



**PLA PARCIAL
MOLÍ DE L'OM
NORMES SUBSIDIÀRIES
D'ULLDECONA**

ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I – GENERALIDADES Y CONCEPTOS

Artículo 1

El presente Plan tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, según la definición contenida en el artículo 25 del D. Legislativo 1/1.990 del 12 julio, del “ Text Refòs “, vigente en Catalunya en materia urbanística.

Artículo 2

El presente Plan Parcial desarrolla el subsector I del sector SU-1 de las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Ulldecona.

Artículo 3

Este Plan Parcial tiene carácter de Documento Urbanístico, y se refiere a la calificación y régimen de suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana y su ámbito comprende el subsector I sector SU-1.

Artículo 4

La normativa de este Plan Parcial se desarrolla en los siguientes documentos:

- 1- Memoria
- 2- Planos
- 3- Ordenanzas

Los otros documentos que completan este Plan Parcial tienen carácter informativo. Caso de existir discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán estos últimos.

Artículos 5

Todo aquello que no quede especificado en el presente Plan Parcial, quedará sujeto a lo dispuesto en el ordenamiento de rango superior y que corresponde a lo regulado por las Normas Subsidiarias. Caso de contradicciones, dudas o discrepancias se estará a lo que disponen estas últimas.

CAPITULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 6

Los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de este Plan Parcial, quedan calificados en las siguientes topologías:

- a) Zonas de uso o dominio público.
- b) Zonas de uso o dominio privado.

Dentro de las zonas de uso público se clasifican en:

- Aparcamientos (Clave P)
- Viales (Clave V). Acequia (Clave A).
- Espacios libres (Clave EL)
- Zonas verdes (Clave ZV)
- Equipamientos públicos (Clave E1).



Dentro de las zonas de uso privado o residencial tenemos:

- Residencial 1 (Edificación aislada unifamiliar) (Clave 1)
- Residencial 2 (Edificación unifamiliar agrupada) (Clave 2)
- Residencial 3 (Cesión Ayuntamiento Aprovechamiento Medio) (Clave 3)

Artículo 7

Será precisa la solicitud de licencia de parcelación urbanística, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, así mismo será necesario redactar y tramitar el oportuno proyecto de parcelación en el que se justificará el cumplimiento de las presentes ordenanzas reguladoras así como las determinaciones y criterios fijados de acuerdo con el "Text Refòs" vigente a Catalunya en materia urbanística .

Artículo 8

Así mismo será preciso la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, en las condiciones y determinaciones fijadas por el Ordenamiento Urbanístico vigente.

CAPITULO III – NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 9

Para la ejecución de las edificaciones será preciso solicitar la correspondiente licencia municipal, según proyecto correspondiente redactado por técnico competente. En dicho proyecto se justificará el cumplimiento de la presente Normativa.

Artículo 10 - Tipo de Ordenación

El tipo de ordenación que se fija para todas las zonas del presente Plan Parcial es el de edificación aislada que corresponde a las características de edificios aislados, la edificabilidad de los cuales se fija en base a un coeficiente de edificabilidad, un porcentaje de ocupación de parcela, una altura máxima y una separación a lindes y a viales.

CAPITULO III a – NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 11 - Normativa para zona Residencial 1-2-3 (Clave 1,2 y 3)

Dentro del ámbito de esta tipología se establece la siguiente normativa:

- Tipo de edificación: unifamiliar aislada y/o adosada.
- Índice de edificabilidad neta sobre rasante: 0,23 m2 techo/m2 solar
- Parcela mínima: 800 m2
- Separación lindes: 5 m
- Separación calles: en general 5 m., a excepción del vial E que será de 3 m.
- Separación a Carreteras: Valla de parcela 8 m, edificación 25 m
- Altura máxima: 6 m
- Número de plantas s/rasante: PB + 1
- Ocupación parcela: 18 %
- Cubierta: Pendiente máxima 30 % desde el inicio de la parte más alta del último forjado.
Altura máxima cubreras: 2 m sobre dicho forjado.
Superficie bajo cubierta, no computa a efectos de edificabilidad aunque sea habitable.
- Cerramientos de parcelas: Deberán seguir la alineación de la parcela.
Altura máxima: 2 m. se admite cerramiento mixto, ciego y transparente.
- Aparcamientos: Cada parcela contará con una zona de aparcamientos interior que cumpla la relación de una plaza por cada 60 m2 de edificación.



