las prescripciones del apartado f) del párrafo 2 del artículo precedente.
 - f) Certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de este y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y amanzamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

Artículo 39. Licencias de obras menores

1. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan, estrictamente y/o gráfica, las obras, con indicación de su extensión y situación.
2. Se requerirán, además, la presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo y Dirección facultativa justificada mediante hoja de aceptación de dirección visado por el correspondiente Colegio Profesional en los supuestos siguientes:
 - a) Construcción de quioscos para la exposición y venta.
 - b) Instalación de marquesinas para los comercios.
 - c) Refuerzo de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
 - d) Colocación de grúas - torre, ascensores, poleas o de otros aparatos elevadores para la construcción.

- e) Realización de trabajos de anivelamiento que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno, en algun punto ni tengan relieve o transcendencia a efectos de medida de las alturas de los edificios.
 - f) Cambio o reparación de elementos estructurales.
 - g) Ejecución o modificación de aperturas que afecten a elementos estructurales sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos por estas Normas
 - h) Formación de cuartos de baño en locales comerciales y almacenes.
 - i) Cubiertos ligeros abiertos o cercados lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50 m² y la altura total del cual no exceda de 5 m
 - j) Derribo de edificios no incluidos en Catálogo de interés històrico-artístico.
3. Se requiere, además exclusivamente la Dirección facultativa con las condiciones indicadas en los supuestos siguientes:
- a) Apuntalamiento de fachadas
 - b) Construcción de pozos y fosas sépticas
 - c) Modificación de balcones, aleros o elementos salientes
 - d) Ejecución o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales
 - e) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras
 - f) Construcción o escombro de cubiertos provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total
 - g) Trabajos de anivelamiento al entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones de más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m), pero debajo de este, en algún punto.
4. Se requiere un simple croquis para los siguientes supuestos:
- a) Establecimiento de barreras o cercas de precaución de obras
 - b) Ejecución de calas, pozos y perforaciones de ejecución cuando aún no se hubiera otorgado licencia de obras
 - c) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética
5. Tienen también la condición de obra menor las siguientes:
- a) Construcción o reparación de bados en las aceras, así como su supresión
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores
 - c) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra
 - d) Colocación de rótulos, banderas i anuncios luminosos

- e) Colocación de anuncios, salvo de los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores
- f) Colocación de postes
- g) Colocación de velas a las plantas bajas de las fachadas a la vía pública
- h) Establecimiento de barreras y cercas definitivas
- i) Construcción y modificación de aparadores
- j) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalación, desagüe y alcantarillas
- k) Colocación de puertas y persianas en aperturas
- l) Colocación de rejas
- m) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, los cuales están exceptuados de licencia

Artículo 40. Requisitos del proyecto técnico

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan presentación de un proyecto técnico, este irá firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, juntamente a la firma, el nombre y apellidos del técnico.
2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo y presentación indispensables.
3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida la de 2,30 x 1,10 m. Y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita el cosido al expediente.
4. Si las características del dibujo exigieran la confección de los planos a una medida superior al establecida al párrafo anterior, se empleará para su confección, escalas más reducidas que las previstas, de forma que no sobrepasen de las mencionadas medidas máximas.

Artículo 41. Suspensión del cómputo de los plazos

El cómputo de los plazos para el otorgamiento de licencias, quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento del Ayuntamiento, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente a aportar documentos preceptivos omitidos.
- b) Durante el periodo concedido al interesado para enmendar deficiencias del proyecto
- c) Durante los días que haya entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas a estas Normas y su efectiva constitución.
- d) Durante los días que haya entre la notificación de la liquidación de las tasas acreditadas al expediente y su pago.

Artículo 42. Deficiencias enmendables y no enmendables

1. Si el proyecto se ajustara estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieran agasajado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieran informado la petición de licencia resultaran deficiencias, se distinguirá entre las enmendables y las no enmendables.
3. Se entenderá por deficiencias no enmendables todas aquellas para la rectificación de las cuales haga falta introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
 - c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de intensidad de edificación superior.
 - d) Sobrepasar el número de plantas, o en forma grave - esto es, superior al 5% - la altura o profundidad edificables.
 - e) No respetar las zonas verdes y espacios libres, viales y equipamientos previstos al planeamiento.
 - f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las mencionadas exigencias.
 - g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.
4. Las demandas de licencia con deficiencias no enmendables, restarán suspendidas hasta que el proyecto se adapte a la Normativa. Transcurridos dos meses sin que se haya presentado el mencionado proyecto se denegarán.
5. Se entenderán como enmendables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las enmiende dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de seis meses, sin que se hubiera efectuado la enmienda, se considerará caducada la solicitud. El requerimiento, de acuerdo con aquello que establece el artículo 44.7 de la Ley Urbanística Catalana sólo se puede realizar una vez.

Artículo 43. Edificación y urbanización

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

Artículo 44. Licencia de ocupación

Siempre que se trate de nuevas construcciones o de modificaciones de uso que implique la realización de obras no podrá utilizarse la edificación o iniciarse la actividad sin la previa obtención de la licencia de ocupación, que otorgará el Ayuntamiento, si las obras efectivamente se adecúan a las autorizadas.

Artículo 45. Obras e instalaciones calificados como disconformes

Los edificios, instalaciones o parte de las mismas o y usos erigidos e implantados con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con sus determinaciones quedan sometidos a las reglas previstas al artículo 45 de la Ley Urbanística Catalana.

TÍTULO SEGUNDO

DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO I

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 46. Definición.

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. El índice de edificabilidad bruta es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2st/m^2s . (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia de cada unidad.
2. El índice de edificabilidad neta es el límite máximo de edificabilidad expresado en m^2st/m^2s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área de referencia a cada unidad una vez deducido el suelo destinado a sistemas.
3. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, en conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajos y pisos.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven, de acuerdo al Artículo 53.

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

4. La envolvente máxima de edificación es la que resulta en función de los parámetros o constantes en cada sistema de ordenación.
5. El índice de intensidad neta de edificación es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por su superficie. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de la zona o sector.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano. En la edificabilidad también se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y los patios de ventilación. La edificabilidad total computada no supondrá en las parcelas en pendiente la que resulte de la edificación en terreno en plan horizontal, puesto que en aplicación de los parámetros reguladores si el terreno es inclinado, aquella también se puede incrementar.

6. También se computará, con una reducción del 50%, la superficie en sótano a contar de la segunda planta, excepto del caso que sea necesaria para cumplir las exigencias mínimas de aparcamiento previstas, según los diversos usos, por estas Normas como propias de las edificaciones, no aplicándose por lo tanto esta excepción en el caso de uso de aparcamientos que comercializan esta actividad.
7. La densidad máxima de viviendas es el número más alto de viviendas que es admisible en una área. Se expresa en relación a hectáreas de suelo bruto originario.

8. El índice de volumen edificable para las zonas industriales es el límite máximo de volumen expresado en m^3/m^2 . (metro cúbico por metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad.

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

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES SOBRE EL TIPO DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 47. Definición de los conceptos.

1. Los conceptos que se indican acto seguido tendrán el siguiente significado:
 - a) Parcela. Porción de suelo urbano edificable.
 - b) Solar. Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para ser edificada inmediatamente.
 - c) Planta baja. Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante de a pie señalan las Normas.
 - d) Planta sótano. La situada debajo de la planta baja.
 - e) Planta piso. Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
 - f) Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: Filtros de aire; depósitos de reservas de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de los ascensores e, incluso, por acceso de estos al plano de la azotea o cubierta; elementos de apoyo para extender y secar la ropa y de otras que comúnmente tengan este valor de elemento técnico y que no supongan partes del edificio que se puedan comercializar independientemente.
 - g) Cuerpos salientes. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre al interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables o ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
 - h) Elementos salientes. Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.
 - i) Patio de luces. Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
 - j) Patios de ventilación. Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras dónde se habita normalmente y que no se destina a dormitorio.

Artículo 48. Tipo de ordenación de la edificación.

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

- Alineación de viales
- Edificación amanzanada
- Volumetría específica

Artículo 49. Planta Baja.

1. Es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. Pero en el sistema de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella el pavimento de la cual sea situado entre 0,60 m por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela (fig. 1 vease ANEXO)

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

Por este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratara de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales sea en su punto medio de la manzana.

La planta baja, para ser habitable, tendrá que tener entre suelo y pavimento, una cámara de aire de 0,20 m, o un grueso de hormigón impermeabilizado con un grueso mínimo de 0,20 m.

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

<u>Tipo de ordenación</u>	<u>Altura</u>
Edificación según alineaciones de vial	3,00 m
Edificación amanzanada	
Volumetría específica	3,70 m.

3. Se permite por las calles de 10 m. o más de anchura, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

La planta entresuelo podrá ser destinada a uso comercial o de vivienda.

Artículo 50. Planta sótano.

1. Las plantas sótano en el tipo de ordenación según el vial, son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aperturas a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
2. Las plantas sótano, en otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo sea al menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de la planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

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

3. A los sótanos no es permitido el uso de viviendas ni la ubicación en uso hotelero o sanitario - asistencial. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cuartos acorazados y similares.

Aun así, podrán autorizarse otros usos que no sean de vivienda y de residencia, si se dota el local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión, etc., y el desalojo de las personas con seguridad, en estos casos.

4. La altura libre de las plantas sótano será al menos de 2,20 m.

Artículo 51. Altura de las plantas piso.

1. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m.
2. En el caso de la última planta, la altura libre mínima podrá ser en algunos puntos de 1,80 m., pero el promedio de altura interior de la planta habrá de ser como mínimo de 2,50 m

Artículo 52. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, se habrán de prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.
2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 53. Cuerpos salientes (fig. 3)

1. Los cuerpos salientes habitables o ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalgan en la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de la manzana o de la alineación del edificio cumplirán, en todo caso, el que se ha dispuesto en este artículo.
2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cierres indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos cerrados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos volteados abiertos las terrazas, los balcones y otras parecidas.
3.
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cercados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.
 - b) Los cuerpos salientes semicerrados, la superficie en planta computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.

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

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

No obstante, respecto de los espacios preexistentes no será de aplicación el párrafo anterior respecto de las escaleras de emergencia siempre que sean diáfanos totalmente.

4. Son prohibidos los cuerpos salientes a la planta baja.
5. Se admiten, con excepciones o restricciones establecidas a las Normas aplicables a cada zona o sector, los cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la pared medianera.
6. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,75 m. del nivel de la acera. En las calles en pendiente se mediran en el centro de la fachada pero siempre que la altura mínima no sea inferior a 3,50 m.

Artículo 54. Vuelo máximo de los cuerpos salientes (fig. 4 y 5).

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, o abiertos es el que se establece en estos artículos para los diferentes sistemas de ordenación.

I. Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

1. A todas las zonas o sectores a las cuales corresponda este tipo de ordenación, menos cuando se establezca una normativa especial, regirán las siguientes prescripciones.
El vuelo máximo, medido normalmente al plan de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte de la anchura del vial. Si aplicando esta regla resultara un vuelo superior de 1,20 m., se aplicará esta medida como vuelo máximo. En todo caso, se retirará 30 cm respecto del plan vertical que pasa por el lado exterior de la acera. Si la edificación es de cara a vías o tramos de vías de diferente anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de la vía a que recula, con el límite de 1,20 m.

Los cuerpos salientes no podrán sobrepasar un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con esta un ángulo de 45 grados.

No se admiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados en viales la anchura de los cuales sea inferior a 8 m o en los edificios con fachada de longitud inferior a 7 m.

2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre de la manzana no podrá exceder de un vigésimo del diámetro de la circunferencia inscriptible al espacio libre interior de la manzana, con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,00 m.
Al espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que ultrapasen la profundidad edificable.
3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar las 2/3 partes de la largura de la fachada, los cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de la fachada. En los dos casos, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral del vuelo, que se sitúa a 100 cm de la pared medianera.

II. Tipo de ordenación de edificación amanzanada.

1. En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de

ocupación máxima y en las separaciones a los límites de parcela se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados o los abiertos.

III. Tipo de ordenación volumétrica específica.

1. Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación. Cuando por aplicación de esta regla resulte un vuelo superior a 1,50 m, se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.
2. A este tipo de ordenación se aplicará aquello establecido para el sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial del apartado 3).

Artículo 55. Elementos salientes.

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

Artículo 56. Ventilación e iluminación.

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

mecánicamente la extracción. Si el conducto es vertical la extracción podrá ser activada estáticamente.

- c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y aposento destinados a uso comercial y de oficinas podrán realizarse mediante patios de luces. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Artículo 57. Obras de ampliación.

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

Artículo 58. Patios de luces (fig. 6).

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

Altura del patio de luces (núm. de plantas piso)	Superficie mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
Más de 5	20

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

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos. La medida de hondura no será más grande de la anchura promedio.

- 4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenece al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, cuando la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita al Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se registrarán, en cuando a su forma y dimensiones, con el dispuesto para los patios interiores y mixtos.

- 5. A efectos del dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
 - a) Las luces mínimas entre muros del patio de luces no podrán reducirse con elementos salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
 - b) Las alturas del patio de luces a efectos de determinación de su superficie se medirá en número de plantas desde la más baja que lo necesite como patio de luces hasta las más elevadas.

- c) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar (fig. 6)
- d) Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierres de ninguna clase entre las paredes del patio de luces y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio de luces
- e) No se permitirá la instalación de ascensores o similares sin formar caja opaca, que no tendrá la consideración de patio de luces.

Artículo 59. Patios de ventilación.

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

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

- 3. En cuanto a los patios de ventilación, regirán las siguientes reglas:
 - a) No es permitido reducir las luces mínimas interiores con salientes.
 - b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo necesite, hasta la más alta servida del patio.
- 4. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.
- 5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin el menor asomo de cierre, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Artículo 60. Definición de los conceptos del sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

Los conceptos mencionados tienen el significado siguiente:

- a) Alineación del vial.

Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.

- b) Línea de fachada.
Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c) Ancho de vial.
Es la medida lineal que, como distancia entre dos bandas de a pie, se toman como constante o parámetros que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
- d) Altura reguladora máxima.
Es la línea horizontal separada del suelo, la cual fija el límite superior hasta dónde puede llegar la estructura de la edificación, salvando las excepciones.
- e) Número máximo de plantas.
Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. Se tiene que respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
- f) Medianera
Es la parte lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los fundamentos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
- g) Manzana
Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h) Profundidad edificable.
Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior. Define el plan de fachada al espacio libre interior de la manzana.
- i) Espacio libre interior de manzana.
Es el espacio de edificación o sólo edificable en planta baja y sótano, cuando sea el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j) Retroceso de la edificación.
Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Por ser de manzana, de edificación o de plantas.
- k) Forma y medida del solar

Artículo 61. Alineación de vial.

- 1. La alineación de la edificación coincide con la de a pie o vial, excepto en los casos de retroceso permitido.
- 2. Los retrocesos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General al regular el régimen de las diferentes zonas o sectores. Cuando las Normas permiten retrocesos, se habrán de sujetar al dispuesto al correspondiente artículo.

Artículo 62. Anchura de vial (fig. 7).

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

- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendida entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.
 - c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
 - d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchuras de vial diferentes para frontales opuestos y tramos próximos de un mismo vial, sin ser más grandes de 100 m de longitud y en suelo de igual zonificación, se tomará como anchura de vial, la anchura mediana que asegure un número máximo de plantas uniforme.
2. La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas enfrentadas a viales de nueva apertura la anchura vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a tal efecto, se ceda y urbanice.
 3. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Artículo 63. Altura (fig. 8).

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido a las Normas aplicables a cada zona o sector.
2. La altura se medirá verticalmente en el plan exterior de la fachada, hasta la intersección con el plan horizontal que contiene la línea de arrancada de la cubierta, o con el plan superior de los elementos resistentes, es decir el forjado, en el caso de la azotea o cubierta plana.
3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:³
 - a) La cubierta terminal del edificio, podrá ser inclinada de una pendiente máxima del 30%. Los arranques de la cubierta son líneas horizontales paralelas a las paredes exteriores de la fachada a partir de un vuelo nulo definido por la salida de los aleros que no superan la altura reguladora máxima ni el último forjado. En este supuesto los espacios de patios de luces que resulten podrán ser habitables, pero habrán de estar vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. En caso alguno podrán superar los 3,50 metros sobre la altura reguladora máxima o de el último forjado, admitiéndose cubierta plana a partir de una distancia mínima de 3 metros desde la línea de la fachada. Hará falta también prever un espacio suficiente para extender la ropa, no visible desde la vía pública. La franja de los 3 metros de cubierta inclinada o terraza, se tendrá que prever en todas las partes confrontadas a calles, vía pública y patios de manzana. Se permitirán terrazas a partir de 3 metros de la línea de fachada.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos que haya azotea o cubierta plana, con una altura total máxima de 60 centímetros.
 - c) Las barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandillas no podrá exceder los 1,80 metros, si son transparentes con rejillas y 1 metro si son opacas.

³ Nueva redacción según modificación puntual aprobada el 29/11/2002

- d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá sobrepasar de 1 metro en el plan de fachada, y pueden levantarse hasta 1,80 metros si son opacos y de 2,50 metros si son transparentes, rejas o similares.
- e) Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.
- b) Los acabamientos de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Nota: Todos los elementos constructivos que ultrapasen la altura reguladora máxima, se habrán de tratar como fachada, en especial los depósitos de agua, restante integrados en el conjunto del edificio.

Artículo 64. Reglas sobre determinación de altura.

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

1. Edificio con fachada a una sola vía (fig. 9 y 10)
 - a) Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 m., la altura reguladora máxima se medirá al centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.
 - b) Si la diferencia de niveles es de 0,60 m. la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.
 - c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar que, a determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe además de 2 m. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que hagan falta porque esto no pase. A cada uno de los tramos la altura reguladora se habrá de medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.
2. Edificios con fachada a dos o más vías, que hagan esquina o chaflán (fig. 11, 12 y 13)
 - a) Si la altura fuera la misma a cada cara de viales, se aplicarán las disposiciones del número 1) anterior, pero operante con el conjunto de las fachadas desenrolladas como si fuera una de sola.
 - b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, las más altas se podrían correr por las calles adyacentes más estrechas, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor anchura en caso de acuerdo curvado, que con un límite máximo de veinte (20) metros sea la más grande de las dos siguientes una vez y media la anchura adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor anchura de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de más anchura. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior se aplicará al resto de la fachada pertinente la anchura de vial a que corresponde como si este resto constituyera unidad independiente, pero la hondura será de 8 m. que corresponde a la intersección de la línea virtual de prolongación del solar de fachada mínima 8 m. que correspondería a la calle más ancha. La altura del resto del solar en

profundidad será la que correspondería a la calle más ancha. Las partes de medianera vista se tendrá que tratar como fachada.

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

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

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

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

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

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

Las alturas reguladoras máximas se determinarán, en este caso, teniendo en cuenta la más grande de las alturas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen. Las dimensiones de la plaza no justificarán una altura superior.

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

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

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

Artículo 65. Reglas sobre medianeras (fig. 18).

1. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retrocesos, profundidad edificable o de otras causas puedan salir medianeras a cuerpo descubierto se habrán de terminar con materiales de fachada o, optativamente, hará falta retirarlas el trozo necesario para permitir la aparición de aperturas como si se tratara de una fachada.

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

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

Artículo 66. Profundidad edificable.

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de la fachada y la línea posterior de edificación.
2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas a la vía pública, de una línea poligonal de perímetro parecido al de la manzana.
3. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. No obstante, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistente, la nueva construcción tendrá que respetar la profundidad edificable, la concreta delimitación de la cual resulta de la grafiada en las restantes parcelas de la manzana y haber previsto diferentes líneas de profundidad, se estará al que corresponde a la parcela o parcelas contiguas o colindantes. En cualquier caso, tendrá aplicación preferente la cuantificación expresa de la profundidad edificable, si los planos de ordenación o estas normas prevén la medida de estos parámetros lineales.

Artículo 67. Espacio libre interior.

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

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

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

Artículo 68. Retrocesos.

1. Las modalidades de retrocesos o alineaciones retranqueadas son:
 - a) Retroceso a todo el frontal de alineación de manzana
 - b) Retroceso a la totalidad de las plantas del edificio
 - c) Retroceso a plantas piso

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a), se admitirán cuando el espacio que quede libre a consecuencia del retroceso se destine al ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para que lo destine al ensanchamiento del vial; las obras de urbanización irán a cargo del propietario. La ordenación exacta se definirá en un Estudio de Detalle.

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

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b) o sea en todas las plantas y en parte de una fachada de manzana, se admiten, con la excepción de expresa prohibición, si cumplen los requisitos siguientes:
 - a) Que la reculada se inicie a más de tres metros de cada medianera.
 - b) Que en hacerlo se diferencien claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública.

Los retrocesos regulados en este apartado:

- a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retroceso.
 - b) No modifican la profundidad edificable, que se medirá desde la alineación de vial o de calle.
 - c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensaciones de volúmenes.
4. Los retrocesos de la modalidad c), o sea plantas piso sin retroceso a la planta baja, se permiten si concurren los siguientes requisitos:
 - a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de 20 metros.
 - b) Que la reculada se inicie a más de 3,00 metros de cada medianera.
 - c) Que la separación entre paramentos encontrados cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luz mixtos

5. Además de las reglas anteriores, en materia de retrocesos rigen las siguientes:
 - a) A la planta baja se permiten fachadas con pórtico formando cerca de uso general siempre que la luz de paso entre pilares y fachada reculada sea, en toda la extensión de la fachada, como mínimo de 2,00 m. y de altura libre mínima de 3,50 metros
 - b) Los propietarios de fincas retranqueadas asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan a cuerpo descubierto, hasta la altura del edificio que recula, menos en el supuesto de que estas también hubieran reculado. Al otorgamiento de cualquier licencia de edificación se entenderá como incluido este condicionamiento.

Artículo 69. Forma y medida del solar.

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

Artículo 70. Definición de los conceptos del tipo de ordenación de edificación amanzanada.

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

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

Artículo 71. Desarrollo del volumen edificable.

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

Artículo 72. Forma y medida de la parcela.

1. La anchura de la fachada a la calle de las parcelas será como mínimo la que es fija en la regulación de cada zona.

2. En suelo urbano las parcelas rodeadas por otras que tengan la edificación consolidada conforme al planeamiento estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan, y tengan una anchura inferior a la mínima, serán edificables siempre que la anchura al frente del vial supere los 3 m. y el edificio cumpla el resto de parámetros reguladores.

Artículo 73. Ocupación máxima de parcela.

1. La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plan horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.
2. Las plantas sótanos resultantes de rebajamientos, nivelaciones o excavaciones no podrán ultrapasar la proyección de la ocupación máxima de parcela excepto cuando se hace mención explícita de hacerlo posible.

Artículo 74. Suelo libre de edificación.

1. Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad. En todo caso no se podrá parcelar por debajo la superficie mínima.
2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados o según el previsto si es el caso respecto a los espacios libres privados mancomunados.

Artículo 75. Altura máxima y número de plantas (fig. 22 y 23).

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

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

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

Artículo 76. Separaciones mínimas.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales a la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a sus deslindes laterales y entre edificaciones de una misma parcela son distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación incluyendo sus cuerpos salientes y escaleras exteriores.
2. Las plantas sótano resultantes de rebajamientos, nivelaciones de terreno o excavaciones, habrán de respetar, en el caso de viviendas unifamiliares, las distancias

mínimas a los deslindes de parcela., a no ser que se trate de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que la parte mencionada no exceda del quince por ciento de la superficie libre. En cualquier otro caso se se habrá de ajustar al dispuesto en relación a la ocupación máxima de parcela. La mencionada rampa de acceso al sótano podrá ser cubierta siempre que esta esté por debajo del plan horizontal del pavimento de la acera.

Artículo 77. Construcciones auxiliares y vallas.

1. Se puede permitir en este sistema de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, destinados a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, estables, lavanderías, despensas, invernaderos, garitas de guarda y de otras por el estilo.
2. Los espacios, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.
3. No afecta a estas construcciones las determinaciones sobre separaciones mínimas. No obstante, nunca podrán estar en el frente o fachada.
4. Las vallas que den a espacios libres se habrán de sujetar en toda su longitud a las alineaciones y rasantes suyas, aunque, en determinados casos, se permitirá de echarlas atrás o recularlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública se tendrá que mantener, sistematizar con jardinería a cuenta del propietario del suelo, y además este tendrá que dar un tratamiento de fachada a las vallas de los deslindes laterales.
5. La altura máxima de las vallas ocupadas a los límites restantes en caso alguno podrá superar la altura de 1,50 m. medidos desde la cota natural del terreno en este límite.

Artículo 78. Adaptación topográfica y movimiento de tierras (fig. 24, 25 y 26).

Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del límite.

Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos sótanos) se habrán de disponer de forma que no ultrapasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura-base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los límites. Los muros de nivelación de tierras a los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1,20 m. por encima de la cota natural del límite ni a una altura superior a 2,20 m. por debajo de la cota natural. del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán superar, por la parte vista una altura de 3,70 metros.

TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Artículo 79. Distribución de la edificabilidad neta y forma de la edificación.

1. La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente.
2. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas siguientes:

- a) Forma y medida de la parcela
 - b) Ocupación máxima de la parcela
 - c) Longitud mínima de fachada
3. La ordenación de la forma de la edificación se realizará al Plan Parcial o al Plan Especial según el caso, mediante una de las siguientes modalidades:
- a) A través de la fijación de:
 - Alineaciones de edificación
 - Cotas de referencia de la planta baja
 - Altura máxima y número de límite de plantas
 - b) A través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
4. La superposición de la forma de la edificación, determinada respecto a uno de los modelos establecidos al número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que hará falta construir en régimen de medianeras.
5. La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:
- 1) Separación mínima entre edificaciones
 - 2) Separación mínima de la edificación a los límites de la zona y a los ejes de vial

Artículo 80. Ocupación máxima de parcela

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos a todos los efectos para todos los tipos de ordenación. Las Normas de cada zona fijas, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.
2. Como excepción al dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plan horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
3. Las plantas sótano resultantes de rebajamientos, nivelaciones o excavaciones no sobrepasarán la proyección de la ocupación máxima de la parcela.

