



NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBÀ D'ULLDECONA

TEXT REFÒS

ÍNDEX.

0.- Equip Tècnic redactor del Projecte

1.- Memòria

- 1.1.- Conveniència i oportunitat per a la redacció d'aquestes Normes Subsidiàries.
- 1.2.- Informació Urbanística.
- 1.3.- Objectius i Criteris d'ordenació del Territori d'Ulldecona.
- 1.4.- Anàlisi de les alternatives de planejament contemplades i justificació de la figura elegida.
 - 1.4.1.- Anàlisi de les alternatives de planejament referent a l'ordenació del territori i justificació de la solució adoptada.
 - 1.4.2.- Anàlisi de les alternatives de planejament i justificació de la figura elegida en el referent a l'ordenació del NUCLI URBÀ.
- 1.5.- Quantificacions de les Normes Subsidiàries.

2.- Normativa general

- 2.1.- Aspectes Generals.
 - 2.1.1.- Definició i marc legal.
 - 2.1.2.- Interpretació.
 - 2.1.3.- Obligatorietat.
- 2.2.- Desenvolupament i gestió de les Normes Subsidiàries.
 - 2.2.1.- Desenvolupament de les Normes en el Sòl urbà.
 - 2.2.2.- Desenvolupament del Sòl no Urbanitzable.
 - 2.2.3.- Desenvolupament del Sòl Urbanitzable Industrial.
 - 2.2.4.- Desenvolupament sobre el traçat de xarxes viàries i de les infraestructures.
- 2.3.- Catàleg d'edificació i paratges d'interès.
- 2.4.- Concessions per a equipaments.
- 2.5.- Actes subjectes a Llicència Municipal.
- 2.6.- Actes promoguts per altres administracions públiques.
- 2.7.- Caducitat de les Llicències d'obres.
- 2.8.- Impossibilitat de concessió de Llicències.
- 2.9.- Contingut.
- 2.10.- Requisits de la documentació per a la sol·licitud de la Llicència.
- 2.11.- Requisits d'urbanització.
- 2.12.- Projectes de Demolició.

3.- Règim del Sòl.

- 3.1.- Generalitats.
 - 3.1.1.- Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic.
 - 3.1.2.- Abast i alteracions de les Normes Subsidiàries.
 - 3.1.3.- Sistemes.
- 3.2.- Classificació del sòl segons els seus usos.
 - 3.2.1.- Bases de Regulació.
 - 3.2.2.- Desenvolupament de la regulació d'usos i els seus conceptes.
 - 3.2.3.- Classes d'usos.
 - 3.2.4.- Usos provisionals.

4.-Regulació de l'ús Industrial.

- 4.1.- Classificació.
- 4.2.- Activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.
- 4.3.- Limitacions per a les diferents categories.
- 4.4.- Consideracions de la categoria quan s'utilitzen mesures correctores.
- 4.5.- Modificacions de categoria.
- 4.6.- Condicions de funcionament.



5.- Regulació de les activitats extractives.

- 5.1.- Definició.
- 5.2.- Condicions de la Llicència.
- 5.3.- Documentació necessària.
- 5.4.- Altres consideracions.
- 5.5.- Preu públic.

6.- Paràmetres i Tipus d'ordenació.

- 6.1.- Tipus d'ordenació.
- 6.2.- Unitat de Zona.
- 6.3.- Conceptes.
- 6.4.- Parcel·la.
- 6.5.- Ocupació màxima de la parcel·la.
- 6.6.- Planta baixa.
- 6.7.- Planta soterrani.
- 6.8.- Planta Pis i altura mínima lliure entre plantes.
- 6.9.- Elements tècnics de les instal·lacions.
- 6.10.- Cossos sortints.
- 6.11.- Altres voladissos i elements sortints.
- 6.12.- Patis de Parcel·la.
- 6.13.- Patis de Llums.
- 6.14.- Pati de ventilació.
- 6.15.- Xemeneies de ventilació.

7.- Disposicions específiques de cada tipus d'ordenació

- 7.1.- Regulació dels paràmetres específics del tipus d'ordenació segons "alineació de vial".
 - 7.1.1.- Alineació de vial.
 - 7.1.2.- Línia de façana.
 - 7.1.3.- Façana mínima i solar a regularitzar.
 - 7.1.4.- Ample de Vial.
 - 7.1.5.- Altura reguladora màxima i número límit de plantes.
 - 7.1.6.- Paret mitgera.
 - 7.1.7.- Illa.
 - 7.1.8.- Profunditat edificable.
 - 7.1.9.- Reculades de l'edificació a l'alineació vial.
 - 7.1.10.- Cossos sortints.
 - 7.1.11.- Elements sortints.
- 7.2.- Regulació de les "Edificacions aïllades".
 - 7.2.1.- Ocupació màxima de la parcel·la.
 - 7.2.2.- Planta baixa i planta soterrani.
 - 7.2.3.- Altura màxima i número límit de plantes.
 - 7.2.4.- Separacions mínimes als límits de parcel·la.
 - 7.2.5.- Construccions auxiliars.
 - 7.2.6.- Tanques.
- 7.3.- Regulació segons "Volumetria específica".

8.- Ordenació de sistemes.

- 8.1.- Sistema viari en general.
 - 8.1.1.- Definició i règim.
 - 8.1.2.- Tipus de Vies.
 - 8.1.3.- Protecció del sistema Viari.
 - 8.1.4.- Ordenació d'encreuaments entre vies.
 - 8.1.5.- Fixació d'alineacions i rasants.
 - 8.1.6.- Intervenció Municipal.
- 8.2.- Sistemes Ferroviari.



