

## **CAPÍTOL 10**

### **NUCLI ANTIC (CLAU A)**

## **10.1. DEFINICIÓ.**

Aquesta zona comprèn el sector territorial històric que es caracteritza per un procés d'urbanització tradicional, amb qualitats ambientals específiques, la preservació de la qual constitueix un objectiu d'aquestes Normes, i amb aquesta finalitat reflecteix les característiques de la seva ordenació i estableix les adequades mesures de protecció.

## **10.2. TIPUS D'ORDENACIÓ.**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons alineació de vial.

## **10.3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.**

10.3.1. Alineació de l'edificació. Les façanes de les edificacions deuran construir-se seguint la línia de façana. Només podrà recularse, prèvia aprovació del corresponent Estudi de Detall.

10.3.2. Profunditat edificable. Les illes seran massisses a excepció dels casos que s'especifica la profunditat edificable que serà la indicada en els plànols d'ordenació.

10.3.3. Altura i nombre de plantes. L'altura màxima de les edificacions s'estableix en 13,50 m, corresponents a la planta baixa i tres plantes pisos, excepte en el cas que l'edificació d'enfront de vies menors de 7 m, en el cas del qual es permetrà altura de 10,50 m. amb P. Baixa i dues plantes com a màxim.

10.3.4. Altura lliure mínima i màxima. L'altura lliure mínima entre plantes pis serà de 2,50 m. L'altura mínima en planta baixa serà de 3,00 m. En el cas que aquesta altura estigui condicionada per l'existència de plantes superiors que impedeixin garantir aquesta altura lliure mínima de 3,00 m, està es podrà reduir fins als 2,50 m d'altura lliure mínima.

En plantes baixes, l'altura lliure màxima serà 4 m.

10.3.5. No s'autoritzen àtics.

10.3.6 Es permetrà la reparació de cobertes i elements acabats d'edificis que estiguin en situació de volums disconformes, sempre que no impliqui l'augment de volum edificat ni l'increment de l'envoltant existent a l'edifici.

## **10.4. CONDICIONS D'ÚS.**

Es permeten els següents usos.

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- b) Hotels
- c) Comerços
- d) Magatzems
- e) Oficines
- f) Docent
- g) Sanitari
- h) Sociocultural
- i) Esportiu
- j) Proveïments, en la modalitat de mercats al detall.
- k) Religios
- l) Industrial, de primera categoria
- m) Públic-administratiu
- n) Esplai, excepte discoteca.

**No s'autoritzen edificacions aïllades de cap tipus llevat d'aprovació expressa del corresponent estudi de detall i sempre (esmena d'ofici segons acord CUTE de 06.04.05) que prevalgui l'ús públic de l'esmentada edificació.**

**CAPÍTOL 11**

**ZONA D'EIXAMPLAMENT  
(CLAU B I C)**

### **11.1. DEFINICIÓ.**

Comprèn les àrees de creixement posterior al nucli històric. La seva configuració es basa en illes de cases tancades que absorbeixen una gran part de les noves edificacions.

### **11.2. TIPUS D'ORDENACIÓ.**

Es fixa com tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, formant illes tancades.

### **11.3. CONDICIONS D'ÚS.**

Els usos permesos són els següents:

- a) Habitatge plurifamiliar i unifamiliar
- b) Hoteler
- c) Residencial especial.
- d) Comercial
- e) Magatzems
- f) Oficines
- g) Docent
- h) Sanitari-assistencial
- i) Sociocultural
- j) Esportiu
- k) Proveïment, en la modalitat de mercats al detall.
- l) Religiós
- m) Públic-administratiu
- n) Esplai
- o) Industrial, de primera i segona categoria.
- p) Aparcaments.
- q) Equipaments d'interès públic.
- r) Equipaments d'ús privat.

### **11.4. SUBZONES.**

En funció d'algunes diferències en relació amb les condicions d'edificació s'estableixen dues subzones.

#### **11.4.1. Subzona Clau B. Condicions d'edificació.**

1. Profunditat edificable. Les illes seran massisses a excepció dels casos que s'especifiqui la profunditat edificable que serà la indicada en els plans d'ordenació.