Artículo 81. Cota de referencia de la planta baja.

1. El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o revisiones del Plan General establecido, en todo caso, en todo aquello que hiciera falta para completar la ordenación contenida en este Plan con las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a) Regulación del movimiento de tierras que comporte el proceso d'urbanización
 - b) Cotas de referencia de los plano de nivelación y terrazas en que se sistematize el suelo edificable. Estos datos se fijarán a los planes de nivelación y rasantes y a los

planos de ordenación de la edificación también se fijarán, en estos planes, las nivelaciones rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres.

Como plano de nivelación se podrá adoptar la cota natural del terreno si por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación hiciera falta modificar la configuración natural del terreno.

2. Podrá haber diferentes cotas de referencia para un mismo edificio. Sea cual sea la modalidad de precisión de la planta baja, las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación.
3. Las cotas fijadas al Plan Parcial o al Plan Especial se habrán de respetar. Aunque podrán aumentar o disminuir, sin ultrapasar los 0,60 m. cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación a un reajuste, dentro de estos límites, o cuando una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación implicará la elaboración de un Estudio de Detalle con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. Esta documentación también podrá ser incorporada al proyecto de edificación. La aprobación y el otorgamiento de la licencia los podrán resolver en unidad de acto.

Artículo 82. Parámetros en la configuración unívoca

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

1. Alineaciones de edificación

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

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

2. Altura máxima y número de plantas

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

- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Las coronaciones de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 83. Parámetros de la configuración flexible.

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.
2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos habrán de ser comprendidos dentro de esta figura poligonal.

La ocupación de la edificación a planta baja no podrá ser superior al 80% de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulación.

3. Se entiende por perfil regulador todas aquellas /limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de vuelo uno dentro del cual se pueda inscribir el volumen de la edificación que corresponda a cada parcela por su intensidad de edificación.

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

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

Artículo 84. Localización relativa de la edificación.

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:
 - a) Separaciones mínimas entre edificaciones
 - b) Separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.

El régimen de estos parámetros es el establecido en este artículo, completado, por si acaso, por las determinaciones del Plan Parcial o del Plan Especial.

2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretende la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleamiento.
 - a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:

Edificios de PB, PB+1P a PB+2P:	6 m
Edificios de PB+3P i PB+4P:	8 m
Edificios de PB+5P:	12 m

Edificios de más de PB+5P: 16 m

- b) A efectos de iluminación y asoleamiento, la conjugación de las distancia entre edificaciones con sus alturas - determinados ambos parámetros al Plan Especial o al Plan Parcial - será tal que asegure a todas las plantas de la edificación destinadas a vivienda, tirando por lo bajo, una hora de suelo entre las 10 y los 14 horas solares el 21 de enero de cada año.
La condición de una hora de sol a toda la planta de edificación se medirá de la manera siguiente:

b.1) En edificios la profundidad edificable de los que o la anchura sea inferior a los 16 metros habrá de haber una disposición porque no quede sin sol, en una longitud de fachada superior a 5 metros una de las fachadas situadas en la dirección del largo de la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.

No obstante, cuando se establezcan viviendas sin ventilación cruzada, sin dar a dos fachadas opuestas, se habrán de cumplir las condiciones anteriores de asoleamiento a todas las fachadas de la edificación en la dirección de su largura.

b.2) En los edificios la profundidad edificable de los cuales o la anchura sea superior a los 16 metros, se habrán de cumplir las condiciones anteriores de asoleamiento a todas las fachadas de la edificación en la dirección de su largura.

b.3) Cuando una edificación se proyecte con retrocesos a la fachada, estas habrán de cumplir las dimensiones de los patios de ventilación, sin que sean aplicables a los planes de la edificación que las delimitan las anteriores condiciones de asoleamiento.

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

CAPÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS

Artículo 85. Bases de la regulación.

1. El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos calificados como suelo urbano.
2. En el suelo urbanizable programado el Plan General señala el uso global de cada sector y, si es el caso, los usos complementarios. Además, puede fijar la proporción admisible de usos compatibles.
3. En el suelo urbanizable no programado el Plan General indica el uso global y la proporción obligatoria para cada unidad urbanística integrada. La indicación del uso global puede hacerse de forma alternativa.

4. En el suelo no urbanizable, el Plan General regula los usos admisibles y se entiende prohibidos los no expresamente admitidos.
5. Dada su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos de vivienda - vivienda, de aparcamiento, extractivo, de cámping e industrial.
6. En la regulación de las zonas y sectores, las condiciones de uso hacen referencia a las clases de usos previstos al artículo 88, apartado A en el cual se hace la mención correspondiente de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.)

Artículo 86. Conceptos.

1. Se entiende por uso admisible aquel la implicación del cual es permitida por el Plan. Los espacios adscriptibles a un uso admisible pueden ser limitados. Además. Se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel la implantación del cual no es permitida por el Plan.
3. Se entiende por uso global el que define la especialización de un sector de planeamiento.
4. Se entiende por uso complementario aquel que necesariamente ha de incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
5. Son usos compatibles aquellos la implantación de los cuales no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos, y el establecimiento, si es el caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos globales y complementarios.

Artículo 87. Desarrollo de la regulación de usos.

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General con respecto a la localización y características de los usos admitidos.
2. Aun así los Planes Especiales de reforma Interior podrán:
 1. Restringir las localizaciones y características de los usos
 2. Prohibir usos admitidos por el Plan General
 3. Admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre que sean compatibles con los expresamente establecidos por el Plan General y mantenidos por el Plan Especial de Reforma Interior.
3. En el suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regula detalladamente los usos admitidos.
4. El suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística fija la proporción admisible de usos compatibles con el uso global. El sucesivo planeamiento parcial tiene que hacer la regulación concreta de los usos.
5. En el suelo no urbanizable, los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.

6. En general, los Planes Especiales de Protección del Patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

Artículo 88. Clases de usos.

A) Según su función:

1. Uso de vivienda, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establece las categorías siguientes:
 - a) Vivienda unifamiliar. Es la vivienda, situada en parcela independiente, en edificio amanzanado y con acceso independiente y exclusivo. La vivienda unifamiliar emparejado es el que está agrupado a otro y con acceso independiente o exclusivo para cada uno.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio por vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes. Dentro de esta modalidad hay la vivienda plurifamiliar en hilera correspondiente a viviendas con acceso independiente y agrupados entre medianeras con los vecinos.
2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles y en general, los del ramo de la hotelería. Corresponde a los números 65 y 66 de C.N.A.E.
3. Uso de camping.
4. Uso de bar, restaurantes y similares. Corresponde a los números 651 a 653 C.N.A.E. Se habrán de precisar la existencia de discotecas, salas de fiesta similares, supuesto en el cual los locales se consideran adscritos al uso de ocio.
5. Usos comerciales. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al por menor y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.
6. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado, los de banca, bolsa y seguros los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales. Comprende el número 63, 755, 756 y toda la división 8 de la C.N.A.E. Se exceptúa la rúbrica 91, servicios administrativos oficiales. En este se distingue entre el supuesto en el que el uso de oficina coincide con otros usos en el mismo edificio y el uso de oficinas exclusivo, que implica la completa adscripción del edificio a este uso.

También se puede diferenciar las oficinas e instituciones financieras abiertas al público y los servicios privados de consulta y despachos.
7. Uso de almacén:
 - a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinado al comercio al por mayor y los almacenes no incluidos ni directamente atados a la actividad manufacturera.
 - b) Los usos comerciales y almacenes que, por sus características - materias manipuladas o almacenadas o medios empleados - originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se registrarán por el que se establece en el uso industrial.

8. Uso industrial. Se comprenden las siguientes actividades:
 - 1º. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento de detallistas, mayoristas - instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (stockage).
 - 2º. Industrias de materiales para la construcción.
 - 3º. Garajes.
 - 4º. Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio.
 - 5º. Agencias de transportes.
 - 6º. Las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.
 - 7º. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
9. Uso sanitario - asistencial:
 - a) Uso sanitario - asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
 - b) El uso sanitario - asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
 - c) También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, como asilos, hogar de ancianos, guarderías, etc.
10. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.
11. Uso cultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios o similares.
12. Uso religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente atadas a los templos e iglesias.
13. Uso del ocio. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del espacio no comprendido en ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de toda clase. Se incluyen los servicios de los números 963 y 965 de C.N.A.E.
14. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
15. Uso administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración Pública.
16. Abastecimiento. Comprende las instalaciones como mercados y mataderos públicos.
17. Cementerio.
18. Uso agrícola forestal y ganadero. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de estas, así como las explotaciones forestales y las granjas.

19. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. Está comprendido en este el uso de aparcamiento, también las gasolineras.
20. Uso extractivo. Este uso comprende las actividades de extracción de zonas y movimientos de tierras en general.

B) Según su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos, privados y comunitarios.
2. Se consideran usos públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.
4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.
5. Se considera uso comunitario el que se desarrolla en bienes de propiedad privada, de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.

Artículo 89. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con el que el artículo 58 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras habrán de pararse derrocarse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba en las condiciones indicadas, al registro de la Propiedad.
3. La autorización tendrá que renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.

CAPÍTULO IV

USO INDUSTRIAL

Artículo 90. Categorías.

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos se establece la clasificación siguiente:

Categoría 1a. Actividades sin molestias para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 2 C.V. y superficie máxima ocupada de 100 m². Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni carburantes.

Categoría 2a. Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios (dBA), ni humos, vaho u olores desagradables ni den lugar a acumulación de tráfico y la potencia de sus motores no exceda de 10 C.V. Garajes públicos con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Categoría 3a. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan un cierto grado de incomodidad que no permite la localización en edificios de viviendas, pero pueden ser admitidas con la independencia adecuada, en zonas dónde, por su situación, ocupación de la población, instalaciones existentes o de otras determinadas circunstancias urbanísticas se toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto por activar la vida urbana de un sector como por facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garajes públicos con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros, con depósito sótano.

Categoría 4a. Actividades molestas e inadmisibles confrontando la vivienda.

Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de su superficie, potencia ni características industriales, admitiéndose las excepciones contempladas a los artículos 15 y 20 del Reglamento de actividades de 30 de noviembre de 1961. Si tienen carácter peligroso han de adoptarse medidas de condicionamiento y distanciarse de cualquier otra actividad.

Categoría 5a. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general.

Sin limitaciones.

Artículo 91. Situaciones.

1. Los límites máximos en cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en Kw/m²., potencia total, son los consignados en el cuadro incluido en este artículo.
2. Las mediciones de ruidos en decibelios se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria; los límites correspondientes serán, en todo caso, los de la zona dónde esté ubicado el mencionado domicilio y cuando la medición se realice con las ventanas cerradas. Se establece como límite máximo de 3 dBA el nivel de fondo.
3. Cuando una misma industria ocupe varias situaciones en un edificio, se entenderán acumulables los límites autorizados de superficie y potencia para cada uno.
4. Dentro de una situación determinada, en cada zona, los límites máximos y serán la mayor categoría permitida dentro de esta.
5. En todos los límites de potencia mecánica instalada se admite, como norma general, un aumento de un 50% de los valores máximos establecidos por aquellas industrias que utilicen máquinas accionadas por motores acoplados directamente.
6. El límite máximo de potencia podrá ser rebajado en casos especiales, según el parecer del Servicios Técnicos Municipales, siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no sobrepasen las cifras que se indican en las presentes Normas y disposiciones complementarias.

7. Las industrias de categoría superior a 2a. no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario.

Recíprocamente, tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto a toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 2a. a menor distancia que la indicada.

8. La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

Artículo 92. Actividades de servicios.

Se denominan actividades de servicios las que se tienen que prestar a una comunidad de viviendas, como lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización de mantenimiento de aparatos elevadores y similares. Estas actividades no se clasificarán normalmente en categorías industriales, excepto si su envergadura o las molestias y peligro que puedan producir corresponden a las que origina una actividad de determinada categoría.

Artículo 93. Características de los lugares industriales.

1. A efectos del uso industrial se entenderá por la planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a las cuales la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso y por planta sótano la inferior a la planta baja.
2. En zonas dónde se admita la construcción de viviendas se entenderá por edificio industrial aquel las paredes de separación del cual con los lugares confrontando a partir de fundamentos dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que ningún punto no pueda ser inferior a 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas dónde se dispondrá el amanzanamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, donde se dispondrá una valla o protección con material elástico para evitar la introducción de basuras y agua de lluvia al espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior irán por anticipado del propietario del edificio industrial.
3. Los edificios industriales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El acceso habrá de ser independiente del correspondiente a las viviendas, excepto el del portero o vigilante.
 - b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
 - c) El edificio tendrá que disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras a la vía pública.
 - d) Se habrán de situar en una calle de anchura no inferior a 10 m.

Artículo 94. Calificación de actividades.

1. Para la calificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas “ se tendrán en cuenta las disposiciones del Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre, y las disposiciones modificativas y de desarrollo o el que establezcan las que lo sustituyan, aquello previsto por las Ordenanzas Municipales actuales o las que se promulguen más adelante, respetando, siempre, estas Normas del Plan General.
2. Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen más adelante respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier otra forma de contaminación se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin que hagan falta actos previos o requerimientos de sujeción individual.

Artículo 95. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras.

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

Categorías	Situaciones						
	1a.	2a.	3a.	4a.	5a.	6a.	
1a.	0,03 3						Kw/m ² Pot. Total máx.
2a.	no	0,045 15	0,067 67,5	0,075 375	II·lm.	II·lm.	Kw/m ² Pot. Total máx.
3a.	no	0,067 no	0,075 90	375	II·lm.	II·lm.	Kw/m ² Pot. Total máx.
4a.	no	no	no	II·lm.	II·lm.	II·lm.	Pot. Total
5a.	no	no	no	no	no	II·lm.	Pot. Total

2. Si las medidas técnicas correctoras no consiguieran el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y en el plazo de tiempo que se otorgue a el industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, nunca, a dos meses) no se garantiza el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas general.

Artículo 96. Modificación de categoría

1. Porque una industria de 3a. categoría pueda ser considerada de 2a. se habrán de dar, como mínimo, las siguientes condiciones indispensables:
 - a) Que no utilice operaciones o procedimiento en que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos, nieblas.
 - b) Que tampoco utilicen disolventes inflamables para limpiar sus máquinas o en cualquier otra operación.
 - c) Que las primeras materias no tengan materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que se puedan desprender sean recogidos y expulsados al exterior por una chimenea de características reglamentarias.
 - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni a los locales de debajo ni ningún otro se originen vibraciones, y que estas no se transmitan al exterior.

- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y al lugar más afectado por el ruido originado por la actividad el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA.
 - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m².) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con la capacidad mínima de un camión hasta quinientos metros cuadrados (500 m².) de superficie industrial y de dos camiones para superficies más grandes.
 - c) Que desde las 21 horas a las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a esta finalidad.
 - d) Que además de precauciones contra incendios preceptivas en todo local dónde existan materias combustibles (cómo pueden ser recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plásticos combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de aspersores automáticos.
2. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales no situados bajo viviendas.
 3. Una actividad de categoría superior nunca se podrá reducir a la categoría primera.

Artículo 97. Condiciones de funcionamiento.

1. Pese al que se dispone a las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán emplearse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los efectos siguientes: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad o de otros tipos, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o de insalubridad en un grado tal que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los usos permitidos en estas Normas. Con tal fin, los establecimientos habrán de evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento para cada tipo de efecto, que los disponen a estas Normas y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia, tal y como se fija a estas Normas.
2. Los lugares de observación en los cuales se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:
 - a) En el punto o puntos en los que estos efectos sean más aparentes, en los casos de humos, polvos, residuos o cualquier otra clase de contaminación o de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos dónde se pueda originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
 - b) En los límites de la línea de solar o parcela o de muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores y similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:
 - a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenamiento, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desechos al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos hará falta que cumpla, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En caso alguno se autoriza el almacenamiento al por mayor de productos inflamables y explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a vivienda. En consecuencia, estas actividades se clasificarán siempre de categoría 3a.

- b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen esta perturbación.

Hará falta que cumplan también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) Ruidos. A los lugares de observación y medida, especificados al párrafo 2, la intensidad del sonido radiado por cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisados a la mesa 2.

TABLA 1

Frecuència Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Enmienda de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2. Fuente de ruido, que se opera menos de:	+ 10
a) 20 % para cualquier período de 1 h. y	
b) 5 % para cualquier período de 1 h.	
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar industrial que esté situado en zona industrial, alejada más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no es emitido entre las dos de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las enmiendas contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificar en estas Normas. Para la enmienda se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos que originen la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Paskals formula $DIN 10 \log. 10 3200 A2. N2.$ en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en herzio.

La vibración no podrá superar los 25 palos en las industrias de la categoría 3a; 15 palos en las de categoría 2a. Y 5 palos en las de categoría 1a.

- e) Deslumbramiento. Desde los puntos de medida especificados al párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura o de otras.
- f) A partir de la chimenea u otros conductos de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscuridad a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, exceptuando el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de la mencionada escalera, emitido durante 4 minutos únicamente, en todo el periodo de 30 minutos.

En consecuencia, las actividades calificadas como “insalubres” en atención a la producción de humos, nieblas, vapores, o gases de esta naturaleza, hará falta que estén dotadas de las instalaciones eficaces y adecuadas, de precipitación del polvo o por procedimiento eléctrico.

A la vez, al interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvos y boirines al aire.

En ningún caso, los humos y gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y sea la que sea la importancia de la instalación, la cantidad total de polvos emitida no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

- g) Olores. No se permitirá ninguna emisión ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emitan los mencionados olores.
- h) De otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 98. Niveles de compatibilidad.

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

CAPÍTULO V

USO DE APARCAMIENTO

Artículo 99. Definición.

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

Artículo 100. Reserva de espacios por aparcamiento y condiciones.

1. Los Planes Parciales, en urbanizable, y los Planes Espaciales, si deriva de sus finalidades, habrán de prever suelo para el uso de aparcamiento, en función de la edificabilidad y usos, de forma que se asegure suficiente espacio para paradas o plazo de vehículos automóviles.

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

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

Artículo 101. Previsión de garaje en los edificios.

1. Los edificios de nueva planta se habrán de proyectar, por tal que cuenten con plazas de garaje al interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m².) por plaza de automóvil, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y excluidas las instalaciones de servicios. Las plazas de autocar, en el caso de hoteles serán a razón de un mínimo de 100 m². por vehículos.
2. Las plazas mínimas de garaje que se habrán de prever son las siguientes:

A) Edificios de viviendas

- a) A suelo urbano, una plaza por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m².), siempre que el edificio tenga más de ocho viviendas.
- b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial y en suelo urbano objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en estos Planes, con el límite de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m².) de edificación, completándose el estándar legal mediante la reserva de superficie de aparcamiento.

B) Edificios públicos o privados adscritos al uso de oficinas

Una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100 m².) de superficie útil dedicada a oficinas.

C) Edificios destinados al uso comercial y de almacenes

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m²., habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m².) de superficie construida.

D) Construcciones adscritas a uso industrial

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m².) con el mínimo de una plaza por cada 200 m². de superficie útil.

E) Hoteles y similares

Una plaza de garaje por cada cinco habitaciones y una plaza de autocar por cada treinta habitaciones. El aparcamiento del hotel en caso de imposibilidad de situarlo en el propio edificio, se podrá disponer en otro solar situado a menos de 200 m. del acceso a la recepción.

F) Clínicas, Sanatorios, Hospitales

Una plaza de garaje para cada cinco camas.

3. El que se ha dispuesto en el apartado anterior sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso. No obstante, cuando de la aplicación de los módulos de los apartados anteriores, la exigencia de plazas de garaje sea inferior a cuatro, y se pueda atender el número previsible de vehículos a aparcamientos

públicos o privados próximos, sin obstaculizar áreas de circulación, se podrá exonerar de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

Se podrá excepcionar la aplicación de las prescripciones de los párrafos anteriores en aquellas áreas del término de particular interés arqueológico, según aquello previsto en el plano de zonas arqueológicas.

4. Mediante la aprobación de un Plan Especial o si es el caso a través del planeamiento parcial que contemple unas determinaciones globales sobre la localización de plazas de garaje y aparcamiento.

Artículo 102. Condiciones de los garajes de uso público.

1. Los garajes de uso público se regirán por las determinaciones sobre construcción de garajes y requisitos para las plazas de garaje.
2. Con respecto al funcionamiento e incidencia al entorno serán de aplicación las condiciones del uso industrial.

Artículo 103. Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 por 4,50 metros.
2. A los garajes de uso público y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, hará falta reservar permanentemente, a la planta de más fácil acceso, al menos una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura será de 3,00 m.

Artículo 104. Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para uso de garaje tienen que cumplir las condiciones siguientes:

- a) Se utilizarán materiales incombustibles y resistentes al fuego y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras y se encontrará protegido por una capa de hormigón o una otro amanzanante de equivalente eficacia de 3 cm., como mínimo de grosor
- b) El pavimento será impermeable, anti-deslizamiento y continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.
- c) No podrá tener comunicación con otros dedicados a uso diferente, excepto aquello relativo a talleres para la reparación de vehículos.
- d) No podrá tener aperturas a patios de parcela que estén abiertos a cajas de escaleras.
- e) Cuando comuniquen con cajas de escaleras o recintos de ascensor, habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos siempre que sea posible, sin aperturas comunes excepto la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará proveída de dispositivo para cierre automático.
- f) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas antideflagrantes y su instalación estará protegida bajo cañerías de acero. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre la plaza de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) a la entrada.

- g) Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá que tener una altura mínima de 3 m.
Al exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan entrar.
- h) Los accesos y las rampas y pasos interiores de circulación tendrán la anchura suficiente para permitir la entrada y salida y movimiento de vehículos, sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo, en caso alguno, tener una anchura inferior a 3 m. por cada sentido de circulación.

Los locales, la superficie de los cuales exceda de 500 m². hará falta que tengan, como mínimo, dos accesos, los cuales estarán, en tal caso, balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante podrán tener un solo acceso de 5 m. de anchura si la superficie total es inferior a 2.000 m².

La anchura de los accesos se referirá no solamente al dintel, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de este.

- i) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre paso de vehículos. Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, hará falta que se disponga de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20 %, quitado de los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, dónde será, como máximo, del 4 %, cuando haya de ser empleada como salida a la calle.

Las rampas o pasillos en los cuales los vehículos vayan en los dos sentidos, y el recorrido de los cuales sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por los peatones, los cuales dispondrán de accesos independientes, quitado del caso que se habilite una acera que tenga un ancho mínimo de 0,60 m. y una altura de 0,15 m. sobre la calzada.

- j) El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las aperturas será, como mínimo, de un 5 % de la del local, cuando estas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido de aire de su interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación habrá de ser al menos de un 8 %.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, hará falta asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

- k) El techo de los garajes, la planta superior de los cuales esté ocupada por viviendas o locales frecuentados, tendrá una resistencia mínima de 400 Kg. por m². de sobrecarga y estará protegido por un material antifuego de acuerdo con la norma NTE:IPF. Cuando no se cumplan estos requisitos hará falta que haya una cámara de aire, en comunicación con el exterior, situada entre el techo del local y el cielo raso, que se construirá de material incombustible y amanzanante térmico, soportado por materiales de idénticas características.

La resistencia de los forjados que soporten plantas destinadas a garaje, será mínimamente de 500 Kg/cm². por la sobrecarga de uso.

- l) Estarán protegidas también con tela metálica las ventanas que den a las fachadas anteriores o posteriores, si encima de ellas hay aperturas de habitaciones ajenas al garaje a menos de 6 m. de distancia.

Cuando el local forme parte de un edificio de viviendas u oficinas y se prolongue más allá de la fachada posterior, siempre que recaigan aperturas ajenas, a menos de 5 m. de altura, hará falta que se construya un techo continuado y resistente al fuego, que sobresalga como mínimo 3 m. de la fachada posterior del edificio.

- m) A partir del acceso o accesos, hará falta que exista una salida de emergencia al exterior del local para el personal, independiente y amanzanada de la escalera general del edificio. Cuando el local disponga de dos accesos independientes distanciados por más de 10 m. podrá prescindirse de la salida de emergencia.
- n) Dentro de una distancia de 5 m., como máximo, medida desde la entrada a cada planta, la superficie de la cual sobrepase de 200 m²., se instalará una presa de agua, que satisfaga la condición de incendio establecida a las normas tecnológicas NTE IPF/1974, proveída de manguera de largura suficiente para que el agua llegue al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada en la mencionada presa de agua.

Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 o más Kg. de CO₂. o polvo seco, en número y distribución tales que correspondan uno por cada 100 m². de superficie o fracción, con un mínimo de dos por cada planta.

Artículo 105. Prohibiciones.

- 1. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y materiales combustibles.
- 2. Se prohíbe encender fuego al interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y este efecto se fijarán los avisos oportunos a lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

CAPÍTULO VI

USO EXTRACTIVO

Artículo 106. Definición.

- 1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos los cuales se realizan actividades de extracción o movimiento de tierras, áridos, o cualquier tipo de roca.
- 2. Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisional.

Artículo 107. Prohibición.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbano y urbanizable.

Artículo 108. Condiciones de la licencia.