- 8.2.1.- Definició i règim.
- 8.2.2.- Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell.
- 8.2.3.- Llicència Municipal.
- 8.2.4.- Regulació de tancats que es pretenguin construir en sòl no urbanitzable.
- 8.3.- Sistemes d'espais lliures (Clau E)
 - 8.3.1. Definició.
 - 8.3.2.- Determinació del pla.
 - 8.3.3.- Usos.
 - 8.3.4.- Condicions dels jardins públics.
 - 8.3.5.- Condicions de les àrees esportives.
- 8.4.- Sistemes d'equipaments.
 - 8.4.1.- Definició i règim.
 - 8.4.2.- Usos Admesos.
 - 8.4.3.- Assignació d'usos.
- 8.5.- Sistema d'infraestructura.
 - 8.5.1.- Definició.
 - 8.5.2.- Règim Jurídic.
 - 8.5.3.- Condicions d'ús.
 - 8.5.4.- Protecció de línies de transport d'energia elèctrica.

9.- Regulació del Sòl urbà - Normes Generals.

- 9.1.- Definició.
- 9.2.- Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.
- 9.3.- Condició general sobre l'entorn urbà.
- 9.4.- Elements de regulació.
- 9.5.- Zones.
- 9.6.- Aparcaments.

10.- Nucli Antic.

- 10.1.- Definició.
- 10.2.- Tipus d'ordenació.
- 10.3.- Condicions d'edificació.
- 10.4.- Condicions d'ús.

11.- Eixamples.

- 11.1.- Definició.
- 11.2.- Tipus d'ordenació.
- 11.3.- Condicions d'ús.
- 11.4.- Subzones.
 - 11.4.1.- Eixamplament zona tipus B.
 - 11.4.2.- Eixamplament zona tipus C.

12.- Zona Industrial Clau I

- 12.1.- Definició.
- 12.2.- Subzona Industrial Intensiva (Clau Ia)
- 12.3.- Subzona Industrial Extensiva (Clau Ib)

13.- Zona d'edificació aïllada

- 13.1.- Definició.
- 13.2.- Tipus d'ordenació.
- 13.3.- Subzones.
 - 13.3.1.- Subzona tipus D.
 - 13.3.1.1.- Condicions d'ús.
 - 13.3.1.2.- Condicions d'edificació.



- 13.3.2.- Subzona tipus D1.
 - 13.3.2.1.- Condicions d'ús.
 - 13.3.2.2.- Condicions d'edificació.

14.- Desenvolupament de les unitats d'actuació qualificades en el sòl urbà.

15.- Regulació del Sòl no urbanitzable.

- 15.1.- Definició i objectius.
- 15.2.- Usos incompatibles.
- 15.3.- Camins rurals.
- 15.4.- Divisions i Segregacions.
- 15.5.- Unitats mínimes de cultiu.
- 15.6.- Nucli de població.
- 15.7.- Ús agrícola: modalitats.
- 15.8.- Determinació particular sobre coberts.
- 15.9.- Condicions de procediment.
- 15.10.- Classificació (Clau N)
 - 15.11.1.- Àrea Comuna.
 - 15.11.1.1.- Definició.
 - 15.11.1.2.- Usos.
 - 15.11.1.3.- Instal·lacions d'utilitat pública o interès social.
 - 15.11.1.4.- Instal·lacions d'obres públiques.
 - 15.11.1.5.- Habitatge.
 - 15.11.1.6.- Adequació de l'edificació a l'entorn.
 - 15.11.1.7.- Clau Na Parcel·les de 10.000 m².
 - 15.11.1.8.- Clau Nb Parcel·les de 20.000 m².
 - 15.11.1.9.- Clau Nc Parcel·les pròximes al casc.
 - 15.11.1.10.- Finques menors de la mínima exigida.
 - 15.11.2.- Àrees de protecció pel seu interès natural o paisatgístic.
 - 15.11.2.1.- Definició.
 - 15.11.2.2.- Règim General.
 - 15.11.2.3.- Clau Pa Montsià i Serra Grossa.
 - 15.11.2.4.- Clau Pb Castell i Cementiri.
 - 15.11.2.5.- Clau Pc Riu Sénia.

16.- Regulació de Sòl Urbanitzable.

- 16.1.- Sòl Industrial.

17.- Regulació del sòl urbanitzable d'ús Residencial situat al barri Castell.

- 17.1.- Desenvolupament del Pla Parcial d'aquesta zona.
- 17.2.- Desenvolupament de la Urbanització.
- 17.3.- Paràmetres del Pla Parcial.

18.- Disposicions Transitòries i Addicionals.

- 18.1.- Disposicions Transitòries.
- 18.2.- Disposicions Addicionals.

Annex: Unitat d'actuació núm. 6. Ordenances Reguladors.

PLÀNOLS.

- Plànol d'enclavament a la província de Tarragona.
- Plànol d'enclavament a la comarca del Montsià.



- Plànol General del Territori Escala 1/10000.
- Plànol Casc Urbà del Nucli d'Ulldecona, Escala 1/2000.
- Plànols dels Barris Escala 1/2000.

CLAUS DE PLANIMETRIA.

- A.- Nucli Antic.
- B.- Eixamplament tipus A.
- C.- Eixamplament tipus B.
- D.- Edificació aïllada.

I.- Industrial.

- Ia.- Industrial intensiva.
- Ib.- Industrial extensiu.

N.- Sòl no urbanitzable àrea comuna.

- Na.- Parcel·la mínima 10.000 m².
- Nb.- Parcel·la mínima 20.000 m².
- Nc.- Àrees pròximes al nucli urbà.

P.- Àrees de Protecció pel seu interès natural o paisatgístic.

- Pa.- Protecció del Montsià i Serra Grossa.
- Pb.- Muntanyes del Castell i Cementiri.
- Pc.- Curs del riu Sénia.

E.- Clau E espais lliures.

- E-1.- Espai verds.
- E-2.- Àrees esportives.

Q.- Equipaments

- Qa.- Docent.
- Qb.- Sanitari.
- Qc.- Sociocultural.
- Qd.- Públic administratiu.
- Qe.- Religios.
- Qf.- Proveïment.
- Qg.- Cementiri.

I.- Infraestructures.

- Ia.- Proveïment d'aigua.
- Ib.- Eliminació d'aigües i residus.
- Ic.- Proveïment elèctric.