2. Altura i nombre de plantes. Es fixa com altura màxima 16 m, corresponent a Planta baixa i quatre plantes pis. Excepte en el cas dels terrenys amb enfront de vies de 15,99 m o menys m, en el cas del qual es fixa en 13 m l'altura màxima corresponent a planta baixa i tres plantes pis, i de vies de 7 m, o menys, en aquest cas es fixa en 10 m l'altura màxima corresponent a planta baixa i dues plantes pis. Són d'aplicació les prescripcions establertes respecte a l'altura lliure mínima de les plantes baixes a la zona de nucli antic:

A.-Les plantes baixes es destinaran preferentment a ús comercial.

B.-Es prohibeix l'ús industrial, excepte indústries de categoria primera.

C.-No s'admeten reculades de façana.

3. En les edificacions existents que tinguin façana als carrers Murada de Baix, Comte Berenguer, Plaça de la Diputació, Jacint Verdaguer, Murada de Dalt, Adell, Plaça Sals i Ferré i del Mar (que són aquelles

que tanquen la Clau A) i que es troben en situació de volums disconformes, es permetrà la substitució de cobertes i elements terminals de l'edifici sempre que es justifiqui la no idoneïtat de les obres de consolidació i sense que en cap cas impliqui l'augment de volum edificat ni l'increment de l'envoltant existent a l'edifici

#### 11.4.2. Subzona clau C. Condicions d'edificació.

1. Són d'aplicació les regles de l'article precedent en els apartats 1 i 2.
2. Altura i nombre de plantes. Es fixa com altura màxima 10 m, que correspon a planta baixa i dues plantes pis.
  - S'admeten reculades de façanes.
  - Readmet ocupació de 3<sup>a</sup> planta per caixa d'escalas i a més el 20% de la Pl. tipus per a usos d'aigüera, estudi, terrat, etc.
  - En els barris la clau C, tolerarà edificació reculada a veïns, sempre que entre veïns s'acordi una reculada mútua de mitgeres i el tractament de les mateixes com façana.
3. Parcel·la mínima. La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 100 m<sup>2</sup>. **Als barris, per aquelles parcel·les inferiors a 100 m2 però superiors a 60 m2 que estiguin escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes subsidiàries de Planejament d'Ulldecona, també seran edificables. Caldrà, a tal efecte, aportar la documentació registral que així ho acrediti (acord CUTE 05/07/2012).**

## **CAPÍTOL 12**

### **ZONA D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL (CLAU I)**

### 12.1. DEFINICIÓ.

Comprèn els sòls urbans ocupats principalment, per edificacions i instal·lacions afectes a l'ús industrial.

### 12.2. SUBZONA INDUSTRIAL INTENSIVA (CLAU I.a).

Es fixa com tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial.

#### A) Condicions d'ús.

- a) Industrial, a primera categoria, segona categoria i tercera categoria.
- b) Comercial
- c) Magatzems
- d) Oficines, exclusivament les relacionades amb els establiments industrials.
- e) Docent, en la modalitat de formació professional.
- f) Sanitari-assistencial en la modalitat de dispensari i ambulatori.
- g) Sociocultural, en la modalitat de llocs de reunió.
- h) Esportiu.
- i) Estacions de servei.
- j) Aparcament.
- k) Públic-administratiu.
- l) Habitatge. Només s'admet una unitat per establiment per a allotjament de porters o vigilants.
- m) Discoteques.

#### B) Edificabilitat.

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà d'1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### C) Condicions d'edificació.

1. Parcel·la mínima. Es fixa com parcel·la mínima 250 m<sup>2</sup>.
2. Ocupació. L'ocupació màxima serà de 70% per a edificació principal i del 5% per a edificis auxiliars.
3. Altura. Es fixa com altura màxima 10 m. Altura que només podrà ser superada per elements tècnics de les instal·lacions.
4. Separació de partió. L'edificació deurà separar-se 3 m dels límits.
5. Es toleren reculades de façana de 5 m sempre que es destinin a espai públic o a aparcaments.
6. La façana mínima de solar serà de 10 m.

### 12.3. SUBZONA INDUSTRIAL EXTENSIVA (CLAU Ib.)

Es fixa com tipus d'ordenació el d'edificació aïllada.