- 1. Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos que pueda ser preceptiva.
- 2. La obtención de la autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará automáticamente la obtención de la licencia municipal. Esta no podrá otorgarse cuando

no se cumplan las condiciones reguladas en este capítulo y, en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.

3. Además el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas propias del entorno.
 - b) La conservación de los bosques y de las arboledas.
 - c) No desviación, disminución o polución de los corrientes de aguas superficiales o subterráneas.
 - d) La preservación del ambiente natural de las rieras, torrentes y zonas húmedas.

Artículo 109. Documentación de la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente los desmontes o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testigo fehaciente del título de propiedad del terreno dónde se quiere hacer la extracción de áridos o tierras. Si el solicitante del permiso no fuera el propietario, además del testigo fehaciente del título de propiedad, tendrá que presentar el correspondiente permiso del propietario.
- d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con los perfiles donde se señalen los trabajos a realizar. Con el mismo detalle habrá de exponerse el estado en que quedará el terreno una vez se hayan realizado los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar por tal de integrar los suelos afectados en su entorno y paisaje.

Esta descripción de las operaciones de excavación o desmonte se acompañará de un estudio enfocado a la restitución del espacio volumétrico engendrado por la extracción, que devuelva la zona a su estado original como espacio natural, teniendo presentes como elementos fundamentales a conservar, las características superficiales de pendiente o vegetación y las subterráneas de granulometría y de dinámica hidrogeológica local y original.

- e) Estudio geológico sobre la delimitación espacial de la explotación en profundidad y en función de la hidrología local, para poder demostrar que la extracción no sobrepasará en caso alguno las cortes máximas de las diversas oscilaciones que padece el nivel freático.
- f) Indicación del volumen de tierra y roca que habrá de ser removida y/o el volumen de árido que habrá de extraerse.
- g) Garantías suficientes de carácter patrimonial respeto al previsto en los párrafos anteriores.

Artículo 110. Otros requisitos.

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia pese al cumplimiento de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividad extractivas pueda afectar negativamente la morfología, el paisaje y el ambiente del término.
2. La efectividad de la licencia está condicionada a la prestación o establecimiento de las garantías en forma de cantidad suficiente.
3. Cuando, por la restitución de las condiciones naturales, sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie pre-existente y tener cuidado de la plantación hasta que se haya arraigado y pueda desarrollarse de forma natural.

TITULO III

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 111. Objeto de la determinación de los sistemas.

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

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

Artículo 112. Actuación de los sistemas generales. Inclusión en sectores de planeamiento

1. Los terrenos para sistemas generales -sistema portuario y costero, sistema hidrográfico, sistema de servicios técnicos, sistema viario, sistema de espacios verdes, parques y jardines, sistemas de equipamientos- si es necesario para la obtención de los objetivos del planeamiento, se obtendrán, siempre que no estén comprendidos dentro de sectores de planeamiento parcial, mediante el sistema de expropiación. Hace falta exceptuar los suelos para equipamientos o infraestructuras técnicas, en la actualidad de dominio y de gestión privados, y aquellos a los que abarque este régimen de titularidad en el futuro.
2. Los terrenos que al interior de los sectores de planeamiento parcial correspondan a sistemas generales de dominio público, son de cesión gratuita y obligatoria, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector, en los términos previstos en los artículos 18 y 19 de la Ley Urbanística Catalana.
3. En suelo urbano, la inclusión en un polígono o unidad de actuación implica también la cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos a sistemas en los términos previstos al artículo 16 de la Ley Urbanística Catalana.

5. El valor urbanístico de los terrenos para sistemas generales no incluidos en sectores de planeamiento parcial, será el que corresponda, de acuerdo con aquello previsto a los apartados 1.b y 2 del artículo 24 de la Ley Urbanística Catalana.

Artículo 113. Barreras arquitectónicas

En Planes y proyectos que desarrollen las determinaciones de este Plan General se habrán de prever las medidas adecuadas por eliminar las barreras arquitectónicas.

Artículo 114. Titularidad y afectación del suelo

1. El suelo para sistemas queda vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública al uso y al servicio público y la aplicación del régimen propio del dominio público, sólo son operativos después de que la Administración haya adquirido el suelo, a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa, incluso por la expropiación forzosa o cesión gratuita en aquellos casos en que sea procedente según el ordenamiento. Mientras no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio, respecto aquellos sistemas generales en que esta forma de gestión de aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien o los objetivos urbanísticos del Plan y de acuerdo, si procede, con lo previsto al artículo 24 de estas Normas.

Artículo 115. Proporcionalidad

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

CAPÍTULO II

SISTEMA PORTUARIO Y COSTERO (clave 1)

Artículo 116. Definición

1. Este sistema comprende, por un lado, el ámbito del puerto como también la zona marítimo-terrestre, las playas y los terrenos sometidos a servidumbre.
2. El segundo de los espacios adscritos a este sistema se ajustará a aquello que se prevé en la legmanzanación especial que rige este tipo de espacio. No obstante, se habrán de respetar también las determinaciones contenidas en este Plan, y en los documentos que puedan desarrollarlo en razón de las competencias y finalidades urbanísticas reguladas a la Ley del Suelo.

Artículo 117. Ordenación urbanística de la zona costera

1. La Ley 22/1988 de 28 de julio de 1988, es el marco jurídico en la ordenación urbanística de la suena costera y a ella nos remitimos íntegramente.
2. En la zona marítimo-terrestre sólo se admiten los usos deportivos, recreativos y los comerciales o sanitarios estrictamente relacionados con la utilización del mar o de las

playas. Se prohíbe cualquier otro uso y expresamente los usos industrial, de oficinas y vivienda.

3. En suelo urbano no se admiten edificaciones a una distancia inferior a 20 m. contados desde la línea exterior de la zona marítimo-terrestre.

En suelo urbanizable los Planes Parciales situarán las edificaciones para viviendas, residencial, oficinas, industrias y comercial al exterior de la franja delimitada por la línea paralela a la línea exterior de la zona marítimo-terrestre situada a 100 m. de esta.

4. En suelo no urbanizable no se admite ninguna edificación a menos de 500 m. contados a partir de la línea exterior de la zona marítimo-terrestre.

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

5. Se fija en todo el ámbito del Plan General la zona de influencia, constituida de una parte mínima de 500 m. desde el límite interior de la ribera del mar. En esta zona la densidad mediana contando la totalidad de los suelos no supera la media del suelo urbanizable programado en el término municipal.

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

Artículo 118. Intervención municipal

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

CAPÍTULO III

SISTEMA HIDROGRÁFICO (clave 2)

Artículo 119. Definición y régimen.

1. Comprende los arroyos y torrentes y los espacios laterales que constituyen su curso y cauces.
2. Los cauces de los arroyos y torrentes son de dominio público, como también lo son los espacios cualificados así por la legmanzanación de aguas.
3. Los restantes terrenos de este sistema tendrán la consideración de suelo no urbanizable objeto de especial protección.

Artículo 120. Delimitación.

1. La zona de protección.
2. En el supuesto de vialidad lindero con los terrenos de dominio público hídrico, la arista exterior definirá la zona de protección, siempre que se trate de suelo urbano y urbanizable y el vial esté urbanizado y sea de titularidad pública.

Artículo 121. Condiciones.

1. Los espacios adscritos a este sistema no son edificables.
2. De acuerdo con el que prevé el artículo 86.2 de la Ley del Suelo, los terrenos incluidos en la zona de protección no pueden ser objeto de utilizaciones que impliquen la transformación de sus condiciones naturales actuales y habrán de sujetarse a informe de la Junta de Aguas. Véase Ley 29/1985 de 2 de agosto y Real Decreto del 11 de abril y de acuerdo con las competencias a que hace referencia el Real Decreto 2646/1985 de 27 de septiembre.
3. De forma expresa se prohíben los movimientos de tierra, las deforestaciones de los márgenes y protecciones de avenidas, las extracciones de áridos y la tala del arbolado. En el caso de hacer un proyecto de mejora del paisaje de los arroyos hará falta un proyecto previamente aprobado por la Junta de Aguas.
4. En el supuesto de instalarse conducciones de líquidos industriales, tendrá que hacerse de forma subterránea y asegurarse la continuidad de las condiciones naturales.
5. De acuerdo con la legmanzanación vigente en materia de aguas, hace falta autorización previa de la Junta de Aguas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya para poder llevar a término el desarrollo de este plan en las siguientes actuaciones:
 - a) Obras de cualquier tipo en cauces públicos a sus zonas de policía.
 - b) Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas u otros sistemas de suministro.
 - c) Vertido directo o indirecto de aguas residuales.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS (clave 4)

Artículo 122. Definición y contenido.

1. Este Plan general contiene la ordenación de las infraestructuras de servicios técnicos, sin perjuicio del que regula la legmanzanación técnica específica sobre la materia.
2. El sistema de infraestructuras de servicios técnicos comprende:
 - a) Sistema de abastecimiento de aguas. Comprende el origen de las captaciones, las estaciones de tratamiento, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
 - b) Sistema de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios.

- c) Sistema de las instalaciones de suministro de energía eléctrica. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica, así como las redes de transporte de alta tensión.
- d) Sistema de vertederos de basuras. Comprende las áreas limitadas para este uso.
- e) Telefonía

Artículo 123. Condición de uso y funcionales.

1. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específico reguladas a la legmanzanación sobre la materia.
2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno a estos servicios recibirán un tratamiento de jardín privado y, a excepción de las instalaciones situadas en suelo urbano, tendrán la calificación de suelo no urbanizable.
3. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinada al guardián de la instalación.
4. De acuerdo con aquello que prevé el artículo 13 de la Ley de 18 de marzo de 1966, las líneas que transcurran por suelos urbanos y urbanizables habrán de ser subterráneas.

Artículo 124. Medidas particulares de protección.

1. El espacio de protección de líneas eléctricas de alta tensión aéreas tendrán una anchura de 8 m., no pudiendo localizar edificaciones y con las limitaciones que establece la normativa particular.
2. El espacio de protección de las conducciones subterráneas de alta tensión tendrá un espacio de 3 m., que quedará centrada en la arista el exterior de la conducción o su proyección.
3. Este espacio será no edificable. Aun así, en suelo urbano, el espacio de protección por estas conducciones puede quedar delimitado por las alineaciones de edificación señaladas.

CAPÍTULO V

SISTEMA VIARIO (clave 5)

Artículo 125. Definición.

1. Comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y dedicado exclusivamente al uso de vialidad, los cuales tienen que permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado. También se comprenden las áreas de aparcamiento y las estaciones de servicio, estando sujeta la titularidad de estas a su normativa específica.
2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda, con sujeción de la legmanzanación vigente, según que se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales.

La red viaria tiene la misión principal de dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y es constituida por las vías no comprendidas a la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, a señaladas en el presente Plano General o, como desarrollo de este, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que en lo sucesivo sean aprobados.

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

Artículo 126. Tipo de vías.

1. Este Plan General establece los tipos de vías siguientes:

- a) Red viaria básica. Está constituida por las vías siguientes:

La variante de la CN 340

Son las vías que cruzan el término municipal. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación observarán el que disponen al Reglamento de la Ley de Carreteras 51/1974, de 19 de diciembre, así como la Ley Catalana de Carreteras de 1985 y la Ley 25/1988 de 24 de Julio de 1988 (Ley de Carreteras del Estado) y otras normas aplicables en función de su titularidad. Se habrán de seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General con objeto de estructurar de forma coherente el sistema viario.

Las carreteras de la Diputación TV-3406 de la CN-340 a la TV-3405 y TV-3408, de Amposta en Sant Carles de la Ràpita

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

- b) Red viaria local. Constituida por las calles de los núcleos habitados.
 - c) Red viaria agrícola. Constituida por los caminos rurales.
2. Este Plan General refleja el trazado de la variante de la CN 340 y de las carreteras y vías básicas. También prevé el trazado de la red viaria local principal en su totalidad y de la red viaria local secundaria y de acceso en suelo urbano. En suelo urbanizable el establecimiento de la red viaria local secundaria corresponde al planeamiento parcial que tendrá que seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, a fin de estructurar de forma coherente el sistema viario, en el marco de los estándares fijados para cada sector. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán alterar las previsiones o establecer de nuevas sobre la red viaria agrícola, que podrá ser completada y precisada por el planeamiento especial.

Artículo 127. Desarrollo.

1. Las líneas que los planos de ordenación delimitan la red viaria básica y la red viaria local secundaria, indican la magnitud y disposición del suelo reservado para esta, así como la sección básica más adecuada a la calle. Siguiendo estas indicaciones, los Planes Especiales, y si es el caso, los Estudios de Detalle, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías en el que hace referencia a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con el fin de mejora de la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas, siguiendo las directrices que figuran a los planos de ordenación.

2. En la regulación del suelo no urbanizable se prevén el régimen y medidas urbanísticas en relación con las vías incluidas a la red viaria agrícola.
3. Los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle no podrán disminuir en ningún caso las superficies de la red viaria básica y de la red viaria local principal establecidas en este Plan General. Su función primordial será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de la red viaria básica y de la red viaria local principal.
4. Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, habrán de tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.
5. Las determinaciones gráficas de los intercambios e intersecciones de vías a nivel diferente no vinculan la forma concreta de los enlaces, si bien las alineaciones y rasantes se fijarán en los Planes Especiales o Estudios de Detalle, o a falta de estos, en los Proyectos de Construcción. Estos documentos podrán variar justificadamente la forma de los enlaces, pero no reducir las reservas de suelo, la capacidad de intercambio y de entradas y salidas de las vías ni los niveles de servicio. En el supuesto que los proyectos definitivos precisen menos suelo que el previsto, el suelo conservará la calificación como reserva para futuras ampliaciones.

Artículo 128. Necesidad de licencia.

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

Respecto a la CN – 340

Hasta que no se realice el traspaso de la actual CN – 340 que pasa por el casco urbano, será necesario de acuerdo con los artículos 137 y 138 del Reglamento General de Carreteras, que se solicite el informe preceptivo a la Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya.

Artículo 137:

1. *El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a la zona de dominio público en las carreteras que pasen por zonas urbanas o estén incluidas en Redes Arteriales corresponderá al Ayuntamiento. Cuando este no tenga aprobado el Plano de Ordenación Urbana, solicitará un informe a la Entidad u organismo titular de la carretera, en su caso, al Ministerio de Obras Públicas. El informe desfavorable de cualquiera de estos organismos supondrá la denegación de la autorización solicitada (Artículo 53/1 L.C.)*
2. *En las zonas de servidumbre y afectación de las carreteras indicadas anteriormente, las autorizaciones de tipos y obras, las otorgarán los ayuntamientos, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y, en su caso, del Organismo o Entidad titular de la vía que tendrá que versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la Ley de Carreteras (arte. 53/1 L.C.)*

Artículo 138:

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

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

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

Demarcación de Carreteras de l'Estrat a Catalunya
Plaza de los Carros, núm. 2 43004 – TARRAGONA

Limitaciones a la propiedad con respecto a la variante de la CN - 340

Se considerará correcta la distancia de 50 m. a partir de la arista exterior de la cultura. Asimismo se ha acotado y dibujado en los planos esta distancia, y se incluye en la Normativa indicando la petición de informe preceptivo en el caso de estar clasificado el suelo como urbano, según ya se ha especificado y siendo la zona de influencia de la carretera de 50 m. a partir de la arista de la explanación.

Artículo 129. Protección del sistema viario básico.

1. En suelo urbanizable y no urbanizable, la línea de edificación respecto de la vialidad queda determinada por el artículo 25 de la Ley 25/1988 que establece la prohibición de edificar a distancias inferiores a 50 m, en las autopistas y vías rápidas, 25 m. por las carreteras nacionales. En aplicación pero de la Ley Catalana y del Reglamento de la Ley 51/1974 para el resto de carreteras de rango inferior esta distancia permanece de 18 m. De otra parte, la zona de afección de carreteras, es decir aquella en la que se tiene que pedir permiso al Organismo Titular, en suelo urbanizable o no urbanizable, está comprendida desde la línea exterior de la explanada de la vía y una paralela a 100 m. en las autopistas, 50 m., en las carreteras nacionales y a la variante de la CN. 340 y 30 m. en las restantes.

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

2. En función de las necesidades urbanísticas, los Planes Parciales podrán situar las líneas de edificación a una distancia igual o superior a la prevista en este Plan General y en la legmanzanación de carreteras.

Artículo 130. Ordenación de cruces.

1. Los planos de ordenación expresan la definición de los cruces previstos.
2. De otro lado, los cruces entre vías de la red de carreteras y principal, se tendrá que prever que la edificación no invada el área suplementaria de protección de los cruces, definida a cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías o los límites de las líneas de edificación y servidumbre y por la cuerda que nazca a los puntos de tangencia de una circunferencia de quince metros de radio.
3. El suelo urbanizable y no urbanizable la zona de afectación en los cruces de carreteras con otras existentes y en proyecto queda definida por el espacio inscrito en un círculo con centro al cruce de los ejes o de las dos vías y con un radio de 100 m.

Artículo 131. Publicidad.

La colocación de carteles o de otros medios de publicidad o propaganda, visibles desde cualquier vía pública, está sujeto licencia municipal previa, habiéndose de observar los procedimientos especiales establecidos en la publicidad confrontando con las carreteras. Podrá denegarse cuando la instalación pueda perturbar el patrimonio cultural o natural, incluido el paisaje. Tanto con respecto a la CN. 340 en tanto no se produzca su traspaso, así como en su variante se prohíbe realizar publicidad visible desde la zona de dominio público de ambas (art. 24 Ley de Carreteras 25/1988).

Artículo 132. Areas de aparcamiento (clave 5A).

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

Artículo 133. Áreas de servicio (clave 5B).

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

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

CAPÍTULO VI

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES, PARQUES Y JARDINES (clave 6)

Artículo 134. Definición.

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes con arbolado o jardinería.
2. Se distingue entre parques públicos, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y jardines públicos, que están al servicio directo de una área o sector. También se prevé la categoría de Áreas deportivas y recreativas.
3. En la previsión de suelos adscritos a parques públicos se ha observado el previsto al artículo 12-1.b) de la Ley del Suelo y a el artículo 15.3 de la Ley Urbanística Catalana y a el artículo 25.1.e) primer párrafo del Reglamento.

4. En relación funcional con el sistema de espacios verdes se prevé un régimen especial para los espacios de parque natural.
6. En los planos de ordenación se distingue entre los parques y jardines existentes (llave 6-a) y los proyectados (6-b).

Artículo 135. Determinaciones del Plan General.

1. Este Plan General establece la localización de los espacios incluidos en la categoría de parques públicos en cualquier tipo de suelo. Excepcionalmente, se podrán completar o precisar estas determinaciones mediante Planes Parciales o Especiales. También se establece el emplazamiento de áreas deportivas y recreativas de ámbito general.
2. Aun así, en suelo urbano se fija la localización de los jardines públicos y zonas deportivas y de recreo públicas. No obstante, esta localización podrá precisarse mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle que como desarrollo obligatorio de este Plan tienen que redactarse en las áreas o unidades en que así se establezca.
3. Respecto a los jardines públicos y zonas deportivas de expansión y recreo públicas que se han de establecer en el suelo urbanizable, este Plan establece los estándares correspondientes y prevé las condiciones generales de ordenación de estos espacios, fijando las que son básicas.

Artículo 136. Usos.

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

Artículo 137. Condiciones de los parques públicos.

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

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

Artículo 138. Condiciones de los jardines públicos.

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

1. La pendiente de los terrenos habrá de ser inferior al 20% menos en los supuestos en los que haya una indicación en los planos de ordenación de este Plan.
2. La configuración, cuando no esté prevista en este Plan General, habrá de observar los criterios del artículo 4 a) de l'Anejo del Reglamento, así como las condiciones particulares de cada zona o sector.
3. Estos suelos se habrán de ordenar exclusivamente con jardinería, árboles y juegos infantiles. Siempre tendrán una superficie superior al 40 % de la total.

Artículo 139. Condiciones de las áreas deportivas y de recreo.

1. La pendiente de los terrenos será inferior al 10%, quitado del caso de seguirse las indicaciones del Plan General.
2. El índice de edificabilidad neto será de 0,2 m²st/m²s.
3. La ocupación máxima por parte de la edificación deportiva o recreativa se fija en un 20%.

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

CAPÍTULO VII

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (clave 7)

Artículo 140. Definición y régimen.

1. Comprende los suelos que se dedican a usos públicos o colectivos al servicio de los vecinos a escala local, municipal, o supramunicipal. El suelo previsto para nuevos equipamientos, a excepción del adscritos por ampliaciones de los equipamientos privados existentes, será, en ejecución de este Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado, cuando no se prevean en los programas de acción municipal su ejecución dentro de los cinco años siguientes a la asignación de uso específico.
2. Los equipamientos existentes podrán mantener el régimen de propiedad o titularidad que tengan al momento de la aprobación de este Plan, y de acuerdo con las determinaciones específicas de los planos de ordenación.
3. La iniciativa privada, además de los supuestos considerados en los apartados anteriores, podrá construir equipamientos de acuerdo con la regulación de las condiciones de uso de cada zona, sector o área.
4. Se distinguen los siguientes tipos de equipamiento:
 - a) Equipamientos públicos existentes, (Clave 7a), con dos categorías: equipamientos públicos existentes de ámbito municipal (clave 7a1) y equipamientos públicos existentes de ámbito supramunicipal (clave 7a2).
 - b) Equipamientos privados (clave 7b).
 - c) Equipamientos proyectados (clave 7c) con dos categorías: equipamientos proyectados de ámbito municipal (clave 7c1) y equipamientos proyectados de ámbito supramunicipal (clave 7c2).

Artículo 141. Usos.

El sistema de equipamientos comunitarios comprende los usos siguientes:

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

Artículo 142. Determinaciones en suelo urbano.

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

Artículo 143. Restantes determinaciones.

En suelo urbanizable, el Plan General establece los estándares correspondientes a los equipamientos y determina la localización de los elementos más básicos para el conjunto. Respecto de los equipamientos que concretan los estándares mediante el planeamiento parcial, el Plan General sólo hace indicaciones de localización preferente en los casos necesarios. Estas indicaciones se señalan con trazo discontinuo en los planos de ordenación a escala 1: 2000.

Artículo 144. Asignación de usos.

1. En este Plan General se asigna dentro de los suelos urbano los usos del sistema de equipamientos o bien el uso genérico de equipamientos que la Administración especificará en el desarrollo del Plan.

En el suelo urbanizable tendrá que hacerse la asignación mediante el planeamiento parcial o especial. Aunque un equipamiento esté incluido en un sector de planeamiento con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, podrá asignarse el uso mediante un Plan Especial que legitimará la expropiación de los terrenos, de acuerdo con aquello que prevé el artículo 65.3 de la Ley del Suelo.

2. Siempre que no disminuya la superficie global de cada uso, podrá variarse la asignación del uso vigente, mediante un Plan Especial, manteniéndose, pero, la adscripción al sistema de equipamientos. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación en razón de los déficits urbanísticos y si la denegación se refiere a un equipamiento

privado, habrá de adoptar las medidas adecuadas para su publicación en el plazo de cinco años.

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

Artículo 145. Condiciones de edificación.

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
2. La edificabilidad neta para los nuevos equipamientos se regulará por los siguientes índices, según los usos asignados:
 - a) Educativo: $0,35 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$
 - b) Sanitario - asistencial: $0,60 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$
 - c) Cultural y religioso y administrativo, ocio y abastecimiento: $0,8 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$
3. El suelo urbano y por todos los diferentes usos de equipamientos, regirá el tipo de ordenación de la zona dónde se implantará el equipamiento, o el de su zona contigua, y se respetarán las condiciones de edificación vigentes en la zona. Los cambios en las características de la ordenación exigirá previamente la aprobación de un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

TÍTULO CUARTO

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 146. Definiciones.

1. Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos o aquellos que las vigentes Normas Subsidiarias se los otorga este régimen de suelo.
2. En el supuesto de suelos que hayan adquirido la condición de urbanos por ejecución de un Plan Parcial, Especial o documento similar, la clasificación como urbano no libera los propietarios afectados de un cumplimiento total y cumplido de las obligaciones derivadas o relacionadas con el proceso ordenado por el Plan ni excusa del cumplimiento de las previstas, si es el caso, en este Plan General y los documentos que lo desarrollan.

Artículo 147. Elementos de regulación.

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

- a) casco urbano (clave 12)
 - b) zona del ensanche (clave 13)
 - c) zona de ordenación volumétrica específica (clave 14)
 - d) zona de ordenación en edificación amanzanada (clave 15)
 - e) zona de conservación de la estructura urbana o edificatoria (clave 16)
 - f) zona ciudad - jardín (clave 17)
 - g) zona de industria talleres (clave 20)
3. A los efectos de ordenar y garantizar la gestión urbana, definiendo aprovechamientos y espacios públicos, se delimitan a las áreas adecuadas, polígonos o unidades de actuación que son objeto de una regulación detallada.
 4. Por completar la definición de las determinaciones urbanísticas se prevé para áreas concretas la formulación de Planes Especiales o de Estudios de Detalle.
 5. Al redactar los documentos de desarrollo del Plan General hará falta justificar expresamente las soluciones que se aparten de las pautas indicativas sobre ordenación volumétrica y forma urbana de los planos a escala 1:2000.
 7. En el supuesto que los planos mencionados definan Unidades de Actuación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que contemplen aspectos propios de ordenación detallada, los documentos definitivos podrán apartarse de las indicaciones sobre ordenación volumétrica y forma urbana definida, todo justificante expresamente la mejor idoneidad de la nueva solución.

Artículo 148. Condición general sobre el entorno.

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

Artículo 149. Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 150. Régimen provisional.