En la redacció de les presents Normes Subsidiàries han intervingut el present equip Tècnic:

- D. Santiago ESPINOSA SALOME - Arquitecte Director.
- D. Gaspar ESPINOSA SALOME - Arquitecte Col·laborador.
- D. August MORA NADAL - Arquitecte Tècnic.
- D. Jorge VAZQUEZ VAIG DONAR-BIASE - Delineant.
- La senyora. Elena BO CUARTERO - Secretària.





CAPÍTOL 1

MEMÒRIA



1.1.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT PER A LA REDACCIÓ D'AQUESTES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Diverses són les consideracions que justifiquen la redacció d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic d'Ulldecona; les anem a enumerar:

1.1.1.- La figura de planejament actualment existent és una Delimitació de sòl urbà

En l'esmentada delimitació es va aconseguir el partionament del territori urbà del rústic i a més un primer avanç en el planejament, ja que va evitar la dispersió excessiva del sòl urbà i amb això va propiciar el que els solars disposessin dels serveis urbans necessaris, cosa que amb una dispersió àmplia del mateix no hagués estat possible ; va aconseguir també preservar l'ús agrícola d'Ulldecona de l'edificació de viles o xalet tan usual avui dia i que acaben anul·lant l'ús productiu del mateix.

No obstant això, l'esmentat planejament va deixar moltes indefinicions en les alineacions de carrers, en la seva zonificació, tipologia i en els usos; això ha causat desordre en el seu ús i l'aparició de tipologies contradictòries en les diferents zones urbanes, ja que s'han construït xalets al costat d'edificacions en bloc de paret mitgera. L'eixamplament del nucli urbà no ha estat suficient amb el temps, així que els veïns d'Ulldecona cada dia usen més superfície edificada per habitant i això ha provocat que la demanda de solars hagi fet encarir massa el seu cost i ja comença a caldre el que s'augmenti l'oferta de sòl urbà per contenir el preu dels solars i en conseqüència abaratir el cost final de l'habitatge. Així mateix la creixent demanda d'habitatges de tipus xalet o unifamiliars entre mitgeres fa que no existeixi sòl urbà per a l'esmentat ús i els veïns comencen a sol·licitar massa qualificacions de terra idònia per a l'edificació de residències en zones agrícoles i això no és convenient si es pensa amb una visió de futur.

També en l'actual delimitació del sòl urbà existeix una gran escassetat d'espais verds i falta una delimitació clara de l'equipament urbà.

1.1.2.- Les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de l'àmbit de competència de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona aconsellen per a Ulldecona la redacció d'unes Normes subsidiàries.

La llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana de 1976 també així ho aconsella.

L'avantprojecte d'un Pla d'espais d'interès natural (PEIN.) redactat per la Generalitat de Catalunya que al municipi d'Ulldecona afecta en part a la " SERRA de MONTSIÀ" que recau en el nostre terme, també aconsella un adequació normativa en l'esmentada zona i en conseqüència i per extensió és aconsellable un ordenament dels espais rústics de tot el terme d'Ulldecona, ja que amb això pretenen aquestes normes sensibilitzar a tots els ciutadans d'Ulldecona de la importància que en un futur tindrà per a tots una correcta adequació de l'adaptació humana amb el medi ambient entre la que es desenvolupa.

1.1.3.- La falta d'una Ordenació clara de les comunicacions, que actualment provoquen gran quantitat de tràfic de carretera pel nucli urbà i una insuficient protecció de les vies de comunicació.

1.2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Per a l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries l'autor ha usat:

- a) Els plànols del projecte de relimitació del sòl urbà existent.
- b) La cartografia escala 1/5000 proporcionada pel Ministeri d'Hisenda per al Consorci per a l'administració i inspecció de les contribucions territorials urbanes.
- c) La informació topogràfica escala 1/500 del Municipi d'Ulldecona que ha facilitat el Ministeri d'Hisenda.
- d) El plànol parcel·lari escala 1/500 que ha proporcionat el Ministeri d'Hisenda a través del Consorci per a la gestió i inspecció de les contribucions territorials urbanes.
- e) El cadastre parcel·lari escala 1/2000 redactat per l'Institut Geogràfic i Cadastral.



- f) Les normes subsidiàries i complementàries del planejament de l'àmbit de competència de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona.
- g) Gran quantitat d'informació sobre la vida local que ha proporcionat l'ajuntament d'Ulldecona.
- h) El text Refós de la Llei sobre el règim del sòl i Ordenació urbana.
- i) El Reglament de Plantejament de la Llei del sòl.
- j) La nova Llei de carreteres 25/1.988 de 29/07/88 (BOE 30/07.88)
- k) El projecte de Pla d'espais d'interès Natural de Catalunya (PEIN) elaborat per la Generalitat Catalana.
- l) Pla d'ampliació de les vies del Ferrocarril de Barcelona a València.
- m) La Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
- n) La Llei sobre la reforma del Règim Urbanístic i Valoracions del sòl 8/1990.
- o) Llei 1/1990 per la qual s'aprova la refosa de textos legals vigent a Catalunya en matèria urbanística.
- p) Fets recents que aconsellen la creació de més Sòl Industrial a Ulldecona per poder absorbir de manera racional les creixents necessitats d'allotjament Industrial.

1.3.- OBJECTES I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI D'ULLDECONA.

En l'elaboració d'aquestes Normes Subsidiàries, quant a l'ordenació del Territori s'han plantejat els objectius següents:

- 1.- Partionar les zones dedicades a nuclis urbans i a urbanitzar-se les no urbanitzables, de tal manera que a les zones que pugui ser convenient que en el futur s'urbanitzin, estiguin ja els vials i sistemes previstos perquè l'eixamplament del nucli urbà sigui possible amb els mínims traumes i de tal manera que se'n vagi prefigurant un model urbà coherent amb el de la ciutat existent i amb un ús futur però idoni en les localitzacions del sòl residencial, dels serveis i zones verdes, del sòl industrial, dels transports i comunicacions, de les zones agrícoles de regadiu i secà i de les zones de paisatge natural a protegir.
- 2.- Ordenar les zones no urbanitzables de tal manera que siguin de fàcil distinció les zones de regadiu de les de secà, que es partionin els espais a protegir per a una millor conservació de l'entorn natural de la " Serra del Montsià ", de la " Serra Grossa " i del curs del Riu Sénia, amb la finalitat que no es formin més nuclis de població i s'atingui adequadament a allò disposat en els art. 85 i 86 de la Llei del Sòl i 36 del Reglament de Planejament.
- 3.- Desplaçar el traçat de la carretera de Vinaròs a Tortosa, que actualment passa pel nucli urbà, i passar-la a la zona no urbanitzable enclavada a l'est de la via fèrria.
- 4.- Racionalitzar i estructurar els assentaments urbans a fi d'introduir una zonificació del nucli urbà coherent amb les necessitats actuals d'urbanització i amb un desenvolupament urbà, industrial i de serveis en coherència amb el futur esperat per a Ulldecona.
- 5.- Protegir les muntanyes del "Castell" i "Calvari" que són definitoris del paisatge i perfil urbà d'Ulldecona.
- 6.- Potenciació de l'operativitat del planejament definint unes normatives d'ús particularitzades que les ara existents, rebutjant planejaments utòpics o excessivament conflictius quant a la configuració de zones, vials i estructures del territori.
- 7.- Ordenar, estructurant amb visió de futur, l'assentament industrial existent, que actualment es troba dispers



per tot el territori i sobretot en els llocs pròxims a les carreteres, i definir si és possible assentaments industrials més intensius per poder dotar racionalment a les indústries dels serveis indispensables que precisin.

8.- Catalogar i definir la protecció adequada del patrimoni arquitectònic, urbanístic i territorial que posseeix Ulldecona.

9.- Definir uns paràmetres adequats perquè l'extracció de la famosa pedra d'Ulldecona es faci en les millors condicions per conservar el paisatge i ocasionar els mínims danys possibles als ecosistemes existents.

10.- Crear una trama viària el més elàstica possible per al territori i potenciar el futur desenvolupament d'aquests eixos viaris en la direcció Vinaròs Tortosa, que és la pròpia de la vall definit per la Serra del Montsià i la Serra Grossa i per les circulacions del ferrocarril, carretera i autopista.

11.- Ordenar adequadament l'augment del nucli urbà que es necessita per absorbir l'augment d'habitants del nucli d'Ulldecona i l'augment de sòl que reclama la població per a les seves necessitats.

12.- Impedir que el creixement del nucli urbà travessi la zona del ferrocarril per ser aquella una zona bastant humida, i a més, perquè amb la doble via cada vegada serà més difícil la comunicació entre els dos costats i perquè així s'ha fet sempre a Ulldecona i això permetrà una potenciació tant de la carretera que s'ha desplaçat a aquest lloc com l'ampliació de les vies i l'estació en el futur.

13.- Introduir el pati d'illa en el nucli urbà existent de manera que es disminueixi la seva densitat i augmenti la salubritat dels habitatges que allà s'enclaven.

14.- Conservar els Barris definint el seu nucli urbà sense més eixamplaments del mateix que els imprescindibles donada la seva estabilitat de la població.

15.- Definir els paràmetres d'execució del Pla Parcial d'ús industrial per al polígon industrial que es creés en la partida de Tortes i Necaldes, entre la Foya, a fi que l'Institut Català del Sòl pugui promoure'l.

1.4.- ANÀLISIS DE LES ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT CONTEMPLADES I JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA ELEGIDA.

1.4.1.- Anàlisis de les alternatives de planejament en el referent a l'ordenació del territori i la justificació solució adopta.

En l'ordenació del territori caben dues alternatives:

1.- Consistent a definir els postulats mínims que exigeix la Llei del sòl per a unes Normes subsidiàries i amb això classificar el sòl en urbà i en no urbanitzable del terme usant la figura de planificació de Normes Subsidiàries de Planejament Urbà Tipus A.

2.- Consistent a més de l'anterior, a atendre les peculiaritats del Terme municipal i conservar els recursos naturals, les comunicacions i el peculiar ús que de les terres es ve fent, considerant les necessitats de desenvolupament industrial que ve registrant Ulldecona. Per a això aquesta planificació s'ha efectuat amb les Normes SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBÀ TIPUS B.

1.4.1.1.- De les alternatives possibles per a l'ordenació del territori s'ha seguit la segona, i en conseqüència s'ha disposat el següent:

1.- Delimitar les zones de la "Serra del Montsià" i la "Serra Grossa", a fi de definir els paràmetres necessaris per a la seva protecció més idònia.

2.- A les zones existents entre el Ferrocarril Barcelona - València, i entre l'autopista i la "Serra del Montsià" es delimiten clarament els usos a fi de no degradar les esmentades zones amb ocupacions de l'edificació que li són impròpies.



3.- ULLDECONA és un territori de "frontera" entre Catalunya i el País Valencià i "coll d'ampolla" en les circulacions entre les dues Comunitats. Les presents Normes delimiten adequadament aquestes zones de circulació i adapten l'estructura urbana i industrial del casc a aquest eix dominant i articulen les comunicacions secundàries amb els municipis de La Sénia i Alcanar.

4.- Es defineix una protecció del curs del Riu Sénia per protegir el seu paisatge i ecosistema i evitar els perills, sempre existents en aquestes zones, que les riudes i xàfeces poguessin representar per a les edificacions properes al riu.

5.- Es regula la correcta aplicació de la Llei del Sòl en el terreny agrícola, protegint-lo i ordenant-lo segons sigui possible en el Regadiu o no.

6.- Es defineix una zona a urbanitzar de tipus industrial a fi d'absorbir la demanda d'aquest tipus de Sòl que es ve creant a Ulldecona.

1.4.2.- Anàlisi de les alternatives de Planejament i justificació de la figura elegida en el referent a l'ordenació del Nucli Urbà.

1.4.2.1.- Indústria - Les alternatives contemplades en l'opció indústria concentrada, indústria dispersa són:

a) Opció concentrada en un o diversos polígons industrials, alternativa coherent amb les teories racionalistes difoses per la carta d'Atenes que propugnen una assignació rígida de l'ús del sòl segregant una activitat d'una altra a l'espai (zones esportives, industrials, residencials, serveis, etc.)

b) Opció d'indústria dispersa, permetent la superposició d'usos a l'espai, sempre que aquests siguin compatibles i amb l'aplicació dels dispositius anti contaminants de pol·lució d'aigua, aire, sorolls, etc. i, si són precisos, introduir els polígons perquè sobre ells s'assenteixen les activitats industrials però incompatibles amb la residència de persones.