- Varios: Dentro de las parcelas se permite la construcción de piscinas, terrazas y barbacoas. Las terrazas y piscinas deberán ser descubiertas y tener una altura máxima s/rasante de 1 m. El propietario de la parcela deberá proteger la intimidad de tales zonas mediante la plantación de un arbolado en toda longitud del elemento construido. Las barbacoas tendrán una altura máxima de 3 m. y una longitud de 2,50 m.

Artículo 12 - Condiciones de uso.

Se permite exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada en las zonas de clave 1 y unifamiliar y/o adosada en las zonas de clave 2 y 3. En estas dos últimas también se admite el uso deportivo.

CAPITULO III b – NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA ZONA RESIDENCIAL R.

Artículo 13 - Normativa para zona Residencial de Clave R.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 17.3 de las Normas Subsidiarias, las edificaciones existentes dentro de esta zona, podrán ser restauradas y rehabilitadas sin aumentar su volumen ni su ocupación en más de un 10 %, lo que equivale a una edificabilidad del 0,60 m²t/m²s. Su rehabilitación podrá destinarse a uso residencial público, previa presentación del correspondiente anteproyecto, al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo.

CAPITULO III c - NORMATIVA DE EDIFICACIÓN PARA ZONAS DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 14 – Normativa para zona de Clave E1.

Se trata de la parcela destinada a la futura ubicación de equipamientos socio culturales, educativos, asistenciales o similares, de promoción pública. Su normativa se plantea de forma flexible y polivalente, a los efectos de que en dicha parcela se puedan ubicar diferentes tipologías de edificios. Por ello las únicas limitaciones que se establecen son las siguientes:

- Edificabilidad 0.60 m²t/m²s.
- Separación de lindes: 5 m.
- Separación carretera: 18 m.
- Separación margen izquierda del Río Sénia: 15 m.
- Altura reguladora, nº de plantas, condiciones de cubierta y cerramientos de parcela iguales a las que define el artículo 12.

Artículo 15 - Normativa para zona de clave E2

Esta zona es la destinada a la ubicación de equipamientos privados destinados a zona comercial, oficinas y/o deportivo. Se aplicará la misma normativa que el artículo anterior limitando la altura a Pl. Baja (3 m) y a una ocupación máxima del 18 %, y una edificabilidad del 0,15 m²t/m²s.

La situación de las edificaciones se tendrá que hacer dentro de un gálibo definido por la alineación al vial y una línea paralela al mismo, a 15 m. al interior de la zona, a fin de no generar un impacto negativo en el lugar a proteger.

CAPITULO III e – NORMATIVA PARA VIALES, APARCAMIENTOS Y ACEQUIA (CLAVE V,P Y A)

Está compuesto por los viales, zonas de aparcamiento y acequia queda prohibida toda edificación y/o actuación sobre ellos, a excepción de los propios de la urbanización, instalaciones y/o su conservación.

CAPITULO IV – NORMATIVA DE SERVIDUMBRES.

Artículo 16

1- Queda expresamente prohibido la alteración del cauce del Río Sénia que tienen determinados la Confederación Hidrográfica del Júcar y del Ebro como de propiedad pública.



2- Salvo los edificios existentes en la actualidad en las zonas próximas al cauce de Río Sénia, no se permite ninguna edificación privada a menos de 15 m. de los márgenes del cauce.

3- Se respetarán las zonas de servidumbre correspondientes a la carretera TV-3319, de Ulldecona a la Sénia.

4- Se respetará en todo su trazado, el canal de la Comunidad de Regantes de Ulldecona, permitiéndose expresamente su cubrición en los cruces con viales y zonas de equipamiento. En el resto de recorrido, se procederá con cargo a la promotora del Plan Parcial, a su reparación y/o protección en los tramos que pudiera suponer un riesgo para terceros. Siempre deberá actuarse de acuerdo con la normativa propia interna de aquella comunidad y con su conocimiento y aquiescencia.

5- Será objeto de especial protección el puente de piedra existente sobre el río Sénia.

CALCULO DEL TECHO EDIFICABLE.

CLAVE	SUP. PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	TECHO (m2)
1 + 2	31.464	0.23	7.236
3	5.410	0.23	1.244
R	615	0.60	369
E1	4.500	0.60	2.653
E2	4.781	0.15	717
ZV, EL	21.477	---	---
V, P, A	20.224	---	---
TOTAL	88.471	---	12.219