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

Artículo 151. Condiciones de gestión de las áreas delimitadas como unidad de actuación

1. Si no se indica otra cosa, en todas las áreas es de aplicación el sistema de compensación.
2. En todo caso, son de cesión gratuita y obligatoria los terrenos para parques y jardines, viales y equipamientos, en los términos previstos al artículo 16 de la Ley de Medidas de la Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Catalunya.
3. Se tendrá que constituir una entidad de conservación por asumir las funciones de mantenimiento de las obras de urbanización, en aquellos sectores que la Administración lo determine.

CAPÍTULO II

ZONA DE CASCO URBANO (clave 12)

Artículo 152. Definición.

Corresponde a la zona calificada como "casco urbano" clave 1, en las normas Subsidiarias que se sustituyen, con alguna variación establecida específicamente, con respecto a mejoras de alineación, norma o adaptación topográfica. La estructura es con manzanas cerradas y edificación alineada a vial.

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

Artículo 153. Edificabilidad.

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

Artículo 154. Tipo de ordenación.

Se aplica el tipo de ordenación de edificación según alineación vial.

Artículo 155. Condiciones de edificación.

1.

- a) La altura de las edificaciones se determina en función de la anchura de la calle al cual dan fachada según la siguiente tabla.

Anchura calle	Altura en m.	Número de plantas
Hasta 9 m.	10,25 m.	P. baja + 2
de 9 a menos de 13 m.	13,50 m.	P. baja + 3
de 13 m. o más ancho	16,50 m.	P. baja + 4

- b) En las edificaciones que den frente a calles de más de 16 metros de ancho, se permitirá un cuerpo de construcción sobre la altura reguladora máxima, el cual podrá ser destinado a vivienda, limitado por una separación de 3 metros respecto a la línea de fachada. Este volumen no podrá superar los 3,5 metros de altura sobre el último forjado. Los cuerpos de las cajas de escalera y depósitos habrán de estar situados en este volumen, con un esmerado tratamiento estético.
- c) En las edificaciones colindantes a calles de menos de 16 m y más de 13 m, en el caso de cubierta plana se permitirá, por encima de la altura reguladora máxima, la construcción de un cuerpo anexo habitable, con acceso desde la planta inferior y vinculado a las viviendas situadas en la misma planta inferior. La construcción habitable tendrá una ocupación máxima del 40% y estará regulada en las condiciones del anterior apartado b). Hará falta hacer también una previsión de un espacio suficiente destinado a extender ropa, no visible desde la vía pública.
- d) Con respecto a las edificaciones que dan frente a calles de menos de 11 m. de ancho se excluye la obligatoriedad de que las cajas de escalera estén separadas 3 m. de la línea de fachada, por encima de la altura máxima, pero sí habrán de estar incluidas en el plan virtual a 45 grados mencionado anteriormente.⁴
- e) A los edificios con fachada a la plaza de Carles III se permitirá una altura máxima de 16,5 m. equivalentes a planta baja y cuatro plantas. Por encima de esta altura se permitirá el que se dispone al apartado b) de este artículo.

Las edificaciones con fachada a la plaza de Carles III, y situadas entre el eje de la calle de la Constancia – plaza de España y el inicio de la calle Gorria, mantendrán el esquema actual de porches y otros existentes, en tanto no se realice un Plan Especial de ordenación de las fachadas que permitiera obtener una imagen más unitaria y coherente con los principios de composición originarios o propuestos a nivel indicativo en este Plan General. En tanto las edificaciones incluidas en este entorno podrán tener un vuelo máximo de 75 cm. con balcones calados y coronados con balaustradas, manteniendo la altura y estética del conjunto.

- f) A los edificios con fachada a la plaza de España o del Cóc, no se admitirán tribunas o miradores. Solamente se permitirán balcones calados de 75 como máximo de vuelo. Hará falta que los edificios de la fachada Sur incorporen hasta la plaza de Carles III la imposta establecida en el nuevo edificio proyectado en esquina con la calle Sant Francesc.
- g) Con respecto a los edificios que dan frente a la plaza Vella, solamente se permiten balcones calados de un máximo de 75 cm. de vuelo. Atendido el Estudio de Detalle asumido por el Ayuntamiento el 30 de abril de 1986 se fija como altura máxima por los edificios con frente a la plaza Vella de 14,80 m. es decir planta baja y tres plantas.
- h) Atendido el Estudio de Detalle del Espacio Interior de la manzana delimitada por las calles del "Foso" de l'Arsenal, S.M. de la Ràpita y Pou de les figueretes, se permite por las edificaciones que dan frente a la banda Norte del carrer interior de 6 m. el que sigue:

La altura máxima permitida será de 7,80 m. con la ocupación máxima de la totalidad del solar.

⁴ Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 29/11/2002 y 21/3/2003

No se autorizan los elementos estructurales salientes a la alineación establecida.

No se autorizan las viviendas pero si que se permiten los usos compatibles con la vivienda a excepción de los locales públicos recreativos y locales comerciales. También se autoriza la instalación de almacenes y pequeños talleres.

- i) Con respecto a las edificaciones incluidas en el anterior estudio de detalle del ámbito de la plaza Joan Sebastià Arbó, la normativa aplicable vendrá precisada con las siguientes puntualizaciones:
 - 1) La altura reguladora máxima permitida estará regida por la que establecen las normas de las calles que dan acceso al espacio público, y en caso alguno esta altura superará los 13,50 m. Bajo ningún concepto el carácter de la plaza modificará las características volumétricas establecidas.
 - 2) El cuerpo superior permitido según las Normas por encima de la altura reguladora, se retranqueará lo establecido en las fachadas que dan al espacio público (plazas y calles - plaza).
 - 3) En las edificaciones de nueva planta que den fachada al espacio público, no se permitirá la creación de tribunas o miradores. En el caso de que la edificación dé frente a calle y espacio público, la tribuna o mirador que se permita en la calle se separará de la arista limitadora de la fachada de calle y plaza el establecido por las Normas como si se tratara de una otra parcela edificable.
 - 4) En las plazas superior e inferior del espacio público se permitirán voladizos abiertos destinados a balcones, con un ancho máximo de un metro. Los balcones serán como los existentes en la edificación que da fachada a la plaza Joan Sebastià Arbó y al C/ Sant Isidre.
 - 5) En las edificaciones existentes y que tienen un tratamiento de medianera se permitirá transformar estas fachadas con la apertura de agujeros, tribunas o balcones, siguiendo las instrucciones establecidas en los apartados anteriores.
 - 6) Toda transformación de medianera en fachada, implicará sus acabados según su nueva categoría.
 - 7) Se procurará el enlucido o acabado de las medianeras que continúan a cuerpo descubierto en la zona del espacio público.
- j) Con respecto a las edificaciones con fachada al barranco dels Penjats, en la cara norte y en el tramo comprendido entre la Plaza Joan Sebastià Arbó y la Avenida de Jacinto Verdaguer, se impone una servidumbre de porches en planta baja de 5 m. de anchura definidos por arcadas. Previo al proyecto, se tendrá que presentar un anteproyecto o estudio de fachadas por tal de que la Comisión de Infraestructura del Ayuntamiento pueda dar el visto bueno a la solución propuesta, la cual en todo caso tendrá que contemplar un tratamiento de agujeros, materiales y cuerpos volados semejante al definido en el anterior apartado y) con respecto al ámbito de influencia del Estudio de Detalle de la Plaza Joan Sebastià Arbó.

- k) La edificación del solar delimitado por las calles Sant Isidre, Cervantes, el barranco dels Penjats y la edificación de la calle Sant Isidre núm. 73, podrá tener una altura total correspondiente a la C/ Sant Isidre en toda su superficie. (vease acuerdo municipal C.M.I. 22/Nov./1989)
2. La ocupación máxima es del 100%
 3. La fachada mínima es de 7 m., a parte de los solares preexistentes con edificaciones confrontados, registrados como propiedad indivisible con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

Artículo 156. Condiciones de uso.

Son admitidos los usos siguientes:

- a) Vivienda, en los modalidades de unifamiliar y plurifamiliar
- b) Hotelero
- c) Bar, restaurantes y similares
- d) Comercial, con un techo máximo de 1.000 m².
- e) Almacén, con la misma limitación
- f) Oficinas
- g) Industrial 1a y 2a categoría en las situaciones 1a y 2a
- h) Sanitario – residencial
- i) Educativo
- j) Administrativo
- k) Religioso
- l) Abastecimiento
- m) Se permite la implantación de una estación de servicio en la manzana delimitada por las calles Jacint Verdaguer, Avenida. Catalunya, Barranco dels Penjats y C/ dels Cantadors.

Artículo 157. Plan especial de reforma interior.

Se recomienda que mediante la redacción de uno o varios Planes Especiales en áreas cualificadas como zona de casco urbano se puedan incorporar espacios de titularidad pública o reservados a equipamientos que rompan la continuidad del uso residencial y disminuyan la densidad. Se habrán de observar las proporciones siguientes:

- a) El número máximo de viviendas por hectárea neta será 98.
- b) El índice de edificabilidad bruta se fija en 1,4 m².st/m².sl.
- c) Los espacios para parques y jardines y equipamientos serán como mínimo el 15 % de la superficie total de la área.

CAPÍTULO III

ZONA DE ENSANCHE (clave 13)

Artículo 158. Definición.

Comprende esta zona terrenos de suelo urbano calificados por la ordenación urbanística anterior como Residencial urbana semiintensiva y estructurados en edificación en forma de manzana cerrada y de uso prioritariamente residencial.

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

Artículo 159. Edificabilidad.

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

Artículo 160. Tipo de ordenación.

Es de aplicación el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial.

Artículo 161. Subzonas.

En función de la parcela y de las características de la situación urbana preexistente se distinguen dos subzonas: subzona de ensanche intensidad 1 (13a) y subzona de ensanche intensidad 2 (13b).

Artículo 162. Condiciones de edificación de la subzona del ensanche 1 (13a).

- a) La parcela mínima se fija en 120 m².
- b) La fachada mínima se fija en 7,5 m.
- c) La altura máxima de las edificaciones se fija en 13,25 m. equivalente a planta baja y 3 plantas.
- d) La edificabilidad neta máxima permitida será de 3,8 m².st/m².sl.
- e) La profundidad edificable máxima se fija en 15 m. pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en planta baja.
- f) Es obligado alinear la edificación al vial.

Artículo 163. Condiciones de edificación de la subzona del ensanche intensidad 2 (13b)

- a) La parcela mínima se fija en 130 m².
- b) La fachada mínima de cada parcela será de 8,00 m.

- c) La altura máxima será de 10,25 m. equivalente a planta baja y dos plantas. Al sector situado al Norte - Poniente de la Avenida de Sant Isidre se permitirá construir áticos.
- d) La edificabilidad neta máxima permitida será de 3,00 m²st/m²sl.
- e) La profundidad máxima se fija en 14 m. pudiéndose ocupar la totalidad de la planta baja. No se fija profundidad edificable para las manzanas situadas al Norte - Poniente de la Avenida de Sant Isidre.
- f) Alineado a vial según las determinaciones del plano de ordenación E: 1/2000. En los casos en que haya la franja de 5 m. de zona verde privada establecida en las anteriores NN. SS., esta podrá cerrarse, atendido el acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal del 5 de enero de 1984 y con el visto bueno de los Servicios Técnicos de la D. G. De Urbanismo.

Artículo 164. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

- a) Vivienda
- b) Hotelero
- c) Bar, restaurante y similares
- d) Comercio, siempre que el techo adscrito en este uso no supere los 800 m².
- e) Oficinas
- f) Almacenes, con la misma limitación que el uso de comercio
- g) Industrial en 1a. categoría en situaciones 1, 2, 3 y 4 y 2a. categoría en situaciones 2, 3 y 4.
- h) Educativo
- i) Sanitario – asistencial
- j) Religioso
- k) Administrativo
- l) Abastecimiento

Artículo 165. Planes Especiales de Reforma Interior.

Los planes Especiales que se redacten en áreas calificadas como ensanche por realizar operaciones de reforma interior habrán de observar las condiciones siguientes:

- a) Viviendas por hectárea 75.
- b) Proporción de parques y jardines y equipamientos 15 %

CAPÍTULO IV

ZONA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ESPECIAL (clave 14)

Artículo 166. Definición.

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

Artículo 167. Subzonas.

Se distinguen dos tipos de subzona según se trate de áreas dónde la urbanización y edificación está acabada o en curso adelantado de ejecución, o de áreas para las cuales este Plan plantea una ordenación unitaria o actuaciones singulares:

- a) Subzona de ordenación volumétrica específica en situación consolidada (clave 14a)
- b) Subzona de ordenación volumétrica específica - nuevas ordenaciones (14b)

Artículo 168. Condiciones de ordenación.

1. Se considera como máximo el aprovechamiento global de cada área derivado de los edificios existentes en la medida de su adecuación a las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a esta Redacción del Plan General.

A los efectos de establecer el aprovechamiento global se tendrán en cuenta los índices de edificabilidad bruta y neta y la densidad de viviendas que en forma indicada tendrán siempre y separadamente la consideración de máximos.

Con respecto al edificio situado entre las calles Aznar y Sant Rafael, y a poniente de la pista del C.D. Rapitenc, se mantendrá el volumen existente y en el caso de una sustitución edificatoria se formulará de acuerdo a este volumen como máximo y en todo caso con un tratamiento de fachadas con balcones y acabados típicos, parecido a las casas protegidas de la calle del Carme.

2. En el marco de los parámetros señalados en el número anterior se admite la variabilidad de disposición de los volúmenes y condiciones edificatorias. Estas variaciones se habrán de introducir en el instrumento urbanístico adecuado.

Artículo 169. Desarrollo del Plan General.

Por alterar la disposición de volúmenes o las condiciones edificatorias existentes se tendrá que formular un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

Artículo 170. Condiciones de uso.

Son de aplicación las condiciones de uso previstas por la normativa que actualmente los regula.

Artículo 171. Tipo.

En función de la intensidad del aprovechamiento se establecen en esta subzona seis tipos: subzona 14b1, subzona 14b2, subzona 14b3, subzona 14b4, subzona 14b5 y subzona 14b6.

Artículo 172. Desarrollo del Plan General.

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

Artículo 173. Tipo de ordenación.

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

Artículo 174. Edificabilidades.

Las edificabilidades brutas máximas aplicables sobre la total superficie de cada área, incluyendo la de los sistemas cuando se trate de Unidades de Actuación, se fijan a la tabla siguiente:

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilidad en m². de techo/m². suelo</u>
14b1	4,20 m ² st/m ² sl
14b2	1,30 m ² st/m ² sl
14b3	0,50 m ² st/m ² sl

CAPÍTULO V

ZONA DE EDIFICACIÓN AMANZANADA (clave 15)

Artículo 175. Definición y subzonas.

Comprende terrenos edificados según la tipología de edificación abierta en bloques amanzanados.

Artículo 176. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación amanzanada. Se fija la alineación al lado mar de la antigua C.N. 340 desde el término municipal de Alcanar hasta el barranco del Suís a 10 m. a partir de la línea blanca lateral del arcén. Esta última determinación no obstante no podrá entrar en vigor hasta que el Ayuntamiento no haya recibido oficialmente la antigua C.N. 340 y mientras tanto las distancias serán las fijadas por la nueva Ley de Carreteras.

Artículo 177. Condiciones de la parcela.

1. La superficie mínima de parcela será de 500 m². Se exceptúan aquellas parcelas con inscripción registral anterior a la aprobación inicial de esta normativa.
2. La fachada mínima de la parcela será de 15 m. con la excepción de aquellas parcelas con inscripción registral anterior a la aprobación inicial de esta normativa.

Artículo 178. Condiciones de edificación.

1. La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 30% y un 5% para construcciones auxiliares. Estas últimas tendrán como altura máxima 3,5 m.
2. La altura máxima de la edificación se fija en 15,25 m., es decir, planta baja más cuatro plantas.
3. La edificabilidad neta es de $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$.
4. La separación de las edificaciones a umbrales se fija en 3 m. y a calles en 4 m.

Artículo 179. Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- a) Vivienda en la modalidad de plurifamiliar
- b) Hotelero
- c) Bar, restaurante y similares
- d) Comercial
- e) Oficinas
- f) Sanitario – asistencial
- g) Educativo
- h) Cultural
- i) Religioso
- j) Administrativo

CAPÍTULO VI

ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICATÒRIA (clave 16)

Artículo 180. Definición.

Esta zona comprende los suelos edificados o con la ordenación planificada según características específicas y que es finalidad de este Plan General asegurar la permanencia, no admitiendo alteraciones de aprovechamiento ni de la disposición de los volúmenes.

Artículo 181. Subzonas.

1. Se distinguen dos subzonas: (16a) y (16b)

(16a) Conservación de la estructura urbana y edificatoria subzona (a) que incluye los edificios o elementos del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico Histórico - Artístico, Típico o Tradicional, de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del Ámbito de Competencia de la Comisión de Urbanismo de Tarragona, y otras de interés que se han incorporado, como

por ejemplo la espadanya y muro del Real Monasterio de la Virgen María de la Ràpita, la Casa de la Fundación, lo que resta de la batería del Castillo, la Torre del Moro, edificios de la Aduana y sótanos de la "Real Compañía de Canalización del Ebro", la Casa Blanca, la casa de Magí, El Molinet y la casa del encargado. La Iglesia Nueva se ha calificado de equipamiento comunitario cultural (7C1M) puesto que la condición de la cesión al Ayuntamiento fue que se destinara a museo y en este sentido la Dirección general del Patrimonio Cultural de la Generalitat está redactando un proyecto de adecuación. Con respecto a los edificios colindantes a la plaza de Carles III se han calificado de casco urbano (clave 12) con una ordenanza especial. Finalmente la Iglesia parroquial se ha calificado de equipamiento religioso.

Cualquier proyecto que se redacte en los suelos de esta zona tendrá que merecer la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo de Tarragona, previo informe de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Se exime de la obligación de enviar a la Comisión Provincial de Urbanismo de Tarragona, la aprobación de los proyectos de edificación a la Plaza Carles III, menos la Panadería de Laureano, por cuanto está incluida al catálogo de edificios del patrimonio arquitectónico⁵.

(16b) Conservación de la estructura urbana y edificatorias subzona b). Incluye aquellos suelos, ordenados en planeamiento especial u ordenanzas anteriores, que en virtud a su calidad merecen una protección y adecuación al documento que los regula. Este es el caso del Estudio de Detalle del Maset redactado por el Instituto Catalán del Suelo.

Son pues en este caso las ordenanzas y normas de este Estudio de Detalle las que habrán de regular la mencionada zona, con la introducción de una norma que permita que la pendiente de las cubiertas sea del 30% sobre la altura reguladora máxima, permitiéndose la habitabilidad en el espacio bajo cubierta. Asimismo en las plantas bajas se permitirá el uso comercial.

(16b') Vila del Far.

1. Generalidades.

1. Son el objeto de estas ordenanzas la regulación del suelo dentro del perímetro del Plan Especial de Reforma Interior de la Vila del Far de Sant Carles de la Ràpita.
2. Siempre que no se establezca otra cosa serán de aplicación las definiciones y las determinaciones de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sant Carles de la Ràpita.
3. Esta normativa se corresponde al presente Texto Refundido, incorporando las determinaciones de las modificaciones puntuales aprobadas y las que en el presente documento se formulan.
4. Serán vinculadas las determinaciones fijadas en detalle en los planos normativos de la serie 7 a escala 1/500.

2. Zonificación del suelo.

El Plan Especial divide el suelo en sistemas y zonas de edificación.

Las zonas de estructura urbana y territorial son las siguientes:

- a) Sistema viario
 - b) Sistema de parques y jardines
 - c) Sistema de equipamientos
-

⁵Modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente el 09-10-02

⁶Supresión de las calificaciones 16b2.3 i 16b4.3 según modificación puntual aprobada el 4/10/2000

Las zonas de edificación son las siguientes:

- d) Zona residencial (subzonas 16b2.1, 16b2.2, 16b3.1, 16b3.2, 16b3.3, 16b3.4, 16b4.1y 16b4.2) asignadas a las parcelas, de la ZR1 a la ZR24.⁶
- e) Zona turística 16b1 asignada a la parcela ZT1.

3. Regulación de los sistemas.

La regulación de los sistemas viario, de espacios verdes (parques y jardines) y equipamientos será la especificada en el Título Tercero de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

4. Regulación de las zonas de edificación.

Los suelos de las zonas de edificación se regulan por las disposiciones específicas de las mencionadas zonas que se desarrollan en los artículos posteriores y por las comunes a todas ellas que se detallan a continuación siempre que en las especificaciones no se diga el contrario:

- a) Tipo de ordenación:
La ordenación de la edificación será amanzanada.
- b) Elementos salientes.
Se admite la construcción de elementos salientes no cerrados fuera de los límites permitidos para la edificación siempre que su voladiza no sea superior a 1,20 metros, ni se empiecen por debajo de los 3 metros, de altura respecto la cota del terreno.
- c) Construcciones sobre la altura reguladora máxima.
Sobre la altura reguladora máxima se admiten las siguientes construcciones:
 - Los espacios bajo cubierta que (1) no tengan una pendiente inferior al 25 %, (2) no rebasen en 3 metros la altura máxima reguladora y (3) arranquen de alguna de las fachadas del edificio no más arriba de la altura reguladora máxima correspondiente. En el caso de cubiertas de pendiente a dos aguas, no serán ocupables por encima del último forjado admisible, ni buhardillas ni espacios habitables que puedan computar como techo. Estos espacios se podrán hacer por pérdida de una planta piso y que no sobrepase el techo máximo edificable permitido por la edificabilidad de la parcela.
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana con una altura máxima de 0,90 metros.
 - Los tubos de humaredas y ventilación.
 - Las barandillas de fachadas que no rebasen una altura de 1,80 metros.
 - Los elementos de separación entre azoteas que, si son opacos, no tengan una altura superior a 1,90 m y, si no lo son, a 2,50 m.
- d) Estética.
Las construcciones se habrán de adaptar al ambiente estético del sector porque no desentonen del lugar dónde se encuentren situadas. Todos los cierres exteriores habrán de tener un acabado propio de fachada aunque se encuentren situados en los límites laterales de la parcela.

- e) Ajardinamiento.
Un 50 % de la superficie de parcela no ocupada por la edificación habrá de estar destinada a jardín.
- f) Cuerpos de edificación.
La edificación en las parcelas puede desarrollarse en un solo cuerpo o en varios cuerpos independientes que, según sus características, puedan tener la consideración de edificaciones principales o complementarias.
La regulación de la separación y relación entre los cuerpos es libre, pero toma como referencia la ordenación indicativa del plano de ordenación y en las condiciones específicas de las subzonas se fijan los parámetros obligados.

5. Condiciones específicas de la zona residencial.

1. Definición.

La zona residencial es una zona en la cual la edificación se destina básicamente a residencia en sus diversas modalidades de vivienda, apartamentos y, secundariamente a uso comercial en planta baja o hotelero. La componen las siguientes subzonas: 16b2.1, 16b2.2, 16b3.1, 16b3.2, 16b3.3, 16b3.4, 16b4.1 y 16b4.2⁷

No se permite el uso hotelero a la subzona 16b4.2⁸

2. Condiciones de edificación.

- a) Las condiciones de edificación en la zona residencial son tal y como venden expresadas en el siguiente cuadro:⁹

Subzona	Sup. Parcela Mínima (m ²)	Ocupación Máxima %	Altura reguladora máxima		Índice De edif. neta m ² st/m ² sl	Separaciones mínimas en metros		
			Número plantas	metros		vecinos o paso de viandantess	calle	otros edificios
16b2.1		35	PB+3	12,70	0,90	5	5	10
16b2.2		35	PB+3	12,70	0,76	5	5	10
16b3.1		35	PB+3	12,70	0,99	5	5	10
16b3.2		40	PB+3	12,70	1,00	5	5	10
16b3.3	800	30	PB+2	10,25	0,85	5	5	10
16b3.4	800	30	PB+4	15,50	0,85	5	5	10
16b4.1	400	30	PB+1	6,15	0,60	3	3	-
16b4.2	430	30	PB+1,5*	10,25	0,75	3	3,5	-

En planta segunda sólo se permite edificar el 15% de la ocupación de la parcela, es decir el 50% de la ocupación máxima de la planta baja.

- b) Planos normativos a escala 1/500 (serie 7).

En el presente documento, se incorporan como vinculantes a esta normativa una serie de planos a escala 1/500 (serie 7), en los cuales se fijan los espacios mancomunados libres y unos gálibos reguladores obligados para las parcelas de la ZR14 a la ZR24, tanto de las alineaciones obligadas como de los límites máximos donde puede llegar la edificación, el techo máximo de los edificios y las cotas máximas de las plantas bajas de las diferentes partes de las edificaciones, así como los gálibos reguladores de las alturas máximas.

En caso de duda de interpretación, o de algún posible ajuste de las rasantes en la ejecución de las calles que pudiesen variar las proyectadas, se tomarán como cotas de las plantas bajas las que salgan de referencia respecto a la misma relación que existe en los planos, entre las mencionadas cotas de las plantas bajas y las cotas de la rasante colindante a la vía pública.

⁷Supresión de las calificaciones 16b2.3 i 16b4.3 según modificación aprobada el 4/10/2000

⁸Nueva redacción según modificación aprobada el 4/10/2000

⁹Nueva redacción según modificación aprobada el 4/10/2000, se eliminan les llaves 16b2.3 i 16b4.3.

Esta precisión también se hace para las parcelas ZR5 y ZR6 situadas en una zona más llana y que se corresponde a una 1ª fase de la promoción de la Villa del Far.

c) Densidad.