D'aquestes dues opcions s'ha elegit una opció intermèdia entre la primera i la segona, i les raons són les següents:

1) Fins al present, la realitat existent a ULLDECONA respon a l'opció b), si bé ho ha fet de manera desordenada i dispersa, i en conseqüència el plànol racionalitza i ordre l'assentament industrial creant diversos polígons industrials d'acord amb les localitzacions existents i a la seva accessibilitat i tolera barrejades amb l'ús residencial les activitats compatibles amb aquest.

2) La creació dels polígons industrials al costat del Ferrocarril ofereix gran flexibilitat a amb vista a les futures opcions de les indústries, i això és important que es faci sense desplaçar totalment la indústria del nucli urbà, doncs es redueixen notablement els viatges de residència a treball i viceversa i no se segueix una altra opció que en qualsevol cas seria però conflictiva que aquesta.

No s'han contemplat grans variacions en els Barris d'Ulldecona doncs la seva estabilitat en construcció i habitants és ben patent.

1.4.2.2.- Residència - Les alternatives contemplades en l'assentament humà eren diverses:

Quant a la determinació de cap a on creixen les zones residencials del Municipi cabien 3 alternatives:

- 1.- Creixer cap al nord (Tortosa) i Sud (Vinaròs).
- 2.- Creixer cap a l'oest (Serra Grossa i La Sénia).
- 3.- Creixer cap a totes parts sense travessar la via.

D'aquestes alternatives s'ha seguit una barreja de la 2 i 3, doncs l'àrea residencial s'ha fet créixer cap a la muntanya, ja que en l'actualitat existeix allà una gran superfície d'equipaments culturals, escolars i esportius, i barrejar-los amb la trama urbana era positiu per al municipi. Igualment s'ha fet créixer el casc fins a la



carretera de La Sénia a la zona programada actualment com urbanitzable. Alhora, cap a l'est i l'oest s'han col·locat les zones industrials.

1.4.2.3.- Sistema viari. De les alternatives per al sistema viari s'han tingut en compte dos:

- 1.- Esquema viari ràdio cèntric.
- 2.- Esquema viari ortogonal.

De les alternatives contemplades s'ha menyspreat en el bàsic el sistema ràdio cèntric, doncs aquest hagués donat la màxima accessibilitat al centre i saturat les circulacions en el mateix, doncs obliga que la majoria dels viatges quan no es fan cap al centre ho travessen i això congestionaria el futur d'Ulldecona.

En canvi s'ha seguit el sistema ortogonal en el bàsic:

- 1.- Perquè arrencant del sistema existent era molt fàcil ampliar la trama ortogonal.
- 2.- Perquè s'adapta perfectament als eixos de comunicació existents entre Tortosa i Vinaròs i entre La Sénia i Alcanar.
- 3.- Perquè en el sistema viari ortogonal, el viatge d'un punt a un altre permet recorreguts alternatius donant una major flexibilitat i rendibilitat a la xarxa viària.
- 4.- La trama rectangular és la més simple en un territori pla com el d'Ulldecona i facilita el replantejament de les alineacions i lliurament de vies en els encreuaments.
- 5.- Perquè el territori del nucli urbà d'Ulldecona té un pendent de l'1% cap a la via del ferrocarril i el sistema ortogonal permetria racionalitzar notablement el drenatge de les aigües negres i pluvials del municipi.
Amb vista a un futur però estructurat la trama viària ortogonal aquesta prevista que pugui evolucionar de tal manera que puguin superposar-se dos quadricules, una de circulació eminentment rodada i una altra de dominància de vianants.

1.4.2.4.- Zona urbana existent. Entre les alternatives possibles:

- 1.- Eixamplar carrers, i traçar nous carrers i espais verds en el nucli urbà existent afectant usos i alineacions.
- 2.- Conservar al màxim les edificacions i usos existents i els carrers en les seves alineacions actuals. S'ha cregut convenient el seguir aquesta segona figura i, no obstant això l'elecció feta, s'han esponjat en el casc antic i eixamplament actual totes les illes de més de 35 m de banda mínima introduint una profunditat edificable respecte del carrer i s'ha posat el pati d'illa mancomunat a partir de la primera planta, el qual millorés notablement la salubritat dels habitatges existents.

Quant als carrers existents sol s'han variat els seus traçats en uns pocs punts concrets que són els imprescindibles per al seu correcte funcionament.

En el que es refereix als usos s'ha conservat l'ús residencial i la tolerància de certes indústries, però classificant les tipologies per resoldre adequadament aquesta barreja que actualment hi ha de xalet, blocs d'habitatges, indústries en planta baixa, etc.

1.4.2.5.- Patrimoni urbà existent - Es defensa un catàleg d'edificis, ambients i paisatges d'interès Natural, que per la seva història, importància cultural, ecologia o simplement per la seva bellesa és convenient conservar i regular el seu ús i destí.

Aquí s'indica una llista dels mateixos, que no bastant es podrà ampliar amb posterioritat a la redacció d'aquestes Normes, si el Municipi i l'Ajuntament com a representant d'aquest, així ho decidissin per al casc oportú.