- a) Condicions de ús. Se admeten els mateixos usos que en la subzona 1a.
- b) Edificabilitat. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà d'1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- c) Condicions d'edificació:

1. Parcel·la mínima. Es fixa en 400 m<sup>2</sup>.
2. Façana mínima. Es fixa en **16 m**.
3. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del **70%** deixant-se l'espai en alineació de vial.
4. Altura. Es fixa com altura màxima 10 m corresponents a planta baixa i una planta pis.
5. La separació a veïns serà de 3 m i a façana de 8 m<sup>2</sup>, **llevat de mancomunitat de veïns o servitud mútua. En el cas de parcel·les la dimensió de les quals es trobi compresa entre els 400 i els 2.000 m<sup>2</sup>, només caldrà donar compliment a la separació a façana.**

**Modificacions segons acord CUTE 14/032012 i 2/06/2012 (DOGC núm. 6218 - 21/09/2012)**

## **CAPÍTOL 13**

### **ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

### **13.1 DEFINICIÓ.**

Comprèn els sòls urbans amb edificacions construïdes en el marc de realitzacions de caràcter obert, del tipus de ciutat jardí.

### **13.2. TIPUS D'ORDENACIÓ.**

El tipus d'ordenació serà el **d'edificació aïllada. (Esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)**

### **13.3. SUBZONES.**

#### **13.3.1. Subzona tipus D.**

##### 13.3.1.1. Condicions d'ús.

Es permeten els següents usos:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Hotel·ler.
- c) Residencial especial.
- d) Comercial.
- e) Oficines.
- f) Docent.
- g) Sanitari-assistencial.
- h) Sociocultural.
- i) Esportiu.
- j) Religios.
- k) Públic-administratiu.
- l) Aparcament.

##### 13.3.1.2. Condicions d'edificació.

1. Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>.

2. L'ocupació màxima per l'edificació principal es fixa en el 25% de la superfície de la parcel·la.

**3. Altura màxima serà de 7 m, corresponent a planta baixa i planta pis.**

**(Esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)**

4. La separació de l'edificació principal respecte a tots els límits serà de 3 m.

5. L'ocupació màxima per a l'edificació auxiliar és de **7% (esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)** de la superfície de la parcel·la.

6. L'altura màxima de les edificacions auxiliars es fixa en 3 m, i en cap cas podran destinar-se a ús residencial, i a més han de guardar les reculades obligatòries per a l'edifici principal llevat de mancomunitat de veïns i servitud mútua.

7. Altres condicions:

a) Les parcel·les menors a la mínima escripturada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, seran també edificables si tenen més de 250 m<sup>2</sup>.

b) Caldrà plantar un arbre frondós per cada 100 m<sup>2</sup>. de superfície de parcel·la, devent el 25 % dels arbres plantar-se enfront de la façana que dóna al vial.

8. La inclinació màxima de cobertes de la zona d'edificació aïllada del **30%**, (*esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05*) devent arrencar la mateixa des de tots els seus costats i tenint un desenvolupament mínim de 2 m.

Per habitatge plurifamiliar entendrem, com a màxim, l'agrupació de dos habitatges per parcel·la en la tipologia d'emparellades.

### **13.3.2. Subzona tipus D1.**

#### 13.3.2.1. Condicions d'ús.

Es permeten els següents usos:

- m) Habitatge unifamiliar.
- n) Hotel·ler.
- o) Residencial especial.
- p) Comercial.
- q) Oficines.
- r) Docent.
- s) Sanitari-assistencial.
- t) Sociocultural.
- u) Esportiva.
- v) Religios.
- w) Públic-administratiu.
- x) Aparcament.

#### 13.3.2.2. Condicions d'edificació.

1. Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>.

2. L'ocupació màxima per l'edificació principal es fixa en el 25% de la superfície de la parcel·la.

**3. Altura màxima serà de 7 m, corresponent a planta baixa i planta pis.**

**(Esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)**

4. La separació de l'edificació principal respecte a tots els límits serà de 3 m.

5. L'ocupació màxima per a l'edificació auxiliar és de **7%** (*esmena d'ofici segons acord CUTE de 06.04.05*) de la superfície de la parcel·la.

6. L'altura màxima de les edificacions auxiliars es fixa en 3 m, i en cap cas podran destinar-se a ús residencial, i a més han de guardar les reculades obligatòries per a l'edifici principal llevat de mancomunitat de veïns i servitud mútua.

7. Altres condicions:

c) Les parcel·les menors a la mínima escripturada amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, seran també edificables si tenen més de 250 m<sup>2</sup>.

d) Caldrà plantar un arbre frondós per cada 100 m<sup>2</sup>. de superfície de parcel·la, devent el 25 % dels arbres plantar-se enfront de la façana que dóna al vial.

8. La inclinació màxima de cobertes de la zona d'edificació aïllada del **30%**, (*esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05*) devent arrencar la mateixa des de tots els seus costats i tenint un desenvolupament mínim de 2 m.