El número máximo de viviendas está regulado para cada una de las diferentes parcelas grandes de la ZR1 a la ZR24, en que se concentran las subzonas, tal y como sigue:

ZR 1	ZR 2	ZR 3	ZR 4	ZR 5	ZR 6	ZR 7	ZR 8	ZR 9	ZR 10	ZR 11	ZR 12
92	90	50	45	53	65	4	8	4	6	14	12

ZR 13	ZR 14	ZR 15	ZR 16	ZR 17	ZR 18	ZR 19	ZR 20	ZR 21	ZR 22	ZR 23	ZR 24
12	180			120		130			60		

Los grupos del ZR 14 al ZR 24 contienen un número obligado de viviendas que viene especificado en el cuadro anexo 1 de la memoria, el cual se incorpora vinculado en esta normativa.

En el cuadro se fijan también los m² de techo asignados a las viviendas de cada una de las parcelas. Las mencionadas viviendas, se dispondrán en paralelo a la avenida de Codonyol y del passeig de la Val de Zafan siguiendo el esquema de los planos de ordenación normativos de la serie 7 a escala 1/500 y respetando todos los gálibos reguladores que figuran.

Total de viviendas del sector 945¹⁰.

d) Zonas mancomunadas libres de edificación.

En las zonas mancomunadas que se grafien en los planos normativos escala 1/500 como libres de edificación se permite la construcción de piscinas comunitarias y/o áreas de juegos siempre respetando un mínimo del 50% de ajardinamiento. Con respecto a las partes mancomunadas situadas entre los edificios y las calles se permite justificadamente la construcción de estaciones transformadoras de la compañía eléctrica tal y como se han realizado las existentes siguiendo el proyecto de FECSA.

e) Concentración máxima de la edificación.

La concentración máxima de la edificación en un solo edificio será de 4.500 m² de techo.

f) La altura interior mínima de las plantas será de 2,50 metros.

g) Sótanos.

Sólo se podrán construir sótanos bajo las edificaciones y espacios situados entre los diferentes cuerpos de edificación.

h) Estacionamiento de vehículos.

Al interior de la parcela, dentro o fuera de la edificación, se tendrá que dar cabida a una plaza de estacionamiento de un coche para 200 m² construidos o para 2 viviendas o apartamentos o, en el supuesto de que la edificación fuera hotelera, para 4 habitaciones.

¹⁰Nueva redacción según modificación puntual aprobada el 4/10/2000

3. Condiciones de uso.

En las edificaciones principales se admiten los usos residenciales en todas las modalidades y los hoteleros (a excepción de la subzona 16b4.1 en la cual sólo se permiten las viviendas unifamiliares amanzanadas), los usos públicos que sean religiosos, culturales (excepto escolares) o sanitarios y los garajes. En las plantas bajas se admiten los usos comerciales, las oficinas y los usos industriales de 1ª categoría.

En base al acuerdo de la modificación puntual, aprobado por la CUT de 12 de abril de 2000, la subclave 16b4.3 no es permitido el uso hotelero.

4. Condición específica.

Con respecto a las parcelas ZR5 y ZR6, calificadas respectivamente de 16b3.3 y 16b3.4, se podrá realizar una promoción conjunta de acuerdo a la ordenación que figura en el plano 7.6, en la cual se respeta la edificabilidad global, la densidad, la altura máxima y las distancias mínimas a los umbrales, dejando en este caso sin efecto vinculante el plano normativo 7.6 a escala 1/500

En el supuesto de que se dé la condición específica anterior de la promoción única, se permitirá una concentración superior a la máxima de 4500 m² de techo a que hace referencia al apartado 2.e de este mismo artículo. La mencionada concentración se hará, evidentemente, de acuerdo al plano 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4. Aun así y por tal de favorecer la construcción de una plaza de aparcamiento para cada vivienda construida en esta promoción única, y dentro el interior de la parcela se permitirá aumentar la ocupación planta sótano por el anterior uso. Pero en caso alguno se podrá invadir la franja comprendida entre el límite de la edificación situada por encima de la rasante y los umbrales con las calles y las parcelas vecinas.

6. Condiciones de regulación complementarias para la regulación de la subzona de viviendas bifamiliares y particulares de las vallas de las parcelas de toda la zona residencial.

1. Condiciones de las viviendas bifamiliares subzona 16b4.2.

- a) Por tal de garantizar la unidad y coherencia arquitectónica de los proyectos o promociones, se tendrá que presentar un proyecto básico de cada grupo de dos casas emparejadas, pudiéndose ejecutar individualmente, estableciendo un tratamiento de la medianera vista, en tanto no se construya la otra casa, con los mismos materiales de las otras fachadas o bien con un enlucido y pintado del mismo color que el resto de las fachadas. En el mencionado proyecto básico se fijarán los materiales y la definición geométrica de la nueva construcción.
- b) Será condición imprescindible para la solicitud de trámite de la licencia de los dos viviendas, el que la indivisibilitat de la parcela correspondiente conste inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c) Las edificaciones se separarán hasta la línea de 3,50 m. del frente de parcela, pudiéndose ocupar esta franja por escaleras exteriores de acceso a las viviendas y por rampas de acceso a los garajes. Aun así se podrá ocupar en sótano el 50% de la parcela, pudiendo llegar a conectarlas por un carril de circulación mancomunado para acceder a los apartamentos. La hondura edificable de las edificaciones oscilará entre 10 y 14 m.
- d) Las construcciones serán obligatoriamente de planta baja y dos plantas superiores, con una ocupación máxima de la planta segunda del 15% de de la parcela. Es obligado que la parte cubierta de la planta segunda sea con cubierta inclinada de una pendiente que oscile entre el 25 y 30%. Siempre respetando la unidad arquitectónica, se podrá componer la parte

inclinada de la cubierta al mejor criterio del proyecto, siendo recomendable que la inclinación vaya hacia el lado de la calle.

- e) La volumetría vendrá dada por formas sencillas y rectas, prohibiéndose los arcos y curvas tanto en planta como en altura.
- f) Los materiales serán:
 - Obra vista blanca cogida con aditivo blanco.
 - Estucos y enlucidos en colores claros de la gama de los colores tierra, ocre o blancos.
 - Carpintería de madera tratada con colores similares a los de las fachadas, o con aluminio lacado.
 - Balconeras y postigos.
 - Cubierta de teja.
 - Piedra de Uldecona.
- g) Se prohíben específicamente todo tipo de rejas que no guarden absoluta coherencia con el conjunto de la casa y por lo tanto no se admitirán aquellas que introduzcan formas y dibujos redondeados y folclóricos.

2. Vallas.

Estos cierres se construirán con muros de ladrillo blanco pegado con aditivo blanco hasta una altura máxima de 1,00 metros de la rasante de la calle. Se puede llegar a 1,70 metros con un ancho de 1,20 metros, en los tramos que definen las puertas de acceso a la parcela. En estos espacios se colocarán los buzones, contadores y cajas generales de electrificación de las parcelas.

El resto de la valla maciza de 1,00 metros de altura se habrán de complementar por un elemento verde, tipo cupressus o boj hasta la altura de 1,70 metros.

Las puertas serán metálicas con doble puerta de librillo pintadas con oxiron gris.

A la subzona de viviendas bifamiliares, en el supuesto de que se determine entrar individualmente a los aparcamientos situados en la planta sótano, se tendrá que continuar la valla de la parcela en sentido perpendicular, delimitando la rampa hasta el encuentro de la construcción principal, tal y como se indica en el plano adjunto a escala 1/100.

7. Condiciones específicas de la zona turística.

1. Definición.

La zona turística es una zona la edificación de la cual se destina básicamente a usos turísticos en sus diversas modalidades hoteleras.

2. Condiciones de edificación.

Antes de la presentación del proyecto será preceptivo el trámite de un Estudio de Detalle, por tal de poder valorar la adecuación de la edificabilidad permitida en la parcela y su entorno urbano.

Las condiciones de edificación de la zona turística son las siguientes:

a) Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima será de 1,4101627 m² de techo por 1 m² de suelo.

b) Superficie mínima de parcela.

La superficie mínima de las parcelas será de 4.500 m².

c) Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima del suelo de la parcela será de un 35 % para las edificaciones principales y de un 5% para las complementarias.

- d) Número máximo de plantas edificables hasta la altura reguladora máxima.
Las edificaciones principales podrán disponer de planta baja y 5 plantas piso.
Las edificaciones complementarias sólo se podrán desarrollar en planta baja.
- e) Altura interior de las plantas.
La altura mínima interior de las plantas será de 2,50 m., excepto en la planta baja que será de 3 m.
- f) Altura reguladora máxima.
En las edificaciones principales será de 19,25 metros.
En las edificaciones complementarias será de 3,50 metros.
- g) Separación mínima de los límites de parcela.
Las edificaciones principales habrán de separarse 5 metros de los umbrales de la parcela.
- h) Sótanos.
Sólo se podrán edificar sótanos bajo las edificaciones y los espacios situados entre diferentes cuerpos de edificación.
- i) Vallas.
Las vallas han de estar construidas predominantemente por elementos vegetales.
- j) Estacionamiento de vehículos.
Al interior de la parcela, dentro o fuera de la edificación, se tendrá que dar cabida a una plaza de estacionamiento para cada 4 habitaciones.

3. Condiciones de uso.

Se admite exclusivamente el uso hotelero.

CAPÍTULO VII

ZONA DE CIUDAD JARDÍN (clave 17)

Artículo 182. Definición.

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

Artículo 183. Subzonas

- 1. En función de la modalidad del uso de vivienda se diferencian dos grupos de subzonas.
En el marco de cada grupo las subzonas se establecen en función de la intensidad de edificación, la parcela mínima y el coeficiente de ocupación de parcela.
- 2. En el grupo de subzonas unifamiliares se distinguen las siguientes:
 - a) subzona 17a1.
 - b) subzona 17 b2.
 - c) subzona 17b3.

d) subzona 17b4.

Subzones de ciudad jardín unifamiliar (17a1)

Artículo 184. Tipo de ordenación.

Se aplica el tipo de ordenación de edificación amanzanada

Artículo 185. Edificabilidad.

El índice de intensidad de edificación por parcela son los siguientes:

<u>Subzona</u>	<u>m²st/s</u>
17a1	0,60

Artículo 186. Condiciones de las parcelas.

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

<u>Subzona</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>Largura fachada en m.</u>
17a1	600	16

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

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

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

Artículo 187. Condiciones de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones será de 7 m. y el número de plantas 2, es decir, planta baja y una planta piso. En aquellos casos en que la inclinación del terreno lo permita se podrá incluir una planta semisótano.
2. La ocupación máxima de la parcela por las edificaciones principal y auxiliar será la siguiente:

<u>Subzona</u>	<u>Edif. principal</u>	<u>Const. Auxiliar</u>
17a1	25 %	2 %

3. Las separaciones de la edificación respecto de los umbrales parcela serán como mínimo de 3 m.

Artículo 188. Edificaciones emparejadas

1. Se admite el aparejamiento de edificaciones siempre que un proyecto conjunto o se acredite la conformidad del colindante. La resolución autorizando el aparejamiento se anotará al Registro de la Propiedad.
2. El aparejamiento es obligatorio cuando preexista una edificación construida según estas pautas y con medianeras vistas.
3. En caso alguno el aparejamiento implica otra variación de las condiciones de edificabilidad de la parcela o de la edificación, a excepción de la no aplicación del parámetro de separación del umbral lateral.

Artículo 189. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes:

- a) Vivienda en la modalidad de unifamiliar
- b) Bar y restaurante
- c) Comercial
- d) Educativo
- e) Sanitario - asistencial en la modalidad de ambulatorio o dispensario.
- f) Deportivo
- g) Administrativo
- h) Oficinas
- i) Cultural
- j) Industrial, 1a. categoría en situación 1a y 2a.

Subzones de ciudad jardín plurifamiliar

Artículo 190. Tipo de ordenación.

Se aplica el tipo de ordenación de edificación amanzanada, admitiéndose también la disposición de las edificaciones en hilera.

Artículo 191. Edificabilidad.

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

<u>Subzona</u>	<u>m²st/s</u>
17b1	1,50
17b2	0,85
17b3	0,80
17b4	0,70

Artículo 192. Condiciones de las parcelas

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

<u>Subzona</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>Longitud fachada en m.</u>
17b1	600	17
17b2	500	14
17b3	500	14
17b4	500	14

Con respecto a las subzonas 17b2 y 17b4 se podrán considerar edificables aquellas parcelas de superficie mínima 450 m² y largura de la fachada 11 m., inscritas registralmente antes de la aprobación inicial del Plan General, calificadas como sección 10 "ciudad jardín semiintensiva" en las NN.SS. que se tramita sustituir.

Artículo 193. Condiciones de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones será de 7,50 m. y el número de plantas 2, es decir, planta baja y una planta piso.

A la subzona 17b1 y 17b2, la altura máxima será de 10,25 m. correspondiente a planta baja más dos plantas.

En edificaciones de tipo hotelero exclusivamente, por debajo de las plantas bajas y siempre que la topografía del terreno lo permita, las plantas que puedan aparecer como resultados de excavaciones, rebajes y anivelaciones que miran hacia el interior del solar y no tengan la consideración de sótano se podrán destinar al uso que se crea conveniente de acuerdo con la instalación hotelera, y siempre que se dote a la planta de las medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión, etc., y el desalojo de las personas con seguridad, en estos casos. (ver esquema).

Estas plantas no compatibilizarán como número de plantas (serán además de las PB+1 o Pb+2, según sigue el caso), pero si que quedarán afectadas por el resto de artículos de esta clave. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de 3 m.¹¹

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

<u>Subzona</u>	<u>Edif. principal</u>	<u>Const. Auxiliar</u>
17b1	40 %	---
17b2	35 %	5 %
17b3	40 %	---
17b4	35 %	5 %

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

<u>fachada</u>	<u>separación lateral</u>	<u>fuentes</u>	<u>Otros edif.</u>
3	3	3	6

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

4. Por tal de conservar la unidad y coherencia arquitectónica de los proyectos, se tendrá que hacer un único proyecto básico de todas las casas en hilera construibles en cada parcela, con unidades máximas de 7 viviendas. Y siempre las paredes laterales tendrán tratamiento de fachada.

¹¹Nueva redacción según modificación puntual aprobada el 8/11/2000

Artículo 194. Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

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

NOTA GENERAL: A las parcelas que dan frente al Paseo Marítimo se permitirá la ejecución de la edificación a tres metros de distancia del mencionado paseo sin perjuicio de la zona de separación de los 20 m. desde la Z.M.T.

Artículo 195. Planes Especiales de Reforma Interior.

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

<u>Subzonas</u>	<u>Densidad neta máxima viviendas/Ha.</u>	<u>Parques y jardines y equipamientos en % de suelo</u>
17a1	40	15
17b1	60	15
17b2	40	15
17b3	40	15
17b4	40	15

Artículo 196. Espacios privados no ocupados por la edificación.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación tendrá que sistematizarse como jardín, al menos en el sesenta por ciento, no pudiéndose pavimentar ni utilizar para otras actividades como aparcamiento, instalaciones deportivas o de ocio a excepción de aquellas parcelas consolidadas inscritas registralmente con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

CAPÍTULO VIII

ZONA INDUSTRIA TALLERES (clave 20)

Artículo 197. Definición.

Compran los terrenos de suelo urbano adscritos de forma exclusiva a actividades industriales y complementarias, de pequeña saliente que por la naturaleza de los materiales contenidos en ellas, productos o técnica empleada, no originen situaciones de riesgo, inseguridad a degradación ambiental.

Artículo 198. Usos.

Se admiten los usos siguientes .

- a) Industrial, categorías 1, 2, 3 y 4.
- b) Vivienda. Sólo para personal de vigilancia y mantenimiento y en la proporción de dos viviendas por industria
- c) Comercial, siempre que esté relacionado directamente con la actividad industrial
- d) Almacén
- e) Oficinas. Sólo las propias de cada establecimiento industrial
- f) Sanitario - asistencial, en la modalidad de ambulatorio o dispensario.
- g) Ocio
- h) Deportivo
- i) Educativo en la modalidad de formación profesional
- j) Abastecimiento

Artículo 199. Condiciones de ordenación.

1. Las nuevas instalaciones industriales habrán de adaptarse a las condiciones de ordenación establecidas para la subzona de industria amanzanada.
2. Las obras de reforma a subdivisión de las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General no podrán implicar en caso alguno aumento de volumen construido o de la ocupación, siempre que los originarios superen los previstos al número anterior.
3. En la subdivisión de naves industriales tendrá que hacerse estricta aplicación de los criterios sobre incompatibilidad de uso al cual hace referencia el artículo 98.

Artículo 200. Condiciones de ordenación.

- a) La parcela mínima será de 2.000 m².
- b) La fachada mínima será de 25 m.

- c) La edificabilidad máxima es la que resulta de aplicar $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ a la totalidad de la parcela
- d) La altura permitida será de 12 m. equivalente a planta baja y planta primera
- e) La ocupación máxima de la parcela por la edificación se fija en el 50%
- f) Las edificaciones se separarán de los umbrales de la parcela 5 m, y 8 de la calle.

CAPÍTULO IX

REGULACIÓN DE ÁREAS

Unidad de Actuación (UA1)

Artículo 201. Descripción.

1. Comprende los suelos de la fábrica Giró con el objetivo de transformación a residencial, en una ordenación en edificación abierta orientada a Sur levante.
2. La superficie comprendida en el área es de 2,64 Has. de la cual 0,06 Has. corresponden a sistema general viario.

Artículo 202. Condiciones de ordenación.

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad bruta se fija en $0,5\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$. El techo edificable máximo será de 13.200 m^2 . (A los suelos del sistema general viario y de los parques y jardines se los ha otorgado mismo índice de edificabilidad que por el resto de la zona).
- b) Se prevén para espacios y dotaciones públicas, las superficies siguientes:
 1. Para equipamientos 3.500 m^2
 2. Para parques y jardines 8.000 m^2
 3. Viales sistema local 600 m^2
 4. Viales sistema general 600 m^2

Artículo 203. Condiciones de edificabilidad y uso.

1. Se aplica la regulación de zona de ordenación Volumétrica específica Nueva ordenación clave 14b3.
2. Como condición específica de la edificación se fija que la altura máxima en número de plantas es de 4.

Artículo 204. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA2)

Artículo 205. Descripción.

1. Comprende los suelos de la zona Hortets situados al Sur del barranco de l'Aiguassera y hasta la calle de las Delicias. El objetivo de la Unidad de Actuación es adecuar a las determinaciones del Plan General el expediente que el Ayuntamiento ha abierto en esta zona, en relación a la materialización de las cesiones que las NN.SS. prevén (véase apartado 1.4 en lo referente a las áreas de ciudad jardín de la descripción de la Ordenación de la Memoria Justificativa).
2. La superficie comprendida en el área es de 5,45 Has.

Artículo 206. Condiciones de ordenación.

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Para sistemas de parques y jardines | 0,56 Has. |
| 2. Viales sistema local | 0,34 Has. |
| 3. Viales sistema general (aparcamiento) | 1,52 Has. |

Artículo 207. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de zonas de ciudad jardín 17b2 y 17b3, de zona de ordenación Volumétrica específica situación consolidada 14a y de Conservación de Estructura Urbana y Edificatoria 16a.

Artículo 208. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de cooperación.

Unidad de Actuación (UA3-1, UA3-2, UA3-3)

Artículo 209. Descripción.

1. Comprende los suelos de la zona Hortets situados al Norte del barranco de l'Aiguassera y hasta la Avenida del Pare Castro.

La UA3-1 es la situada al sur de la calle Domingo Riva, la UA3-2 la situada entre la anterior calle y la calle de València y la UA3-3 la situada entre el C/ Valencia y la Avenida Pare Castro.

El objetivo de las Unidades de Actuación es adecuar a las determinaciones del Plan General, el expediente que el Ayuntamiento ha abierto en esta zona, en relación a la materialización de las cesiones que las NN.SS. preveían (véase apartado 1.4 en lo referente a las áreas de ciudad jardín de la descripción de la Ordenación) de la Memoria Justificativa)

2. La superficie total comprendida en el área de las tres Unidades de Actuación es de 10,88 Has. a razón de:

UA3-1 = 2,68 Hes.

UA3-2 = 3,82 Hes.

UA3-3 = 4,38 Hes.

Artículo 210. Condiciones de edificación.

Se prevén para espacios y dotaciones públicas y por cada una de las Unidades de Actuación las siguientes superficies:

	<u>UA3-1</u>	<u>UA3-2</u>	<u>UA3-3</u>
1. Para sistemas de parques y jardines	---	0,140	0,190 Hes.
2. Viales sistemas local	0,361	0,456	0,570 Hes.
3. Viales sistema general	0,148	---	0,272 Hes.
4. Viales sistema general (aparcamientos)	0,180	---	--- Hes.

Artículo 211. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de las zonas de ciudad jardín 17b2 y 17b4 y de zona de ordenación volumétrica situación consolidada (14a).

Artículo 212. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de cooperación.

Unidad de Actuación (UA4)

Artículo 213. Descripción.

1. Comprende los suelos situados entre la calle València, antigua CN. 340, barranco de l'Aiguassera y antiguo trazado de la Val de Zafan. El objeto de la UA es adecuar a las determinaciones del Plan General el sector de Plan Especial definido en las NN.SS. Se han incorporado por indicación del Ayuntamiento las sugerencias planteadas por dos alegantes en la consulta pública del documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales.
2. La superficie comprendida en el área es de 7,49 Has.

Artículo 214. Condiciones de ordenación.

Se prevén para espacios y dotaciones públicas las siguientes superficies:

1. Para equipamientos	0,61 Hes.
2. Para parques y jardines	1,25 Hes.
3. Para viales sistema local	2,10 Hes.
4. Para viales sistema general	0,07 Hes.

Artículo 215. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de la zona de ensanche intensidad 2 clave 13b.

Artículo 216. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA5)

Artículo 217. Descripción.

1. Comprende los suelos situados entre la Avenida de Catalunya, una delimitación catastral, la prolongación de la calle Vernier, el Barranco dels Penjats y una prolongación de la calle de Calasseit.

El Objetivo de la Unidad de Actuación es la materialización de las cesiones del parque dels Penjats del viario de apoyo a la edificación proyectada, y para las compensaciones a las desproporcionadas afectaciones puntuales. Se ha definido un ámbito en el sentido amplio, y en el momento de la ejecución del documento compensatorio se arbitrará la repercusión a todas las fincas, quedando exentas las edificadas anteriormente a la aprobación inicial del Plan General y que estén de acuerdo con la ordenación.

2. La superficie comprendida en el área es de 2,77 Has.

Artículo 218. Condiciones de ordenación.

Se prevé la adscripción al sistema general viario de 0,54 Has., 0,32 Has. al sistema de parques y jardines y 0,17 Has. Al sistema hidrográfico.

Artículo 219. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de la zona de casco urbano (clave 12)

Artículo 220. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA6)

Artículo 221. Definición.

1. Comprende los suelos correspondientes al edificio de a pie de Sant Isidre núm. 113, ya afectado de vial por las NN.SS, y suelos situados al sur de la Plaza central del Maset. El objetivo de la Unidad de Actuación es otorgar en una situación parecida una edificabilidad coincidente a la existente para cada uno de los propietarios del inmueble.

2. La superficie comprendida en el área es de 0,09 Has.

Artículo 222. Condición de ordenación.

Se establece como única condición el edificar por parte de la Administración, una edificación de 1790,91 m² por tal de compensar a los propietarios de los 12 viviendas y de los locales comerciales del edificio mencionado de la calle de Sant Isidre. La relación de los propietarios es la siguiente:

1. Raimunda Bote Belmont	Bajos A
2. Alejandro Gonzalez Gonzalez	Bajos B
3. Josefa Beltran Castellà	1 - 1
4. Montserrat Beltran Castellà	1 - 2
5. José Matamoros Cabrera	1 - 3
6. Maria Cinta Poy Querol	1 - 4
7. Josefa Beltran Castellà	2 - 1
8. José Fibla Monfort Reverté	2 - 2
9. Enrique Anguera Ferré	2 - 3
10. Tomàs Monfort Reverté	2 - 4
11. Lluís Maragall Boria	3 - 1
12. Augusto Arasa Aliau	3 - 2
13. Rosa Gasparin	3 - 3
14. Alejandro Gonzalez Gonzalez	3 - 4
15. Antonio Alberola Martinez	4 - 1
16. Maria José Hubens	4 - 2
17. Francisco Javier Casales Sanchez	4 - 3
18. Vda. de Vicente Celades Sales	4 - 4

Artículo 223. Condiciones de edificación y uso.

El nuevo edificio se regulará por las determinaciones fijadas en el Estudio de Detalle del Maset redactado por el Instituto Catalán del Suelo.

Artículo 224. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de cooperación.

Unidad de Actuación (UA7)

Artículo 225. Descripción.

1. Comprende los suelos de la finca catastral delimitada a levante de la Avenida Codonyol, al Norte por el grupo residencial "Cases de Pepo" y a ponente y al Sur por el Plan Parcial PP2.
2. El objetivo de esta Unidad de Actuación es poder facilitar la gestión y formalizar compromisos entre la propiedad y el Ayuntamiento en relación a unas cesiones anteriores a este Plan General (véase alegación núm. 2 de la Información Pública del Plan General).
3. La superficie del sector es de 1,11 Has.

Artículo 226. Condiciones de ordenación.¹²

- a) El coeficiente de edificabilidad bruta se fija en 0,50 m²st/m²sl. El techo edificable máximo será de 5.560 m². (A los suelos del sistema general viario y de parques y jardines se les ha otorgado el mismo índice de edificabilidad que al resto de la zona).
- b) Se prevén para espacios y dotaciones públicas las superficies siguientes:

¹²Nueva redacción según Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 4/12/2002

- | | | |
|----|--------------------|-----------|
| 1. | Parques y jardines | 0,25 Hes. |
| 2. | Viales | 0,04 Hes. |

c) Además se adscribirá al patrimonio municipal de suelo 0,11 Has. edificables.