Aquests edificis, ambients i paisatges són:

- E-1 La Serra del Montsià
- E-2 La Serra Grossa
- E-3 El Centre històric
- E-4 "El Castell d'Uldecona" i la seva Muntanya, la Capella de Nostra Sra. dels Àngels, el Pont del Riu Sénia antic del "camí de l'oliverar", Torre Quadrada, Torre Circular i 400 m. de diàmetre al voltant del Castell
- E-5 Església de Les Ventalles
- E-6 Església Parroquial de S. Lluc
- E-7 Plaça porticada de l'església
- E-8 Casa de l'Encomanda
- E-9 Ermita de la Pietat i 500 m. al seu voltant
- E-10 Ermita del Lorito
- E-11 Convent de les M.M. Agustines
- E-12 Casa de Cultura (Antiga Església del Roser)
- E-13 Ajuntament, antic Convent del Roser
- E-14 El Rellotge de la Miliana
- E-15 Casa Yvars (carrer Major)
- E-16 Estació de RENFE
- E-17 Teatre Municipal (antic Orfeó Montsià)
- E-18 Edifici de la Cooperativa Agrícola (carrer Major)
- E-20 Excavacions del "Poblat Ibèric" de la ferradura
- E-21 Casa de Cesar Martinell, Propietat de la família Nadal (plaça Església)
- E-22 Arcs de la C/ R. Lluria
- E-23 Arc de la C/ Carme
- E-24 Les Coves amb les pintures rupestres prop de l'Ermita i 100 m. al seu voltant
- E-25 La "Cova de Sta. Magdalena"
- E-26 El Calvari
- E-27 El Col·legi Público Ramón y Cajal (l'edifici antic)
- E-28 L'Església de St. Joan del Pas
- E-29 L'Església dels Valentins
- E-30 El pont del Riu Sénia al barri Castell
- E-31 L'antic dipòsit de "Les Aigües"
- E-32 El Molí de la Cooperativa de l'Arq. Cesar Martinell
- E-33 El Cellar de la Cooperativa
- E-34 La "Cova dels Bruixes"
- E-35 Les "Basses del Terme" en concret del "Montsià" "Ventalles" "Llacuna"
- E-36 El Rellotge dels Ventalles
- E-37 El Campanar del Barri Castell
- E-38 C/ Puríssima Casa Adell i ens. 19, 21 i 33 d'aquest carrer.

1.4.2.6.- Zonificació residencial i les seves relacions amb els nuclis cívics d'estructura i les zones verdes.

En l'actualitat els nuclis d'equipament cívic es distingeixen en quatre parts clarament diferenciades:

- 1.- La que centralitza l'Ajuntament i la Casa de Cultura.
- 2.- El Poliesportiu.
- 3.- La zona escolar i Camp d'esports.
- 4.- El centre de gravetat entre totes dues ho constitueix la plaça de l'Església i el centre comercial disposat al seu voltant.

Quant a les zones verdes útils actualment sol es disposa del Passeig de l'estació (amb la P. Espanya), la P Sales i Ferre i la P. de Catalunya.



La nova Ordenació segueix conservant l'actual distribució de nuclis d'equipament cívic, si bé la disposició ortogonal de la trama viària fa que el nucli dominant de la Plaça de l'església quedi més diluït i que tots assumeixin nova importància més equitativa entre ells.

Igualment s'han introduït els espais verds necessaris perquè llevat dos-cents cinquanta metres de qualsevol habitatge hagi sempre una plaça, o un jardí amb la capacitat suficient per estructurar la vida de la zona, la de nens, ancians i vianants, etc.

Com a novetat d'aquestes Normes s'introdueix un gran eix verd i jardins en tot el recorregut de la sèquia que passa per davant de les Escoles, doncs és una zona prou deshabitada com per aconseguir les cessions precises per articular una barrejada adequada entre el residencial i el lúdic.

Al barri "dels Valentins" i aprofitant l'esplanada "dels bous" s'introdueix una zona d'esplai públic molt important.

En els barris "Castell" i "Sant Joan del Pas" es defineix com a zona verda els espais del riu Sénia a protegir perquè la barrejada d'espais oberts i zona edificada sigui més expansiva.

1.4.2.7.- Anàlisi de les alternatives de planejament i justificació de la figura de planificació elegida en el referent als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram (i urbanització de carrers)

1.- Pels serveis d'aigua - En aquest aspecte no caben alternatives a l'existent, doncs el pou i dipòsit d'Ulldecona són de recent construcció així com la xarxa de distribució d'aigua potable que s'ha finalitzat en 1.989.

La xarxa existent aquesta ja sobredimensionada de tal manera que admet aquestes ampliacions del nucli urbà correctament. Amb el que aquestes normes subsidiàries no es plantegen més alternatives que l'extensió de l'actual xarxa d'aigua potable a tot el nou casc.

2.- Pels serveis d'electricitat - Les necessitats i localitzacions futures de Transformadors no s'ha aprofundit en el seu estudi, doncs en el planejament necessari per a unes Normes subsidiàries no aquesta previst.

3.- Per a la xarxa de clavegueram - Dues coses són molt importants en aquestes Normes a la xarxa de clavegueram i són:

1.- S'ordena el municipi amb vista que un futur col·lector general pel passeig de l'estació admeti quantes variacions del nucli urbà es facin, sense augmentar els problemes de drenatge d'aigües negres, i aquest al seu torn articulés adequadament el drenatge d'aigües Pluvials.

2.- Es destinen definitivament els terrenys precisos i en data immediata l'Ajuntament realitzés en ells una estació depuradora d'aigües residuals del Aubelló, amb el que s'avancés molt en un reaprofitament agrícola d'aquestes aigües i en l'equilibri ecològic d'Ulldecona.

1.5.- QUANTIFICACIONS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Criteris de Referència: S'acompanyen per les zones principals i per Barris, quantificacions del sòl i en les seves diverses categories i tipus. En els mesuraments del nucli urbà s'ha pres l'escala 1/2000 que s'han fet els plànols. En les hipòtesis per al càlcul de població potencial caldrà considerar un coeficient mitjana d'1 habitant per cada 50 m² de sostre per a habitatge, donada la gran abundància que hi ha d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. Els baixos s'han considerat destinats a serveis, aparcaments, etc. a les zones de casc històric, eixamplament, etc. A les zones d'assentament industrial no es considera la capacitat d'habitació.

CAPACITAT EN CASC D'ULLDECONA CENTRE

1.5.1- Capacitat del casc antic.



- Zona edificada.....	59.691 m ²
- Patis de Poma.....	4.520 m ²
- Equipaments.....	3.280 m ²
- Carrers i espais oberts.....	20.424 m ²

TOTAL: 87.915 m²

1.5.2.- Capacitat de l'eixamplament Tipus A

- Zona edificada.....	190.500 m ²
- Patis de Poma.....	30.940 m ²
- Zona d'equipament i Zona esportives.....	9.658 m ²
- Zones verdes.....	11.960 m ²
- Carrers i espais oberts.....	266.120 m ²

TOTAL: 509.178 m²

1.5.3.- Capacitat de l'eixamplament Tipus B.

- Zona edificada.....	60.420 m ²
- Patis de Poma.....	10.100 m ²
- Zona d'equipament.....	2.000 m ²
- Zona verdes.....	10.547 m ²
- Zona carrers.....	55.800 m ²

TOTAL: 141.867 m²

1.5.4.- Capacitats de l'eixamplament en zona d'edificació aïllada.

- Zona edificada.....	104.260 m ²
- Zona d'equipament I zona esportiva.....	47.200 m ²
- Zones verdes.....	16.180 m ²
- Zona carrers.....	122.490 m ²

TOTAL: 290.130 m²

1.5.5.- Zona industrial Intensiva.

- Zona edificada.....	45.440 m ²
- Zona carrers.....	18.710 m ²

TOTAL: 64.150 m²

1.5.6.- Zona Industrial Extensiva.

- Zona edificada.....	236.680 m ²
- Zones verdes.....	16.955 m ²
- Zones carrers.....	98.000 m ²

TOTAL 351.635 m²

1.5.6.- Zona Urbanitzable Industrial.



- Cessions de zones verdes, Equipaments i vials	25%	50.250 m ²
- Zona d'ús privat	75%	150.750 m ²

	100%	201.000 m ²

VENTALLES

NUCLI 1 -	ZONA EDIFICADA	7.840 m ²
	CARRERS	2.640 m ²

	TOTAL	10.480 m ²
NUCLI 2 -	ZONA EDIFICADA	3.080 m ²
	CARRERS	1.080 m ²

	TOTAL	4.160 m ²
NUCLI 3 -	ZONA EDIFICADA	600 m ²
	CARRERS	120 m ²

	TOTAL	720 m ²

MILIANA

ZONA EDIFICADA	6.600 m ²
CARRERS	4.720 m ²

TOTAL	11.300 m ²

ELS VALENTIS

ZONA EDIFICADA	12.820
ZONA EDIFICADA (EIXAMPLAMENT TIPUS B)	31.380 m ²
CARRERS	27.035 m ²
ZONES VERDES	4.065 m ²
ZONA EDIFICADA AÏLLADA	2.460 m ²
EQUIPAMENT	460 m ²

TOTAL	78.220 m ²

BARRI CASTELL

CASC ANTIC	6.560 m ²
ZONA EDIFICADA (EIXAMPLAMENT TIPUS B)	23.280 m ²
CARRERS	17.730 m ²
ZONES VERDES	14.230 m ²
ZONA EDIF. AÏLLADA	3.640 m ²
EQUIPAMENT	460 m ²

TOTAL	65.980 m ²



SANT JOAN DEL PAS

CASC ANTIC	9.360 m ²
ZONA EDIF. TIPUS B	35.260 m ²
CARRERS	17.520 m ²
ZONES VERDES	5.720 m ²
ZONA EDIF. AÏLLADA	3.600 m ²
EQUIPAMENT	480 m ²
TOTAL:	----- 71.840 m ²

La superfície de sòl urbà en el territori d'Ulldecona incloent serveis és de:
TOTAL: 187,92 Hectàrees.

RESUM:

- m ² de zones edificables residencials edificables	686.091m ²
Incloent patis d'illa	311.440 m ²
- m ² equipament i espais esportius.....	53.920 m ²
- m ² de carrers.....	491.899 m ²
- m ² de zones verdes.....	113.865 m ²
	1.657.200 m ² aprox.

Els m² de zona verda per habitant resultant d'aquestes Normes subsidiàries és de:

$$\frac{113.865m^2}{5.250hab.} = 21,68 m^2 / hab.$$

molt superior a les necessitats actuals dels seus habitants, però en consonància al creixement del casc de població.

Els m² d'equipament per habitants és de

$$\frac{53.920m^2}{5.250hab.} = 10,27 m^2/hab.$$

CAPÍTOL 2

NORMATIVA GENERAL



2.1.- ASPECTES GENERALS

2.1.1.- Definició i Marc Legal

Les normes que integren el present text formen part de conjunt de les Normes subsidiàries de Planejament d'Ulldecona i deuen d'usar-se en conjunt i en coherència amb la memòria i Plànols del mateix.

Les esmentades Normes subsidiàries s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal o provincial que reguli l'ús i ordenació del territori.

En el no previst per aquestes Normes, són d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient, salubritat, etc.

2.1.2.- Interpretació

a) Les determinacions de les presents Normes subsidiàries es faran partint del sentit propi dels plànols i textos en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius en el que s'emmarquen, atenent fonamentalment al seu esperit, finalitat i realitat social del temps que són aplicades.

b) Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que determini el plànol d'escala més detallada.

c) Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les Normes en els diferents documents, es considera vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i un menor densitat d'habitatge.

d) En l'encapçalament de la regulació dels sistemes, zones i sectors s'assenyalen les corresponents claus per a la seva identificació en els plans d'ordenació.

2.1.3.- Obligatorietat

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions o determinacions d'aquestes Normes, i qualsevol actuació o intervenció sobre el territori deurà ajustar-se a les esmentades disposicions, i a allò disposat en el Decret Legislatiu de la Generalitat de Catalunya 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2.2- DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

2.2.1.- Desenvolupament de les Normes en el Sòl Urbà.

a) Les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries són d'aplicació immediata i directa des del moment en què es produeixi la seva aprovació definitiva pels Organismes competents.

La seva gestió correspon a l'ajuntament d'Ulldecona.

b) No obstant això en les àrees de Sòl Urbà, podran aprovar-se Plans especials de reforma interior sempre que les determinacions resultants no disminueixin els espais públics, ni augmentin la superfície i densitat edificada, ni suposin inconvenients greus per als equipaments i serveis existents. El Consistori prendrà determinacions a l'efecte.