Artículo 227. Condiciones de edificación y uso.¹³

1. Alineaciones

Se fija la alineación a la avenida Codonyol y la calle València y las ya determinadas por las aceras existentes, las otras dos alineaciones posteriores coinciden con los límites de la parcela catastral.

2. Profundidad edificable

No se delimita.

3. Altura y número máximo de plantas

La altura máxima de la edificación se fija en 15'25 m, es decir, planta baja más cuatro plantas.

4. Fachada y parcela mínima

No se delimita, puesto que se una actuación unitaria.

5. Cuerpos salientes

Se pueden proyectar cuerpos salientes tanto abiertos como cerrados a las fachadas, con un vuelo máximo de 2,00 m.

6. Separaciones a dinteles

Las edificaciones habrán de separarse 5 metros de todos los dinteles, tanto a viales como particiones y otros edificios.

7. Aparcamientos

Se aplicará aquello que prevén las normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Dada la altura de los edificios y la problemática de carencia de aparcamiento de vehículos, la planta sótano destinada a aparcamientos podrá ocupar una superficie superior a la de la proyección en planta de las edificaciones, sin sobrepasar el 35% de parcela. Aun así se podrán habilitar zonas de aparcamiento abierto al interior del ámbito privado.

8. Artículo 10. Usos.

- a. Vivienda tanto en la modalidad de unifamiliar como de plurifamiliar
- b. Hotelero
- c. Comercial
- d. Bar, restaurante y similares

¹³Nueva redacción según Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 4/12/2002

e. Oficinas

f. Sanitario – asistencial

g. Educativo

h. Cultural

i. Religioso

j. Administrativo

k. Deportivo

l. Industrial en 1ª categoría en situación 1ª y 2ª

9 . Condiciones de uso.

La ocupación máxima de parcela para las edificaciones principales será del 35% y para la auxiliar del 5%.

Estas últimas tendrán como altura máxima 3,50 m. y separaciones a umbrales y entre ellas de 3,00 m.

Artículo 228. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA8)

Artículo 229. Descripción.

1. Comprende los suelos situados a poniente del cruce de la calle núm. 57 de las NN.SS. con la calle de Sant Josep.

El objetivo de la Unidad de Actuación es la obtención de los suelos para la materialización de una plaza elíptica que estructure de forma más adecuada el mencionado cruce y reoriente las edificaciones previstas en el ordenamiento anterior a unas mejores condiciones urbanas.

2. La superficie comprendida en el área es de 0,93 Has. de las cuales 0,146 Has. se adscriben al sistema general viario (clave 5), 0,35 al sistema local viario y 0,004 a protección de sistemas (clave 8).

Artículo 230. Condiciones de ordenación.

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad bruta se fija en 1,30 m²st/m²sl. El techo máximo edificable será de 12.090 m² (A los suelos de los sistemas general viario y protección de sistemas se les ha otorgado la misma edificabilidad que al resto del sector).
- b) Se prevén para espacios y dotaciones públicas, las superficies siguientes:
 1. Para sistema local viario 0,35 Hes.
 2. Para sistema general viario 0,146 Hes.

3. Para protección de sistemas 0,004 Hes.

Artículo 231. Condiciones de edificación y uso.

1. Se aplica la regulación de la Zona de Ordenación Volumétrica específica nueva ordenación (clave 14b2)
2. Como condición específica se fija que la altura máxima en número de plantas es de 5.

Artículo 232. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Unidad de Actuación (UA9)

Artículo 233. Descripción.

1. Comprende suelos de industrias ROJIFESA y RAMON, situadas al pie y al Norte del vial de apoyo que conecta la variante de la C.N. 340 con el antiguo trazado de esta carretera. El objetivo es materializar y adecuar a las determinaciones del Plan General el compromiso de cesiones que han adquirido las industrias con anterioridad.
2. La superficie comprendida en el área es de 3,09 Has.

Artículo 234. Condiciones de ordenación.

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad neta se fija en $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- b) Se prevén para espacios y dotaciones públicas, las superficies siguientes:
 1. Para viales de sistema general 0,46 Has.
 2. Para áreas al servicio del Sistema viario 0,42 Has.

Artículo 235. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de la zona de Industria talleres (clave 20) y en el ensanchamiento del viario central de (5b), admitiéndose una pequeña edificación de 228 m^2 en planta baja para comedor de los trabajadores, y por información y servicio del polígono.

Artículo 236. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS FACHADAS Y LAS PLAZAS DE CARLES III Y DEL CÓC (PE1)

Artículo 237. Descripción y condiciones de ordenación.¹⁴

Comprende el ámbito de las plazas de Carles III y del Cóc y del edificio del ayuntamiento.

Criterios Generales.

A los edificios con fachada a la Plaza de Carles III y la del Cóc, se permitirá una altura máxima de 16'50 m. equivalente a cuatro Plantas Piso y Planta Baja de uso comercial, exclusivamente.

Por encima de esta altura se permitirá el que se dispone al apartado b) del artículo núm. 155 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Todas las plantas bajas unificarán sus alturas tal y como se grafía a los croquis de la documentación que completa este documento; además por conseguir una completa unificación, todos los macizos de las plantas bajas se acabarán exteriormente con piedra natural, beige, abujardada, aplacado a contrajuntas. Los agujeros (puertas, escaparates, ...) se diseñarán con materiales (aluminio, madera, acero, vidrio, ...), estéticamente de acuerdo con el resto del edificio. Los pilares de los porches se aplacarán, igualmente, por las cuatro caras y conservando la base de piedra hasta el inicio del arco, y el resto se enlucirá con revestimiento hidrofugado del mismo color ocre que la fuente que está situada a la fachada montaña de la Plaza de Carles III.

El Ayuntamiento obligará a revestir las Plantas Bajas, como condición para obtener licencia de adición de planta o que afecte a la fachada.

Los desagües de aguas pluviales de cubierta, se deberán empotrar totalmente y no restarán visibles.

Para conseguir que la imagen del conjunto no se deteriore, en casos de nueva edificación, no se concederá ninguna licencia para Proyectos que no comportan la construcción de la Planta Baja y la Primera Planta como mínimo.

No se permitirá los rótulos de los locales al plano de fachada de los porches, se deberán colocar en el interior de los mismos, al plano de fachada por dónde se accede al local.

Los toldos parasol estarán unificados en toda la Plaza, de algodón, todos en color crudo y estructura de madera.

También se unificará el mobiliario de terraza de los bares, con el fin de conseguir un espacio único, con entidad propia.

Se exime de la obligación de enviar a la Comisión Provincial de Urbanismo de Tarragona, la aprobación de los proyectos de edificación a la Plaza Carles III, menos la Panadería de Laureano, por cuanto está incluida al catálogo de edificios del patrimonio arquitectónico.

El espacio edificable se configura en tres áreas:

- Área de los porches
- Área intermedia y del cóc
- Área norte

¹⁴Nueva redacción según modificación aprobada definitivamente el 9/10/02

Àrea de los porches

Àrea comprendida entre los ejes de las calles Arsenal-Rosario y el inicio de la calle de En Gorria:

Se mantendrá el esquema actual de porches y otros elementos arquitectónicos existentes. El límite de la Planta Baja estará marcado por la imposta existente por encima de los porches, la cota de la cual se tiene que respetar (cota 26,72 m. a la cara de abajo de la imposta a la parte de montaña y 26,62 m. a la cara de abajo de la imposta a la parte de mar) por encima de la cual se podrán edificar Cuatro Plantas Piso, con la altura máxima de la edificación existente a la esquina con la calle de En Gorria, a la fachada de la parte de la montaña (cota 39,10 m. cara de arriba de la imposta del fraguado techo de la planta cuarta). Los porches siempre restarán como espacio público.

No se permitirán los cuerpos salientes cerrados: ni tribunas, ni miradores: sí en cambio que será obligatorio construir balcones vainicas de 75 cm. de vuelo, y con una largura máxima de 1,50 m. cumpliendo el que especifica el Plan General de Ordenación Urbana: al Artículo 53 -Cuerpos salientes y anexo explicativos: con barandillas metálicas de forja, similar a las existentes. Esto es aplicable a todas las plantas, excepto al techo de la cuarta planta que no se permitirá ningún cuerpo saliente y se rematará con una imposta similar a la existente y por encima con una barandilla de balaustres de hormigón prefabricado blanco, con el fin de mantener la estética del conjunto.

Los cierres exteriores se acabarán con revestimiento hidrofugado acabado raspado, de color paja. Las aperturas irán remarcadas con piedra a la cara interior y traerán incorporada a la carpintería la persiana de PVC blanco. No se permitirá ningún tipo de apertura que no sea balconera y de un mínimo de 1 '20m. de anchura. La carpintería exterior será de color blanco, tanto si es de aluminio como de madera.

Este tratamiento no se aplicará a la Panadería de Laureano ni a la Iglesia.

La panadería de Laureano, por tratarse de un edificio catalogado, se le aplicará la normativa legal prevista por este tipo de edificaciones.

La Iglesia deberá adaptar la Planta Baja al que especifica este Documento sobre las Plantas Bajas, en cambio parece correcto su acabado blanco al tratarse de un edificio singular, y amanzanado, situado al final de los porches.

En lo referente al tratamiento de las medianeras, la totalidad de las medianeras se tratarán con las mismas características que se mencionan en los criterios normativos del apartado 3, es decir, el resto (de la pared medianera), se enlucirá con revestimiento hidrofugado del mismo color ocre que la fuente que está situada a la fachada de la montaña de la plaza Carles III.

Àrea intermedia

Àrea de la Plaza de Carles III comprendida entre los ejes de las calles Arsenal-Rosario y el eje de la calle Constancia, y la totalidad de la Plaza del Cóc.

Si se observa detenidamente este conjunto de edificaciones se ve que hay una imposta que remata la planta baja de todas las edificaciones, siempre manteniéndose horizontal, independientemente de los desniveles o inclinaciones de las aceras, esta imposta es el elemento que nos regulará la altura de la planta baja de la edificación la cota de la cual se tiene que respetar (cota 23,88 m. a la parte de abajo de la imposta a la parte de mar y Plaza del Cóc y 25,48 m. a la parte de abajo de la imposta a la parte de montaña) por encima de la cual se podrán edificar Cuatro Plantas; la altura de estas plantas tienen que respetar la de las edificaciones existentes, con objeto de conseguir una imagen única y coherente estableciendo como cota de la cara superior de la cornisa de la Planta Cuarta 34,74 m. coincidiendo con la del edificio de la Plaza del Cóc esquina en Sant Francesc,

esto con respecto a la parte de la Plaza del Cóc y lado de la mar de la Plaza Carles III, y con respecto al lado de montaña de la Plaza de Carles III, se toma como cota de cara superior de la cornisa de Planta Cuarta la cota 37,56 m. El mantenimiento de la imposta hará que, cuando llegue a ser totalmente desarrollada, la edificación de la Plaza tenga la misma altura y remate horizontal, impidiendo que las edificaciones sean unas más altas que las otras, como dientes de sierra.

No se permitirán los cuerpos salientes cerrados; ni tribunas, ni miradores; si en cambio que será obligado construir balcones vainicas de 75 cm. de vuelo, cumpliendo el que especifica el Plan General de Ordenación Urbana; al Artículo 53 -Cuerpos salientes y anexo explicativos, con barandillas metálicas, de color negro similares a las existentes, a todas las plantas, excepto la cornisa de la cuarta planta que será obligatorio el vuelo de toda la cornisa a toda la longitud de la fachada y se rematará con una imposta similar al existente, como remate se construirá por encima una mansarda de tejado inclinado acabada con teja árabe roja, con una pendiente hasta conseguir una altura de 0'90m. sobre el forjado, que es dónde irá la barandilla de protección. Este alero es el que, en un futuro, delimitará la altura de la Plaza, tendrá un vuelo de 1'20 m. de longitud perpendicular al plan de fachada.

Los cierres exteriores se acabarán con revestimiento hidrofugado terminado con raspado de color paja. Las aperturas irán realturas a todo el perímetro exterior con una franja de 30 cm. que sobresalga 5 cm de la fachada terminado con raspado color marfil, y traerán incorporada a la carpintería la persiana de PVC blanco. No permitirá ningún tipo de apertura que no sea balconera y con un mínimo de 1 '20 m. de anchura. La carpintería exterior será de color blanco a los edificios con fachada a la Plaza de Carles III, y de color negro a los edificios con fachada a la Plaza del Cóc y esquinas si es de aluminio como de madera.

Área de la Plaza Carles III comprendida entre el eje de la calle Constanca y el inicio de la calle de Sant Josep.

Esta zona es la parte más conflictiva de la Plaza, debido a que se han construido una serie de edificaciones sin ningún criterio, llegando a deteriorar la imagen del conjunto sin remedio.

Se permitirán los cuerpos salientes cerrados: tribunas, miradores, etc., siempre cumpliendo lo que dice el artículo núm. 53 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas, aun así se permitirá construir balcones vainicas de 75 cm, de vuelo con barandillas metálicas, similar a las existentes, a todas las plantas excepto la cornisa de la cuarta planta que se permitirá el vuelo longitudinal de la cornisa, respetando la separación de 1 m. de los cuerpos salientes, que fija la Normativa, desde las medianeras. Como remate se construirá por encima una barandilla maciza, ciega; rematada con una pieza prefabricada de piedra artificial de color blanco.

Los cierres exteriores se acabarán con revestimiento hidrofugado con acabado raspado, de color paja. Las aperturas irán realturas a todo el perímetro exterior con una franja de 30 cm, que sobresalga 5 cm de la fachada acabado raspado con color marfil, y traerán incorporada a la carpintería la persiana de PVC o aluminio blanco. Se permitirá cualquier tipo de apertura rectangular y balconera con un mínimo de 1'20 m. de anchura.

El edificio del Ayuntamiento deberá someterse a un proceso de integración al entorno, que pasa por la redacción de un estudio y del posterior Proyecto Ejecutivo por tal de reconvertir sus fachades e integrarlas respetuosamente a la Plaza, como merece el lugar privilegiado dónde se sitúa dentro de la misma.

Área norte.

Área de la Plaza Carles III comprendida entre el eje de la calle Constanca y el inicio de la calle de Sant Josep.

Esta zona es la parte más conflictiva de la Plaza, debido a que se han construido una serie de edificaciones sin ningún criterio, llegando a deteriorar la imagen del conjunto sin remedio.

Se permitirán los cuerpos salientes cerrados: tribunas, miradores, etc., siempre cumpliendo el que dice el artículo núm. 53 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas, aun así se permitirá construir balcones vainicas de 75 cm, de vuelo con barandillas metálicas, similar a las existentes, a todas las plantas excepto la cornisa de la cuarta planta que se permitirá el vuelo longitudinal de la cornisa, respetando la separación de 1 m. de los cuerpos salientes, que fija la Normativa, desde las medianeras. Como remate se construirá por encima una barandilla maciza, ciega; remate con una pieza prefabricada de piedra artificial de color blanco.

Los encierros exteriores se acabarán con revestimiento hidrofugat acabado raspado, de color paja. Las aperturas irán realturas a todo el perímetro exterior con una franja de 30 cm, que sobresalga 5 cm de la fachada acabado raspado con color marfil, y traerán incorporada a la carpintería la persiana de PVC o aluminio blanco. Se permitirá cualquier tipo de apertura rectangular y balconera con un mínimo de 1'20 m. de anchura.

El edificio del Ayuntamiento deberá someterse a un proceso de integración al entorno, que pasa por la redacción de un estudio y del posterior Proyecto Ejecutivo por tal de reconvertir sus fachades e integrarlas respetuosamente a la Plaza, como merece el lugar privilegiado dónde se sitúa dentro de la misma.

Artículo 238. Condiciones de gestión.

Se efectuará de la forma que el Ayuntamiento considere más adecuado en cada momento, pidiendo las ayudas que haga falta respeto a otras Administraciones, por tal de intentar revitalizar al máximo posible la Plaza de Carles III y la del Cóc.¹⁵

Plan Especial de Reforma Interior (PE 2)

Artículo 239. Definición.

- a) Comprende los suelos de las fincas de la Masia del Cid Partida Reixola.
- b) La superficie comprendida en el área es de 2,51 Has.

Artículo 240. Condiciones de ordenación.

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad neta es de 0,60 m²st/m²sl.
- b) Se prevé para espacios destinados a parques y jardines 6.600 m².

Artículo 241. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de la zona de ciudad jardín unifamiliar (clave 17 a 1)

¹⁵Nueva redacción según modificación aprobada definitivamente el 9/10/2002

Artículo 242. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación.

Estudio de detalle Hotel Suís (ED1)

Artículo 243. Definición.

1. Comprende los suelos de la finca del hotel Suís, situada a ambos lados del barranco del Suís o de la Granja
2. La superficie comprendida en el ámbito es de 0,212 Has.

Artículo 244. Condiciones de ordenación.

Se establecen las condiciones siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad neta es de $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$. La edificabilidad se aplicará a la totalidad de la finca excluyendo la superficie del barranco y se situará en la parte de poniente del barranco.
- b) Se prevé la adscripción a sistema hidrográfico de los 600 m^2 de barranco y la cesión de los suelos situados a levante del barranco. Estos últimos una vez transferidos al Ayuntamiento este podrá hacer una modificación del Plan General calificándolos como sistemas de parques y jardines públicos.

Artículo 245. Condiciones de edificación y uso.

Se aplica la regulación de la zona de edificación amanzanada (clave 15)

Artículo 246. Condiciones de gestión.

Se aplica el sistema de compensación

TÍTULO QUINTO

ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 247. Definiciones.

1. El Plan General califica como suelo urbanizable las áreas, dónde por sus condiciones, se prevé o admite la implantación de nuevas unidades urbanas.
2. Según la inclusión o no el Programa de Actuación se distingue entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.

Artículo. 248. Regulación.

La regulación de las condiciones urbanísticas de cada sector de suelo urbanizable queda establecida conjuntamente por la regulación de las diversas zonas o usos globales y la ordenación específica de cada sector.

Artículo. 249. Zonas y usos globales.

- En suelo urbanizable se preven los usos globales o zonas que se enumeren a continuación:
- Zona de desenvolvupamiento urbano. Int. 1 (clave 21 a)
- Zona de desenvolvupamiento urbano. Int. 2 (clave 21 b)
- Zona de desenvolvupamiento urbano. Int. 3 (clave 21 c)
- Zona de desenvolvupamiento industrial. Polígono Industrial (clave 22 a)
- Zona de desenvolvupamiento industrial. Indústria aparador (clave 22 b)

CAPÍTULO II

ZONA DE DESARROLLO URBANO. INT. 1 (clave 21a)

Artículo 250. Definición.

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente por edificaciones de uso residencial de más alta densidad relativa y situados en áreas de contacto inmediato con el suelo urbano.

Artículo 251. Condiciones de urbanización.¹⁶

¹⁶Supresión del apartado d) según modificación puntual aprobada el 9/7/2003

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Edificabilidad bruta máxima
La edificabilidad bruta total es de $0,70 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2 \text{ s}$
- b) Densidad
La densidad máxima de vivienda se fija en 70 viviendas por hectárea.
- c) Distribución del suelo
El suelo cualificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos.

Artículo 252. Vialidad.

1. La vialidad secundaria ha de observar los siguientes parámetros:
 - La anchura mínima de vial será de 10 metros
 - Las aceras, a ambas bandas, tendrán una anchura mínima de 2 metros
 - La pendiente máxima será del 8 %
 - El radio de corbatura interno es de 5 metros
2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos ha de observar los siguientes parámetros
 - La anchura mínima del pavimento será de 6 metros cuando se trate de viales de doble sentido. Será de 4 metros cuando esté previsto un solo sentido
 - La pendiente máxima será del 12% en recta y del 9% en curva
 - Radio de corbatura: más grande de 5 metros para pendientes superiores al 5%, incrementándose proporcionalmente hasta 10 metros para pendientes hasta el 9%
3. El Plan Parcial habrá de establecer también una red de itinerarios para peatones que relacione, al menos, los grupos de viviendas con el sistema de equipamientos. Cuando los itinerarios para peatones transcurran paralelos a la vialidad primaria, secundaria y de acceso, tendrá que tenerse en cuenta con un ancho mínimo de 3 metros.
4. A las áreas de estacionamiento al aire libre se plantarán 30 m^2 de árboles por cada 100 m^2 de aparcamiento efectivo

La superficie de árboles comprende las plantaciones alineadas a lo largo de la calle.

Artículo 253. Regulación de usos

1. El uso global de esta zona es el de vivienda
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - Hotelero
 - Bar, restaurantes y similares
 - Comercial

- Oficinas
 - Sanitario – asistencial
 - Educativo
 - Cultural
 - Deportivo
 - Religioso
 - Administrativo
3. Se admite también como compatible el uso industrial en las categorías 1a y 2a.

A la 2a categoría tendrá que situarse independientemente de las viviendas y la superficie de parcela máxima será de 1.000 m².

Artículo 254. Condiciones de edificación.

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que habrán de ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipo de ordenación de la edificación

El tipo de ordenación de la edificación será el de volumetría específica.

2. Parcela mínima

Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 800 m², a excepción de las preexistentes.

3. Ocupación de la manzana por la edificación

La ocupación de la manzana por la edificación será del 40% de su superficie.

4. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida será de 16,35¹⁷ metros, correspondiente a planta baja y 4 plantas piso. En caso excepcional y atendida la significación de hitos singulares, se admitirá sobrepasar esta altura con una justificada situación y previa fijación indicativa en el Plan General.

¹

⁷Nueva redacción según modificación puntual aprobada el 9/7/2003

CAPÍTULO III

ZONA DE DESARROLLO URBANO. INT. 2 (clave 21 b)

Artículo 255. Definición.

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente por edificaciones de uso residencial de densidad mediana.

Artículo 256. Condiciones de urbanización.¹⁸¹⁹

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

a) Edificabilidad bruta máxima

La edificabilidad bruta total es de 0,60 m²s/m²s

b) Densidad

La densidad máxima de vivienda se fija en 60 viviendas por hectárea.

c) Distribución del suelo

El suelo cualificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos.

Artículo 257. Vialidad.

Son de aplicación las determinaciones previstas para la zona, clave 21 a, al artículo 252 de estas Normas.

Artículo 258. Regulación de usos.

1. El uso global de esta zona es el de vivienda.

2. Los usos compatibles los determinará el Plan Parcial.²⁰

3. Se admite también como compatible el uso industrial en las categorías 1a y 2a.

A la 2a categoría tendrá que situarse independientemente de las viviendas y la superficie de parcela máxima será de 500 m².

Artículo 259. Condiciones de edificación.

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que habrán de ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

¹⁸Supresión del apartado d) según modificación puntual aprobada definitivamente el 28/5/2003

¹⁹Supresión del apartado d) según modificación puntual aprobada el 9/7/2003

²⁰Nueva redacción dada según modificación puntual aprobada definitivamente el 28/5/2003

1. Tipo de ordenación de la edificación

El tipo de ordenación de la edificación será el de volumetría específica.

2. Parcela mínima

Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 500 m².

3. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida es de 16,35 metros, correspondientes a planta baja más cuatro plantas piso y puntualmente se podrá superar esta en algún punto singular a lo largo de la avenida Catalunya, donde podrá ser de 23,50 metros, correspondientes a planta baja y seis plantas piso.²¹

CAPÍTULO IV

ZONA DE DESARROLLO URBANO. INT. 3 (clave 21 c)

Artículo 260. Definición.

Comprende los terrenos ocupados prioritariamente por construcciones amanzanadas exclusivamente residenciales.

Artículo 261. Condiciones de urbanización.²²

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

a) Edificabilidad bruta máxima

La edificabilidad bruta total es de 0,40 m²s/m² s

b) Densidad

La densidad máxima de vivienda se fija en 40 viviendas por hectárea.

c) Distribución del suelo

El suelo cualificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos.

Artículo 262. Vialidad.

Son de aplicación las determinaciones previstas para la zona, clave 21 a, al artículo 252 de estas Normas.

Artículo 263. Regulación de usos.

²¹Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 28/5/2003

²²Supresión del apartado d) según modificación puntual aprobada el 9/7/2003

1. El uso global de esta zona es el de vivienda
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - Bar, restaurantes y similares
 - Comercial
 - Sanitario - asistencial
 - Educativo
 - Cultural
 - Ocio, siempre que las instalaciones se sitúen en una manzana sin edificaciones adscritas al uso de vivienda, hotelero.
 - Administrativo
 - Religioso
3. Se admite también como compatible el uso industrial en la 1a categoría, situación 2.

Artículo 264. Condiciones de edificación.

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que habrán de ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación amanzanada. Normalmente la edificación será unifamiliar. Se admite aun así, la construcción de un edificio apareado que el solar a la construcción tenga una dimensión que duplique la fijada como mínima y respetando de forma independiente todas las condiciones de edificación. Se admitirá también la edificación en hilera.

2. Dimensión y forma de las manzanas

El Plan Parcial determinará la configuración y el tamaño de las manzanas edificables, teniendo en cuenta la estructura de la vialidad y la topografía.

3. Parcela mínima

- a) Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 400 m². Se exceptúa el supuesto de parcelas de superficie inferior la preexistencia de las cuales a esta Plano General, se acredite registralmente.
- b) La anchura mínima de parcela será de 12 metros.
- c) En el supuesto de edificación en hilera, la parcela mínima será de 600 m² y la anchura mínima de 16 metros.

4. Ocupación por la edificación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 30 %.

La parte de parcela no ocupada por la edificación tendrá que mantenerse como espacio libre y no podrá ser segregada.

5. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida será de 7,50 metros, correspondientes a planta baja y una planta piso.

6. Separaciones

La edificación tendrá que separarse de los umbrales las siguientes distancias mínimas:

Fachada 4 metros

Laterales 3 metros (pudiéndose adosar edificaciones vecinas)

Fuentes 4 metros

CAPÍTULO V

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL POLÍGONO INDUSTRIAL (clave 22a)

Artículo 265. Definición.

Comprende áreas destinadas a industrias de características amanzanadas y de dimensiones regulares.

Artículo 266. Condiciones de urbanización.

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

1. Distribución del suelo

El suelo cualificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legmanzanación vigente.

2. Volumen máximo edificable

El volumen máximo edificable es de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre parcela neta.

Artículo 267. Vialidad y comunicaciones.

1. La vialidad secundaria, que definirá el Plan Parcial, tendrá que respetar los siguientes parámetros:

- La anchura mínima del pavimento será de 10 metros
- Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de 2,5 metros

2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos habrá de observar los parámetros y condiciones siguientes:
 - La anchura mínima del pavimento será de 6 metros
 - Estos viales restan contabilizados como espacios libres privados
3. El Plan Parcial definirá a ambas bandas de cada eje viario una galería de servicio. La anchura mínima de esta será de 1 metros y estará situada al espacio de acera.

Artículo 268. Regulación de usos.

1. El uso de esta zona es el industrial en las categorías 1a, 2a, 3a y 4a.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
 - Comercial
 - Oficina
 - Deportivo

Artículo 269. Condiciones de edificación.

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que habrán de ser desarrolladas por el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipo de edificación

El tipo de ordenación será el de edificación amanzanada

2. Dimensiones y forma de las manzanas

El Plan Parcial determinará la configuración y el tamaño de las manzanas edificables teniendo en cuenta, según los diversos tipos y modalidades, la estructura de la vialidad y la topografía, exceptuando aquellas que ya han configurado los viales y edificaciones preexistentes.

La dimensión mínima de las manzanas será de 10.000 m².

Además, la dimensión de la manzana tendrá que permitir la inscripción de un círculo de diámetro superior de 80 metros.

3. Parcela mínima

Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior, a excepción de las preexistentes, a 2.500 m².

4. Ocupación de la manzana por la edificación y definición de los espacios libres privados

La ocupación de la edificación no superará el 50% de la superficie.

5. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida es de 10 metros

6. Separaciones

La edificación tendrá que separarse las siguientes distancias mínimas:

- Hasta la vía pública: 12 metros
- Hasta los umbrales laterales: 6 metros
- Hasta el umbral posterior: 6 metros

CAPÍTULO VI

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL INDUSTRIA ESCAPARATE (clave 22 b)

Artículo 270. Definición.

Comprende áreas destinadas a industrias de características amanzanadas y de dimensiones regulares.

Artículo 271. Condiciones de urbanización

Se fijan las condiciones de urbanización siguientes con los respectivos parámetros y relaciones:

a) Distribución del suelo.

El suelo cualificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes legalmente previstos:

- Vialidad y estacionamiento
- Equipamientos
- Espacios libres para zonas verdes y jardines públicos

b) Volumen máximo edificable

El volumen máximo edificable es de 4 m³/m² sobre parcela neta

Artículo 272. Vialitat y comunicaciones.

1. La vialidad secundaria, que definirá el Plan Parcial tendrá que respetar los siguientes parámetros:

- La anchura mínima de la calzada será de 10 metros
- Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de 2,5 metros

2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos habrá de observar los parámetros y condiciones siguientes:

- La anchura mínima de calzada será de 6 metros
- Estos viales restan contabilizados como espacios libres privados

Artículo 273. Regulación de usos.

1. El uso de esta zona es la industrial en las categorías de 1a, 2a, 3a y 4a.

2- Se establecen los siguientes usos compatibles:

- Comercial

- Oficina

- Deportivo

Artículo 274. Condiciones de edificación.

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que habrán de ser desarrolladas por el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipo de edificación

El tipo de edificación será el de edificación amanzanada.

2. Parcela mínima

Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior a 1.500 m², admitiéndose sólo una industria por parcela.

3. Ocupación de la manzana por la edificación y definición de los espacios libres privados

El porcentaje de ocupación de la edificación no superará el 50% de la superficie.

4. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima admitida es de 10 metros.

5. Separaciones

La edificación tendrá que separarse las siguientes distancias mínimas:

- Hasta la vía pública: 12 metros

- Hasta los umbrales laterales: 6 metros

- Hasta el umbral posterior: 6 metros²³

CAPÍTULO VII

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 275. Definición.

1. El Plan General califica como suelo urbanizable programado los terrenos la urbanización de los cuales está prevista en su Programa de Actuación.

²³Redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 10/10/2002

La delimitación del suelo urbanizable programado se refleja en los planos de régimen urbanístico del suelo.

2. Las determinaciones específicas del Plan General en suelo urbanizable programado son las siguientes:
 - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo del Plan General en Planes Parciales.
 - b) Asignación de usos globales, fijando la intensidad.
 - c) Previsión de los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares de los Planes Parciales.
 - d) Localización o trazado preferente, con valor indicativo, de algunos de los sistemas de vialidad secundaria y espacios libres y equipamiento del sector.
 - e) Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
 - f) Fijación del aprovechamiento mediano de la superficie total del suelo programado, en cada cuatrienio y el de cada uno de los sectores.
 - g) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de otros servicios.

Artículo 276. Aprovechamiento mediano.

1. El aprovechamiento mediano de los suelos residenciales urbanizables programados para cada cuatrienio se obtiene por la suma de los aprovechamientos de los diversos sectores, dividida por la superficie total del suelo programado en el mencionado cuatrienio. El aprovechamiento mediano del primero cuatrienio es el siguiente:

$$0,640 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$$

El del segundo cuatrienio es:

$$0,465 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$$

2. El aprovechamiento mediano de cada sector se ha fijado en base a los usos globales según su valoración relativa y teniendo en cuenta las diferencias de situación, precio del suelo y necesitado de obras de infraestructura y acondicionamiento que se puedan establecer entre ellos.
3. Al mismo tiempo se ha imputado en los diversos sectores terrenos adscritos a sistemas generales de forma que se aporten los correspondientes terrenos, eliminándose de esta forma las diferencias entre sectores, de acuerdo con aquello que dice la Ley urbanística catalana.

Artículo 277. Vialidad y aparcamientos.

1. El Plan General da indicaciones respecto del trazado de la vialidad secundaria. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de la red de vialidad secundaria y de los aparcamientos.

2. Todos los edificios tienen que tener acceso rodado, al menos por lo que respecta a los servicios de emergencia.
3. Los Planes parciales habrán de prever plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas a los artículos 9, 10, 11 y 12 del Anexo al reglamento de Planeamiento, habiéndose de observar las condiciones previstas al artículo 7 del propio Reglamento.

CAPÍTULO VIII

ORDENACIÓN DE SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

NOTA GENERAL: Los suelos de los sistemas generales incluidos dentro de sectores de planeamiento general tendrán la misma edificabilidad que la establecida para la zona determinada del sector.

SECTOR (PP1)

Artículo 278. Definición y zonificación.

1. Comprende terrenos situados a poniente de las casas de Pepo y a ambos lados de la avenida de Catalunya.
2. La superficie del sector es de 17,68 Has.
3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo urbano Intensidad 2 (clave 21b)

Artículo 279. Determinaciones específicas.²⁴

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas generales según las siguientes determinaciones:

- espacios libres	0,15 Has.
- viales	0,92 Has.
2. Se aplica el sistema de cooperación.²⁵

SECTOR (PP2)

Artículo 280. Definición y zonificación.

1. Comprende terrenos situados a poniente de la antigua traza de la Val de Zafan, y entre la prolongación de las calles València, de l'Aiguassera y de Vinaròs.
2. La superficie del sector es de 4,81 Has.

²⁴Supresión del apartado 1 del artículo 279 según modificación puntual aprobada definitivamente el 28/5/2003

²⁵Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 28/5/2002

3. Se aplica la regulación establecida por la zona de desarrollo residencial Intensidad 2 (clave 21b)
4. Los ámbitos del barranco de l'Aiguassera no genera edificabilidad

Artículo 281. Determinaciones específicas.

1. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas generales según las siguientes determinaciones:
 - espacios libres 0,03 Has.
 - sistema general hidrográfico 0,39 Has.
 - sistema general viario 0,36 Has.
2. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP3)

Artículo 282. Definición y zonificación.

1. Comprende terrenos situados al Norte del casco urbano de Sant Carles de la Ràpita, y ambos lados de la antigua CN. 340. Son suelos situados en una posición estratégica cara a una mejora urbana de la fachada Norte de la ciudad, al mismo tiempo que están situados en una plataforma con suave pendiente hacia levante, hasta llegar a su límite natural que es la timba que separa el sector de l'Horta Vella.
2. La superficie del sector es de 11,91 Has.
3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo urbano Intensidad 1 (clave 21a)

Artículo 283. Determinaciones específicas.

1. Se fija indicativamente una ordenación específica planteada a partir de una óptima orientación y asoleamiento de las edificaciones y la definición de la puerta Norte del casco urbano, enfatizada por la simetría de la ordenación y por dos torres que aparecen en primer término.
2. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas generales según las siguientes determinaciones:
 - espacios libres 0,21 Has.
 - sistema general viario 2,95 Has.
 - protección de sistemas 0,04 Has.
3. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP4)

Artículo 284. Definición y zonificación.

1. Comprende terrenos de l'Horta Vella situados entre los equipamientos municipales del Colegio Horta Vella o de la antigua Aduana, la zona del casco urbano situado entre la calle de Sant Josep y la timba y la propia huerta.
2. La superficie del sector es de 9,93 Has.
3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo urbano, Intensidad 3 (clave 21c).

Artículo 285. Determinaciones específicas.

1. Se fijan unos criterios de ordenación específica, definidos en el capítulo III de la memoria justificativa en la descripción del Suelo urbanizable. Estos criterios de ágil reparcelación facilitando la gestión urbanística de estos suelos, al tiempo que se estructuran de acuerdo a las determinaciones generales de la ordenación del plan General.
2. Se incluye la previsión de terrenos para el sistema hidrográfico de 0,05 Has. por tal de acondicionar el barranco del Solito hasta el canal situado al límite de levante del Sector. Con esta operación se resolverá la inundación de los suelos del sector, puesto que el desagüe natural ha sido obstruido por la acción del hombre.
3. Se aplica el sistema de compensación.

SECTOR (PP5)

Artículo 286. Definición y zonificación.²⁶

1. Comprende los terrenos situados entre la variante de la CN-340, el barranco de Solito, el antiguo trazado de la antigua CN-340 y el camino Racó Calent.
2. La superficie del sector es de 45,19 Has.
3. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo industrial. Polígono industrial (22 a).

Artículo 287. Determinaciones específicas.

1. Se fija indicativamente la posición de las zonas de parques y jardines.
2. Se incluye la previsión de terrenos para sistemas generales según las siguientes determinaciones:
 - espacios libres 0,11 Has.
 - sistema general viario 1,86 Has.
 - protección de sistemas 0,26 Has.
3. Se aplica el sistema de cooperación.²⁷

²⁶Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 21/3/2003

²⁷Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el 21/3/2003

SECTOR (PP6)

Artículo 288. Definición y zonificación.

1. Comprende terrenos situados a poniente de la antigua CN. 340 al pie del camino del Racó Calent. Incluye en su ámbito unas antiguas tejerías y otras edificaciones.
2. La superficie del sector es de 14,54 Has.
3. Se aplica la regulación de las zonas de desarrollo industrial. Industria escaparate (22 b)
4. Se califican de sistema viario (clave 5) los suelos ocupados por la antigua CN. 340.

Artículo 289. Determinaciones específicas.

1. La zona verde se dispondrá en una franja inmediata y paralela a la antigua CN. 340.
2. Se aplica el sistema de compensación.²⁸

Definición.

Comprende áreas destinadas a industrias de características amanzanadas y de dimensiones regulares.

Condiciones de urbanización.

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

- a) Distribución del suelo.
El suelo calificado por esta zona se distribuirá en relación a las finalidades que se mencionan, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legmanzanación vigente.
- b) Volumen máximo edificable.
El volumen máximo edificable es de 4m³/m² sobre parcela neta.

Vialidad y comunicaciones.

1. La vialidad secundaria, que definirá el Plan Parcial, tendrá que respetar los siguientes parámetros:
La anchura mínima del pavimento será de 10 m.
Las aceras, a ambos lados, tendrán una anchura mínima de 2,50 m.
2. La vialidad de acceso a edificios y aparcamientos habrá de observar los parámetros y condiciones siguientes:
La anchura mínima del pavimento será de 6 m.
Estos viales restan compatibilizados como espacios libres privados.

Regulación de usos.

1. El uso de esta zona es la industrial en las categorías 1, 2, 3 y 4.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:
Comercial

Oficina
Deportivo

²⁸Nueva redacción según modificación puntual aprobada definitivamente el (DOGC 17-06-92).

Condiciones de edificación.

Por la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones.

1. Tipos de edificación.
El tipo de edificación será el de edificación amanzanada.
2. Parcela mínima.
Las parcelas resultantes de la parcelación prevista en el Plan Parcial no podrán tener una superficie inferior de 1.500 m², admitiéndose sólo una industria por parcela.
3. Ocupación de la manzana por la edificación no superará el 50% de la superficie.
4. La altura máxima y número de plantas.
La altura máxima admitida es de 10 m.
5. Separaciones.
La edificación tendrá que separarse las siguientes distancias mínimas:
Hasta la vía pública: 12 m.
Hasta los umbrales: 6 m.
Hasta el umbral posterior: 6 m.

CAPÍTULO IX

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 290. Definición.

Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos aptos para la urbanización, la puesta en marcha de los cuales no se incluye en el Programa de Actuación para los dos primeros cuatrienios.

Artículo 291. Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de la previsión del artículo de estas Normas sobre revisión del Programa de Actuación del Plan General se efectuará mediante:
 - a) Programa de Actuación Urbanística, con las determinaciones previstas en este Capítulo 1, en general, con las que establece la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
 - b) Plan Parcial
 - c) Proyecto de Urbanización
 - d) Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas

2. Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo podrán ser públicas o privadas, habiéndose de seleccionar, en este último caso, mediante un concurso, las propuestas presentadas.

Artículo 292. Contenido de las Bases.

1. Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado no hará falta que se acomoden al que prevé el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística y a estas determinaciones. Aun así, podrán adaptarse de estas últimas, con la finalidad de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas, los incrementos de los cuales hará falta que sean también cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas, siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.
2. En las actuaciones en suelo urbanizable no programado, tienen que respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que, objetivamente, se yuxtapongan con actuaciones que pudieran realizarse al amparo de legmanzaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio, habiendo de regular la altura máxima, en función de estos valores, cuando no haya sido fijada por este Plan.
3. Las delimitaciones de los sectores que figuran en el plano a escala 1/2000 se podrán modificar si se presenta una iniciativa que lo justifique adecuadamente pero en caso alguno la superficie mínima del sector no será inferior a 5 Has.

Artículo 293. Edificabilidad.

En los ámbitos correspondientes a la clase de Suelo Urbanizable No Programado se les otorgará los aprovechamientos correspondientes a la zona de desarrollo urbano intensidad 3 (clave 21 c).

CAPÍTULO X

ORDENACIÓN DE SECTORES

Sector Norte prolongación Avenida Catalunya (SUNP 1)

Artículo 294. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados al Norte de la prolongación de la Avenida de Catalunya, entre esta vía, la variante de la CN. 340 y el barranco dels Penjats.
2. La superficie es de 10,94 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 295. Determinaciones específicas.

Se incorporan los suelos por el ensanchamiento de la variante de la CN. 340 y por la ejecución del nudo viario de conexión de esta vía con la prolongación de la avenida de Catalunya.

En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector Sur prolongación Avenida Catalunya (SUNP 2)

Artículo 296. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados al Sur de la prolongación de la Avenida de Catalunya, entre esta vía, la variante de la CN. 340 y el barranco de l'Aiguassera.
2. La superficie es de 10,91 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 297. Determinaciones específicas.

Se incorporan los suelos por el ensanchamiento de la variante de la CN. 340 y por la ejecución del nudo viario de conexión de esta vía con la prolongación de la avenida de Catalunya.

En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector de la Torre del Moro (SUNP 3)

Artículo 298. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados entre el término municipal de Alcanar, la variante de la CN. 340, el barranco de l'Aiguassera y los sectores 4 y 5 del S.U.N.P.
2. La superficie es de 13,52 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 299. Determinaciones específicas.

- a) Se incorporan los suelos por el ensanchamiento de la variante de la CN. 340.
- b) Se fijan unas zonas de parques y jardines y de equipamiento deportivo y ocio delante de la Torre del Moro. La torre se propone que se incluya en el Catálogo de edificios de interés artístico y arquitectónico. Se propone calificarla de (16 a)
- c) En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector de Ponente de la Torre del Moro (SUNP 4)

Artículo 300. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados a poniente del S.U.N.P. 3, y que se puede considerar como su continuación y se extiende hasta el término municipal de Alcanar.
2. La superficie es de 18,34 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 301. Determinaciones específicas.

- a) Se incorporan los suelos por el ensanchamiento de la variante de la CN. 340 y por la ejecución del nudo a diferente nivel de conexión de esta vía con la red básica.
- b) En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector (SUNP 5)

Artículo 302. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados entre el barranco de l'Aiguassera, el S.U.N.P. 3, 4 y 6, el P.P. 2 y el Sector de la Cros.
2. La superficie es de 18,81 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 303. Determinaciones específicas.

- a) Se incorporan los suelos por la ejecución del viario general y el puente de l'Aiguassera.
- b) En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector del barranco de la Granja (SUNP 6)

Artículo 304. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados al Sur, entre el Sector de la Cros y el término municipal de Alcanar.
2. La superficie es de 10,63 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 305. Determinaciones específicas.

- a) Se incorpora dentro del sector la prolongación de la Avenida de la Val de Zafan.
- b) En el desarrollo del sector se tendrá que tramitar el expediente del futuro Plan Parcial también en el término municipal de Alcanar, puesto que el vial de apoyo de la ordenación central por razones de racionalidad se incorpora dentro del término vecino.
- c) En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.

Sector Levante del parque de Solito (SUNP 7)

Artículo 306. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados a Levante del barranco de Solito y entre la traza de la Val de Zafan y el vial de apoyo de la zona industrial.

2. La superficie es de 20,16 Has.
3. En su desarrollo se regulará con las características del (21 c)

Artículo 307. Determinaciones específicas.

- a) En los planos E: 1/2000 se incorpora un dibujo de la ordenación indicativa del sector.
- b) Se fija la situación de las zonas de parques y jardines a la parte superior del cerro y a levante del barranco de Solito. El sistema de equipamientos comunitarios se fija junto al parque del Solito.

Sector de soporte del Puerto (SUNP 8)

Artículo 308. Definición y zonificación.

1. Comprende los suelos situados entre el canal de la izquierda de la carretera de Amposta (TV 3408), la mencionada carretera, una pequeña zona verde, la ZMT y el extremo Norte del vial que conecta la prolongación del vial de la zona industrial con la carretera del Poblenou a la altura del dique de levante de la zona de **Rebliment** del Puerto.

Estos suelos no se podrán programar en tanto no se apruebe el plan especial de Ordenación del Puerto y su Zona de Servicios, a tramitar por la Comisión de Puertos de Catalunya. Este Plan Especial tendrá que definir el uso y la zonificación de la actual de **Rebliment** del Puerto.

2. La superficie es de 38,81 Has.
3. En la hipótesis que el Plan Especial del Puerto determinara un uso exclusivamente deportivo por la ola actual de **rebliment** del puerto de Sant Carles, los suelos del SECTOR SUNP 8 podrían acontecer de desarrollo residencial con las características de edificabilidad establecidas por la zona (21 c).
4. En la hipótesis que el Plan Especial del Puerto determinara un uso exclusivamente comercial de la zona **de rebliment**, los suelos del SECTOR SUNP 8 acontecerán como zona **de servidumbre**, por la rotura de cargas o almacenaje y tendrán las características de la zona de desarrollo industrial.

Artículo 309. Atención al informe de Agricultura, Ganadería y Pesca.

En cualquiera de los casos hace falta tener con cuenta las obras de ampliación y prolongación del desagüe sanitario o acequia madre desde su inicio hasta los Alfacs, las cuales figuran en los Planos de Actuación Inmediata del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Las mencionadas obras son de gran importancia para la mejora del desagüe superficial en toda la zona de la comunidad de Sant Carles, puesto que es un desagüe paralelo al Canal Marítimo y situado entre la C.N. 340 y el mencionado Canal, lo cual tendría como objetivo la desviación al mar de las aguas de lluvia de toda el área a la derecha de la C.N. 340.

TITULO SEXTO²⁹

ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 310. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos así clasificados por los Planes generales y Normas subsidiarias de planeamiento de los municipios afectados por el Plan Director, en el momento de proceder a su aprobación provisional, octubre de 1995, y recogidos en el presente Plan con sus claves correspondientes.

Por lo tanto, los planes de ordenación de este último se limitan, en cuanto a la clasificación del suelo no urbanizable, a recoger los espacios incluidos por el planeamiento urbanístico municipal en esta clase de suelo, y que están de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial específica (PEIN, Parque natural, Ley de costas, etc.)

Artículo 311. Prohibición de cambios de clasificación.

El cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable o suelo apto para ser urbanizado, mediante la modificación o la revisión del planeamiento municipal, sólo se admitirá en aquellos terrenos que el presente Plan Director delimita como nuevos sectores a crear de suelo urbanizable o apto para ser urbanizado.

Artículo 312. Tipo o categorías.

El suelo no urbanizable del ámbito territorial de este Plano Director se divide en las cinco categorías siguientes:

- a. Parque Natural del Delta del Ebro
- b. PEIN (Plan de Espacios de Interés Natural)
- c. Suelo no urbanizable deltaico
- d. Suelo no urbanizable ordinario

Las cuatro categorías enumeradas sustituyen las diferentes claves previstas al suelo no urbanizable por el Plan general vigente.

Artículo 313. Dominio público marítimo - terrestre.

A los terrenos comprendidos al dominio público marítimo - terrestre, además de las limitaciones establecidas por la Ley y el Reglamento de Costas, queda prohibida toda intervención constructiva o edificatoria, incluidas las instalaciones temporales, con independencia de la categoría de suelo no urbanizable que los corresponda, exceptuando de esta prohibición las instalaciones previstas a los convenios establecidos entre los ayuntamientos y la Dirección de Costas de MOPTMA.

²⁹Derogado todo el título a excepción de los 2 últimos artículos. Nueva redacción de los artículos del 310 al 337, ambos incluidos según modificación puntual aprobada el 4/10/2000

Artículo 314. Normativa mínima común.

La regulación contenida en este Plano Director sobre el suelo no urbanizable constituye una normativa básica común para todos los municipios comprendidos a su ámbito territorial. Por lo tanto, las limitaciones que el Plano Director establece en las diferentes categorías de suelo no urbanizable, así como las comunes a todas ellas, tienen el carácter de mínimas y básicas, de forma que no impiden que los Planes generales y las Normas subsidiarias municipales impongan determinaciones más restrictivas o condiciones de protección superiores.

Artículo 315. Planes espaciales de infraestructuras.

Para el paso, instalación o ejecución de infraestructuras, servicios técnicos o urbanísticos o suministros, se tendrá que redactar y aprobar previamente un Plan especial, conforme al que prevé el artículo 29.2 del Decreto Legmanzanativo 1/1990, de 12 de julio, de refundida de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística.

Si los nuevos tendidos telefónicos o eléctricos se proyectan aéreas, los mencionados Planes especiales habrán de justificar la necesidad de su paso aéreo. En cualquier caso, se recomienda que los tendidos sean enterrados. Aquellos que afecten a las zonas protegidas de Parque y PEIN serán obligatoriamente enterrados.

Artículo 316. Vías rurales.

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad, excepto de los necesarios por un uso racional de la explotación agropecuaria de la finca, si no está expresamente prevista en los Planes generales y Normas subsidiarias municipales o en los Planes especiales que en suelo no urbanizable pueden desarrollarlas o en los Planes o Programas de la Administración de Agricultura y Medio Natural.
2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles tendrá que tener especial cuidado de las condiciones paisajísticas y del medio natural.
3. A los ámbitos del PEIN y del Parque Natural, se prohíbe expresamente la circulación rodada fuera de las carreteras, los caminos y las vías rurales, excepto cuando se trate de la realización de actividades agrarias o esté relacionado con la gestión del Parque Natural.

Artículo 317. Piscifactorías.

1. Las instalaciones y obras que precisan las piscifactorías tendrá la consideración de explotación agrícola, a los efectos del que establece el artículo 127. 1b del Decreto Legmanzanativo 1/1990, de refundida de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística.

No obstante, en consideración a su interés económico para la zona del Delta y ponderando la necesidad de su emplazamiento al medio rural, su instalación al suelo no urbanizable podrá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de Tarragona, previos los informes de los Departamentos de Medio Ambiente y de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalitat de Catalunya, por el procedimiento regulado al artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los expresados informes tendrán el carácter de preceptivos y serán vinculantes en los aspectos de la respectiva competencia de los referidos Departamentos.

2. Las piscifactorías extensivas que se lleven a cabo en espacios no cubiertos se ubicarán bordeando la costa a una distancia no mayor de quinientos metros de la línea del dominio público marítimo - terrestre.
3. Además, la instalación o construcción de piscifactorías estará sometida a evaluación previa de impacto ambiental cuando se quiera llevar a término sobre terrenos comprendidos al ámbito del PEIN, conforme al que dispone el artículo 17.3, en relación con el anexo 2, punto II-3, del Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, por el cual se aprueba el Plan de espacios de interés natural.

Artículo 318. Segregaciones y divisiones.

1. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, tal y como las define el artículo 139.1 del Decreto Legmanzanativo 1/90, de refundida de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística.

A tal efecto se considerarán infracciones urbanísticas las que determina el artículo 264 y siguientes del Decreto Legmanzanativo 1/90 y los que detalla el artículo 41 del reglamento de la Ley 9/81 de Protección de la legalidad urbanística.

2. Por la misma razón indicada al párrafo anterior, sólo se admitirá el fraccionamiento de terrenos cuando tenga por objeto la racionalización de su explotación y siempre que a las fincas resultantes se mantenga el mismo destino.
3. Se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando se alienen partes indivises de una finca rústica con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno que estén por debajo de la unidad mínima a que se refiere el siguiente apartado, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la calidad de socio, participación o acción incorpore el mismo derecho de uso exclusivo.
4. Los fraccionamientos de terrenos que se lleven a término en esta zona, ya sea mediante segregaciones o divisiones de fincas, ya con ocasión de transferencias de propiedad, habrán de hacerse de forma que no resulte ninguna parcela de extensión inferior a las superficies fijadas como unidades mínimas de cultivo y como unidad mínima forestal.

Consecuentemente, no se podrán hacer fraccionamientos, por cualquier título, cuando la superficie de las fincas resultantes sea inferior a las que se indican a continuación:

- a) 7.500 metros cuadrados para los terrenos de regadío comprendidos al suelo no urbanizable deltaico.
 - b) 10.000 metros cuadrados para los terrenos de regadío comprendidos al suelo no urbanizable ordinario, excepto los del municipio de Amposta, dónde la superficie mínima será de 7.500 metros cuadrados.
 - c) 45.000 metros cuadrados para todos los terrenos que sean de secano, con independencia de la categoría de suelo no urbanizable dónde se encuentren.
 - d) 250.000 metros cuadrados para los terrenos forestales.
5. Las fincas resultantes de una segregación o división habrán de tener acceso directo e inmediato, o bien mediante servidumbre de paso legalmente constituida, a un vial público existente.
 6. Los fraccionamientos de terrenos efectuados, por cualquier título, con infracción del que disponen los apartados precedentes de este artículo no generarán, en caso alguno, derechos edificatorios de ninguna clase sobre las fincas resultantes.

En cualquier caso, tampoco el hecho de haber cumplido las condiciones establecidas en este artículo será suficiente, por sí solo, para tener un derecho edificatorio sobre las fincas resultantes.

7. La regulación contenida en este artículo no se aplicará a los centros de servicios turísticos, que se rigen por su normativa propia.

CAPÍTULO II

PARQUE NATURAL

Artículo 319. Ámbito y delimitación.

1. Esta categoría de suelo no urbanizable corresponde a los espacios que integran el Parque Natural del Delta del Ebro, de acuerdo con el que dispone el Decreto 332/1986, de 23 de octubre, sobre declaración del Parque Natural del Delta del Ebro y de las Reservas Naturales Parciales de la Punta de la Banya y de la Manzana de Sapinya.
2. La delimitación de los referidos espacios se ha hecho trasladando la delimitación a escala 1/50.000 existente a escala 1/10.000 bajo la base cartográfica digital del Instituto Cartográfico de Catalunya (escala original 1:5.000).

Artículo 320. Régimen jurídico.

Los espacios comprendidos en esta categoría del suelo no urbanizable se rigen por su propia normativa específica: la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales, y el Decreto 332/1986, de 23 de octubre, citado al artículo anterior, así como otras disposiciones que, en un futuro, apruebe el Parlamento o el Gobierno de Catalunyaa sobre el Parque Natural del Delta del Ebro.

A la zona de Parque Natural le es también de aplicación el contenido de decreto 328/1992 y su corrección de errores materiales publicada al DOGC num. 1798.

CAPÍTULO III

PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN)

Artículo 321. Ámbito y delimitación.

1. Esta categoría de suelo no urbanizable corresponde a los espacios considerados de interés natural por el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, por el cual se aprueba el PEIN.
2. El Plano Director tiene que contener la delimitación de los espacios de interés natural comprendidos en su ámbito territorial de aplicación, delimitados a través del Plan especial previsto a la Ley 12/1985, de Espacios Naturales.

Artículo 322. Régimen jurídico.

Los espacios delimitados conforme al artículo anterior se regirán por su propia normativa específica: la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales, y el Decreto 328/1992 por el

cual se aprueba el Plan de espacios de interés natural, así como otras disposiciones que, en un futuro, apruebe el Parlamento o el Gobierno de Catalunya sobre la materia. Como anexo normativo num. 2, se incorpora la regulación contenida al Decreto 328/1992 mencionado.

Artículo 323. Limitación general de usos.

1. Los espacios comprendidos al PEIN son objeto de una especial protección por sus valores específicos, naturales y ecológicos, y, consecuentemente, no podrán ser destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen sus valores específicos.
2. La utilización de los terrenos comprendidos en esta categoría de suelo no urbanizable se limitará a fines agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de explotación racional de los recursos naturales, en conformidad con el que establezca la legmanzanación sectorial aplicable, siempre y cuando se respete el carácter protegido del espacio natural.
3. En particular, y sin pretensión de exhaustividad, se entenderán como incompatibles con esta categoría del suelo no urbanizable el uso residencial, el uso industrial y los vertidos de residuos.
4. Sin perjuicio de las anteriores limitaciones generales, mediante la redacción de los Planes especiales que prevé el artículo 8.5 del Decreto 328/1992 citado se podrá regular de forma más pormenorizada el régimen de usos de los espacios del PEIN comprendidos al ámbito de este Plan Director, así como establecer otras determinaciones para una mayor protección del medio natural y el paisaje.
5. Mientras no se apruebe el Plan especial a que se refiere el apartado anterior, los espacios del PEIN se regirán por la normativa del suelo no urbanizable deltaico, respetando, pero, las limitaciones y prohibiciones de usos establecidas a los apartados 2 y 3 del presente artículo.

CAPÍTULO IV

SUELO NO URBANIZABLE DELTAICO

Artículo 324. Definición.

1. Dentro del suelo no urbanizable, se diferencia como suelo deltaico propiamente dicho o en sentido estricto el constituido por las tierras más bajas, ganadas al mar con las sedimentaciones más modernas de la desembocadura del río, su delimitación se formula al plano de calificación de suelo no urbanizable a escala 1:50.000.
2. Por sus especiales valores paisajísticos, ecológicos y agrícolas, este ámbito tiene que ser objeto de una especial protección. En congruencia con esto, la regulación que se contiene a los artículos siguientes se ha de interpretar de forma restrictiva.

Artículo 325. Limitación general.

El suelo no urbanizable deltaico se tiene que preservar de toda intervención que, actualmente o potencial, implique transformación de su destino o naturaleza o lesione sus valores específicos, paisajísticos, ecológicos y agrícolas.

Artículo 326. Uso y destino.

1. La utilización de los terrenos comprendidos al suelo no urbanizable deltaico ha de obedecer a una finalidad agrícola, forestal, ganadera o, en general, vinculada a la explotación racional de los recursos naturales, conforme al que establezca la legmanzanación sectorial que los regule.
2. Sin perjuicio de este destino propio y primaria, podrá admitirse excepcionalmente el uso residencial, como uso complementario y accesorio, siempre que se cumplan las condiciones establecidas al artículo 24 de este Plano Director, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas legales o reglamentarias, así como las instalaciones de utilidad pública o social que hayan de emplazarse al medio rural.

Artículo 327. Edificaciones agropecuarias.

1. Sobre los terrenos calificados como zona deltaica se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que tengan relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, si se tercia, a los planes o normas del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A los efectos del presente artículo, se entiende por explotaciones agropecuarias las agrícolas, forestales o ganaderas que obtengan directamente productos naturales, vegetales o animales, de sus cultivos, granjas o explotaciones.

2. Las edificaciones amparadas por este artículo tienen que guardar una relación funcional directa con la explotación agropecuaria de la finca, lo cual exige que tengan carácter accesorio respecto de la explotación y que sean proporcionales a la superficie, destino y capacidad productiva de la finca dónde se ubican.

Así, se pueden considerar construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias las dedicadas a almacén para las herramientas, la maquinaria y los productos utilizados a la explotación de la finca dónde estén ubicadas, así como a almacén de los productos naturales obtenidos de la explotación de la misma finca.

No tienen la consideración de construcción destinada a la explotación agropecuaria, a los efectos previstos en este artículo y sin pretensión de exhaustividad, las que comporten una actividad industrial, entendiéndose por tal la transformación de los productos naturales o la introducción de procesos de esterilización, conserva, matadero o manufacturación.

3. La altura de las edificaciones no sobrepasará los 6 metros.

Cuando las edificaciones agropecuarias superen los 200 metros cuadrados de superficie, se arbolarán con árboles de ribera o del lugar, situados en línea paralelamente a la fachada.

En todos los casos los paramentos de las edificaciones se lucirán, sin admitirse la obra de fábrica de obra vista.

Las construcciones no tendrán aspecto de edificios propios de zonas urbanas ni de viviendas.

4. Tratándose de granjas y actividades pecuarias en general, previamente a la licencia de obras, hará falta haber obtenido la licencia de actividad clasificada, tanto si se trata de construcciones de nueva planta como de ampliaciones.

5. El régimen de distancias a vías públicas, caminos, canales, poblaciones y zonas protegidas será el establecido al planeamiento urbanístico municipal y otras disposiciones que sean aplicables.

5.1 La separación mínima de las particiones será de 5 metros y a un camino rural de 10 metros.

5.2 La distancia mínima en relación a residencias, agrícolas o no, situadas en otras fincas y reflejadas en el plano de ordenación o nuevas será de 100 metros.

Artículo 328. Edificaciones residenciales.

1. Sobre los terrenos calificados como zona deltaica, podrán construirse edificios amanzanados destinados a vivienda unifamiliar sólo como uso complementario o secundario de la actividad agropecuaria principal de la finca y siempre y cuando no originen la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Por lo tanto, la vivienda tendrá que destinarse a residencia habitual del propio titular de la explotación agrícola o de alguno de sus encargados y se tendrá que justificar documentalmente la condición de agricultor residente a cualquiera de los siete municipios que configuran el ámbito del Plano director.

2. A efectos de valorar si existe o no posibilidad de formación de núcleo de población, se tomarán en consideración los criterios siguientes:

a) Superficie de la finca

La finca sobre la cual se quiera edificar tendrá que tener una superficie mínima de 7.500 metros cuadrados en terrenos de regadío y de 45.000 metros cuadrados en terrenos de secano.

Se admitirá la agrupación de fincas de regadío discontinuas por tal de lograr la superficie mínima establecida de 7.500 metros cuadrados, con tal de que la parcela sobre la que se pretende edificar tenga un mínimo de 2.500 metros cuadrados.

Si la finca, con la superficie indicada, procede de la segregación o la división de una finca matriz mayor, será necesario que haya transcurrido un plazo de cinco años, como mínimo, desde el otorgamiento de la correspondiente escritura hasta la fecha de la solicitud de autorización para la construcción de la vivienda.

Este requisito se exige como garantía que no se trate de un proceso de parcelación urbanística encubierto.

Por tal de acreditar los anteriores extremos, hará falta aportar la correspondiente certificación registral.

b) Condiciones de edificación.

La separación de la edificación a cualquier límite de la finca será igual o superior a 5 metros.

Respecto del camino o vía pública de acceso a la finca, las edificaciones se habrán de disponer al interior del gálibo de emplazamiento definido por dos líneas paralelas situadas a 10 y 40 metros respectivamente del eje del vial. Cuando se acceda desde una carretera, las anteriores distancias serán de 10 y 50 metros.

Se tendrá en cuenta la existencia, número y distancia de otras edificaciones, que no tengan la consideración de agropecuarias conforme al artículo 23 anterior, a los terrenos del entorno. En particular, se considerará que hay posibilidad de formación de núcleo de población cuando, tomando como centro cualquiera de los muros exteriores de la edificación y trazando un círculo de radio de 100 metros, queden comprendidas más de dos edificaciones no agropecuarias.

c) Acceso

La finca sobre la cual se quiera construir la vivienda tendrá que contar con acceso a través de un camino público existente y no a través de caminos de nueva apertura.

3. Las edificaciones residenciales objeto del presente artículo habrán de sujetarse a las condiciones siguientes, como garantía de su integración al entorno y al paisaje dónde se sitúen y por tal de no introducir elementos ajenos o contradictorios.

a) Las viviendas serán proporcionales a la naturaleza y destino de la finca y tendrán en cuenta el proceso tradicional de emplazamiento en el territorio expuesto al apartado "Morfología y tipología de las edificaciones" de la Memoria de este Plano Director.

b) La superficie edificable máxima por cada vivienda será de 200 metros cuadrados y la altura máxima de 3,5 metros, correspondientes a planta baja.

c) La composición volumétrica mantendrá un carácter compacto y unitario. Cuando la vivienda forme parte de un conjunto de edificaciones agropecuarias, este conjunto tendrá que presentar una configuración inequívocamente unitaria.

d) Los materiales de acabado, la cubierta, las aperturas exteriores, las carpinterías, los acabados arquitectónicos, etc. procurarán respetar las características tradicionales de la zona, definidas al apartado "Morfología y tipología de las edificaciones" de la Memoria.

e) La cubierta, en caso de ser inclinada, tendrá una pendiente inferior al 30%. El material de acabado será la teja cerámica con el cromatismo característico del Delta.

Las cubiertas planas tendrán pretil macizos con el mismo tratamiento que los muros de cierre de la edificación y con una altura máxima de 1,20 metros desde el nivel del tierra de la azotea. A este sólo se podrá acceder por una escalera exterior adosada a los muros de la edificación. Únicamente podrán sobrepasar el gálibo de cubierta las chimeneas y las antenas, pero sin que ningún elemento construido pueda elevarse por sobre un plano paralelo a la rasante del terreno situado cinco metros por encima, contados desde el nivel del camino de acceso a la finca.

f) La composición de las fachadas será con caras planas y verticales, observando un carácter unitario y con preferencia de los paramentos opacos sobre las aperturas.

Para el acabado de las fachadas se utilizará la mazonería de piedra natural, el tapial o el enlucido de los muros. El color predominante en estos será el blanco.

4. En cuanto a las edificaciones residenciales tradicionales existentes, se podrán llevar a cabo obras de reforma, consolidación, reparación, rehabilitación y ampliación, siempre y cuando se respeten las condiciones siguientes:

- Se habrán de conservar y restaurar los elementos arquitectónicos que las caracterizan.
- Se utilizarán los mismos materiales de acabado.
- Se mantendrá la volumetría o los cuerpos principales de la edificación.
- No se cambiará el emplazamiento ni la proporción de las aperturas exteriores originales.

Se admitirá la ampliación de las edificaciones residenciales existentes cuando consista en pequeñas obras que las hagan habitables según las necesidades de la vida moderna y siempre que no se superen los parámetros edificatorios (techo edificable y altura máxima) definidos para las edificaciones residenciales de nueva planta. Asimismo, se procurará que la nueva construcción se integre en el existente.

5. Para poder construir (o ampliar) las edificaciones residenciales a que se refiere el presente artículo hará falta obtener, además de la licencia municipal de obras y previamente a esta, la autorización de la Comisión de Urbanismo de Tarragona.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Tarragona, el resolver las solicitudes de autorización de referencia, valorar, a la vista de las circunstancias de cada caso particular y de acuerdo con los criterios de los apartados anteriores, si existe o no posibilidad de formación de un núcleo de población al lugar solicitado.

El procedimiento a seguir para la tramitación de la autorización de la Comisión de Urbanismo de Tarragona es el que regula el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que desarrolla el que prevé el artículo 127.1b del Decreto Legmanzanativo 1/1990, de refundida de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística.

Para la autorización de la Comisión de referencia, hará falta presentar junto con la solicitud, además del proyecto técnico y de la documentación indicada al artículo 44.2 del Reglamento citado, lo que se especifica a continuación:

- Planos y memoria explicativa de la captación y la llevada de agua, especificando los extremos siguientes: punto de captación, canalización, detalles constructivos, materiales empleados, en particular los utilizados para asegurar la impermeabilización y los drenajes necesarios, y uso a que se destina, justificando su posibilidad mediante certificado sanitario emitido por el organismo competente.
- Descripción del sistema escogido para depuración, tratamiento y destino de las aguas residuales, teniendo en cuenta la prohibición de construcción de pozos negros y minas filtrantes, entre otras.

En el supuesto de que no exista posibilidad de conexión a una red de alcantarillado conectada a un sistema de la red de saneamiento, las aguas residuales, se tienen que depurar previamente a su vertido, con independencia de las autorizaciones que se convengan de licencia de vertidos. Como justificación, se habrán de aportar planos y memorias explicativas donde se especifique el punto de destino, la canalización, los detalles constructivos y los materiales empleados, especialmente los que han de asegurar la impermeabilización y depuración de los vertidos.

- Especificación y justificación de la idoneidad técnica del sistema de recogida, tratamiento o vertido de desechos sólidos domésticos.

6. Para la eficacia de la autorización a que se refiere el apartado anterior, hará falta inscribir la finca al Registro de la Propiedad como unidad indivisible en los términos del que dispone el artículo 140. 1o del Decreto Legmanzanativo 1/1990 mencionado, haciendo constar de forma expresa el agotamiento de su aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO V

SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

Artículo 329. Definición y régimen general.

Constituyen el suelo no urbanizable ordinario todos aquellos terrenos que el Plano Director no incluye en ninguna de las otras cuatro categorías del suelo no urbanizable.

Este tipo de suelo no urbanizable se rige por el que dispone el artículo 127 del Decreto Legmanzanativo 1/1990, de refundida de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística, en cuanto a los usos y construcciones, con las precisiones que se establecen a los preceptos siguientes.

Artículo 330. Usos.

El uso propio de los terrenos comprendidos en esta categoría de suelo no urbanizable es el agrícola, ganadero, forestal o, en general, el que esté vinculado a la utilización racional de sus recursos naturales.

No obstante, se admite también, aunque con carácter excepcional, el uso residencial, como complementario y accesorio de la actividad agropecuaria a que se destine la finca, y las instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse al medio rural.

Artículo 331. Edificaciones agropecuarias.

Se habrán de sujetar a las mismas condiciones que se establecen en el artículo 327 para la zona deltaica.

Artículo 332. Edificaciones residenciales.

Es aplicable el régimen establecido al artículo 328 para la zona deltaica, a excepción de las variaciones siguientes:

- a) La superficie mínima de la finca exigible en terrenos de regadío será de 10.000 metros cuadrados, excepto al término municipal de Amposta, dónde será de 7.500 metros cuadrados.

Si se trata de terrenos forestales, la finca sobre la cual se quiera edificar tendrá que tener una superficie mínima de 250.000 metros cuadrados.

- b) Para poder autorizar una segunda vivienda en una misma finca, la superficie mínima de esta será de 20.000 metros cuadrados si es de regadío, 90.000 metros cuadrados si es de secano y 50 hectáreas si es terreno forestal.

- c) La separación mínima de la edificación a cualquier límite de finca o camino será de 15 metros.

Se considerará que hay posibilidad de formación de núcleo de población cuando, tomando como centro cualquiera de los muros exteriores de la edificación y trazando un círculo de radio de 150 metros queden comprendidas más de dos edificaciones no agropecuarias.

- d) Las condiciones a que habrán de sujetarse las viviendas como garantía de su integración al entorno y al paisaje donde se sitúen, serán las establecidas al apartado 3 del artículo 328, con las variaciones siguientes:

- Las edificaciones, atendiendo a las características topográficas del terreno, se situarán:

- fuera de las masas arbóreas.
- sobre suelos de escaso valor agrícola.
- separadas como mínimo 30 metros de los cauces de ríos, rieras y barrancos.
- sin sobresalir por encima de las lomas y de otras inflexiones convexas del terreno, ni ocupar los puntos culminantes de este.

La superficie edificable máxima de cada vivienda será de 300 metros cuadrados y la altura máxima de 6,5 metros, correspondiente a planta baja y una planta piso.

Artículo 333. Instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Por el mismo procedimiento previsto para las edificaciones residenciales, la Comisión de Urbanismo de Tarragona podrá autorizar la implantación en suelo no urbanizable ordinario de construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse al medio rural.
2. Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Tarragona valorar la utilidad pública o interés social de la instalación o construcción, cuando esta utilidad o interés no vengan atribuidos por su legmanzanación específica.

A efectos de valorar la utilidad pública o interés social, la Comisión de Urbanismo de Tarragona podrá tener en consideración, entre otros factores, la generación de riqueza o de bienestar general atribuibles al proyecto, así como su grado de compatibilidad con las exigencias de protección y preservación de los terrenos donde se quiera implantar la instalación. En cambio, no estará vinculada en absoluto por la declaración de utilidad pública o interés social que, si se tercia, haga el Ayuntamiento afectado.

3. La necesidad de emplazamiento al medio rural se ha de entender en el sentido que las características de la instalación o construcción no permitan su ubicación en otra clase de suelo, o bien que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación al medio rural.

CAPÍTULO VI

CENTROS DE SERVICIOS TURÍSTICOS

Artículo 334. Concepto y finalidad.

1. El desarrollo de los usos turísticos, recreativos y similares al Delta del Ebro se tiene que regular y ordenar de forma que no incida negativamente sobre el medi natural y el

paisaje ni perturbe las actividades agropecuarias, que tienen la consideración de prioritarias.

2. A tal efecto, los usos turísticos, recreativos y similares se implantarán en los enclaves que, dentro del suelo no urbanizable del Delta del Ebro, prevé este Plano Director como Centros de servicios turísticos.

Artículo 335. Ámbito.

1. Los Centros de servicios turísticos comprenderán una área mas o menos extensa, pero nunca superior a 3 hectáreas de superficie.
2. La localización de los Centros será la que se señala a los planos de ordenación del presente Plano Director, sin perjuicio que la delimitación definitiva de su ámbito se concrete por los Planes especiales a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 336. Planes especiales.

Centro de Servicios Turísticos. CST

Previo a la implantación de cualquier actividad turística será necesaria la redacción, por la administración municipal correspondiente, de un Plan Especial de desarrollo del Centro Servicios Turísticos. Este contendrá las determinaciones necesarias por definir:

1. La delimitación definitiva del ámbito y la ordenación urbanística.
 2. Definición de los usos turísticos del CST.
 3. Programa de gestión.
1. La delimitación de la totalidad del CST no abarcará más de 3 hectáreas. El emplazamiento y la ordenación del Centro tiene que garantizar una correcta disposición en el territorio y dotar de un marco cualificado los servicios turísticos planificados.
 2. Se establece una distinción entre los usos que obligatoriamente tienen que formar parte de todos y cada uno de los CST definidos en el Delta del Ebro y los usos posibles.

La iniciativa de estos asentamientos será municipal y por lo tanto los usos obligatorios de cada Plan Especial serán de dominio y gestión públicas.

Los usos y actividades obligatorias serán el aparcamiento, la plaza pública y el centro de información al visitante.

La capacidad del aparcamiento se tendrá que definir en el Plan Especial. Como mínimo tendrá que permitir el estacionamiento de 40 turismos y 2 autocares simultáneamente. Hará falta definir los accesos desde la carretera conjuntamente con el aparcamiento.

La Plaza Pública será un espacio libre arbolado, de aproximadamente 1.500 m², estará al centro de la ordenación y permitirá el acceso a los usos establecidos.

Los usos y funciones que tiene que tener el centro de información al visitante los definirá el Plan Especial. Esencialmente será un edificio polivalente y multiuso que permita dar información y contratar servicios por parte de los visitantes, entre otras actividades se proponen: oficina de información, bar, tienda de productos locales, oficina de contratación de actividades, sala de exposiciones, audio/vídeo, vivienda del conservador, mantenimiento, WC públicos, etc., Esta edificación no excederá los 1000 m² de techo y por tal de conseguir su integración en el paisaje, se procurará que los

materiales de acabado, la cubierta, las aperturas exteriores, las carpinterías, los remates arquitectónico, etc. respeten las características de las construcciones tradicionales del Delta del Ebro.

Los usos posibles son el hotelero y análogos, la restauración, el camping y sus servicios complementarios (alquiler de bicicletas, caballos, deportes,...). La promoción, y titularidad de estos podrá ser privada.

3. La primera etapa por tal de desarrollar el CST, podrá ir con cargo a la administración que actúa, la cual tendrá que permitir la implantación de los usos obligatorios. Las etapas posteriores serán de promoción privada y tienen que permitir materializar los usos posibles.

Artículo 337. Implantaciones turísticas fuera de los Centros de Servicios Turísticos.

Fuera del ámbito de los centros de servicios turísticos no se permitirá ninguna instalación ni edificación para usos turísticos, recreativos o similares, excepto a las masías históricas que figuran al anexo núm. 4.

Las edificaciones residenciales existentes en el momento de aprobar definitivamente el Plan director podrán reconvertirse en masías aptas para la práctica del agroturismo y el turismo rural según las determinaciones del departamento de Comercio, Consumo y Turismo.

CAPÍTULO VII

INDUSTRIA AMANZANADA EN SUELO NO URBANIZABLE (clave 35)

Artículo 338. Definición

Comprende los terrenos de suelo no urbanizable donde están emplazadas con anterioridad en este Plan General instalaciones industriales o calificadas como tal.

Artículo 339. Condiciones

1. Las instalaciones existentes podrán aumentar hasta en un 15% respecto del volumen edificado existente a la aprobación de este Plan General
2. En todo caso, se tendrá que cumplir las condiciones de ordenación establecidas para la subzona de industria amanzanada.