2.2.2.- Desenvolupament de les Normes en el Sòl no Urbanitzable.

El desenvolupament de les Normes en sòl no urbanitzable serà d'aplicació immediata des de la seva aplicació.

2.2.3.- Desenvolupament de les Normes en el Sòl Urbanitzable.

S'efectuarà mitjançant la redacció d'un Pla Parcial pels promotors d'aquest, i o passarà a ser urbà quan quedi urbanitzat i les finques a edificar reuneixin la condició de solar.



2.2.4.- Desenvolupament sobre el traçat de les xarxes viàries i de les infraestructures.

El traçat de vials i infraestructures és indicatiu i necessita dels corresponents plans, d'alineacions i rasants, les quals no distorsionessin ni la superfície, o l'amplada en més del 5%.

2.3.- CATÀLEG D'EDIFICIS I PARATGES D'INTERÈS

És l'existent en la Memòria, i en el capítol 1.4.2.5., i s'atendrà al allà expressat.

2.4.- CONCESSIONS PER A EQUIPAMENTS

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions que en execució de les Normes subsidiàries sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió que no confereix drets per ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 20 anys.

2.5.- ACTES SUBJECTES A L·LICÈNCIA MUNICIPAL

2.5.1.- Estan subjectes a Llicència municipal i en conseqüència al corresponent Impost, tots els actes a què es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzen en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir la Llicència municipal per a l'obertura de camins i camins, l'extracció d'àrids, terra i pedres, la realització de tallafocs i en general qualsevol activitat que afecti a les característiques generals del terreny.

2.5.2.- L'obligació d'obtenir prèviament la Llicència en els supòsits indicats afecta així mateix als sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent Llicència municipal, de manera que sense aquesta, la, autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat i obra.

2.6.- ACTES PROMOGUTS PER ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

En relació amb els actes assenyalats en l'apartat anterior, encara que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Comunitat Autònoma i d'altres ens locals, és també obligatòria la sol·licitud de Llicència. En cas d'urgència o excepcional interès, s'estarà a allò previst en l'article 250 de la " refosa dels textos vigents a Catalunya en matèria urbanística, decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, i en els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

2.7.- CADUCITAT DE LES L·LICÈNCIES D'OBRES

2.7.1.- Conforme a allò disposat a l'article 249 del decret 1/1990 del departament de Política Territorial de 12 de juliol, pel que es va aprovar el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en Material Urbanística, i conforme a l'acord adoptat pel ple de la corporació en sessió celebrada el dia 2 de juliol de 1990, es compliran els següents punts:

- 1.- La caducitat de les llicències urbanístiques municipals es produirà per l'atorgament dels terminis previstos per al començament i fi de les obres previstes.
- 2.- La caducitat de les llicències ha de ser declarada per l'organisme competent per atorgar-li i determinarà l'arxiu de les actuacions.
- 3.- Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no es demana i s'obté una llicència ajustada a l'ordenació urbanística vigent.



4.- Les pròrrogues de les dues dates (començament d'obres i finalització) que s'efectuïn per sol·licitació prèvia del titular de la llicència abans de 2 o de 5 mesos de les dates previstes per a l'inici o la finalització de les dates previstes per a l'inici o la finalització de les obres, s'entén que seran concedides només per la meitat dels terminis que correspon.

La pròrroga de les llicències no es podrà demanar si no emparat almenys la meitat del termini autoritzat que es refereixin les llicències obtingudes.

L'obtenció d'una pròrroga per iniciar les obres no comporta en si mateixa cap pròrroga per a la finalització de les mateixes.

La pròrroga per al final de les obres sol podrà ser sol·licitada i obtinguda quan s'hagi efectuat la coberta d'aigües de l'edifici o quan havent passat el 50% del temps de permís d'obra pugui concedir-se tenint en compte la naturalesa de l'obra.

5.- Si havent finalitzat el temps de pròrroga concedida, les obres no han estat iniciades o finalitzades, la llicència caduqués sense necessitat d'advertència prèvia, i en conseqüència per a reiniciar les obres o per acabar-les caldrà obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenament urbanístic vigent.

6.- Els terminis d'execució de les obres subjectes a llicència prèvia, conforme a la legislació vigent seran els següents:

a) un any per iniciar les obres.

b) tres anys per acabar-les.

Les dues dates han de comptabilitzar-se des de la data de notificació de l'atorgament de la llicència urbanística al promotor de les obres, o si no n'hi ha des de l'ordre de pagament de l'impost corresponent.

7.- Els terminis fixats en el punt 6º.- estaran vigents fins que es modifiqui la legislació urbanística en un altre sentit. De produir-se aquesta reforma de la legislació urbanística, els terminis d'execució de les obres s'entendran adaptats a nova legislació.

8.- El no previst en els set punts anteriors en el referent a termini d'execució d'obres, sempre complirà el que dictamina el D.L. núm. 1 de 1990 del 12 de juliol del Departament de Política Territorial i Obres Públiques o les disposicions que ho modifiquin.

2.7.2.- Les llicències urbanístiques municipals contindran explícitament els terminis de caducitat de les mateixes, amb un apartat on s'indiqui els següents:

"La present llicència caducarà simplement pel pas de les dates previstes per a l'inici d'obres (1 any) i per a la finalització de les mateixes (3 anys), si aquestes no haguessin estat iniciades o finalitzades en les dates respectives".

"Aquesta caducitat determinarà, si prèviament no s'ha obtingut pròrroga de la llicència, a l'arxiu de les actuacions".

2.8.- IMPOSSIBILITAT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES

No podran concedir-se llicències per a edificació u obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals, obres en terrenys públics no edificables, ni als terrenys afectats per xarxes d'alta tensió, vies fèrries, carretera o qualsevol servitud que impossibiliti la seva concessió.

2.9.- CONTINGUT

Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la "refosa dels textos legals a Catalunya en matèria urbanística, decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol" i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquestes Normes, especialment les particulars que per a cada zona o sistema es contenen les mateixes i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol. L'interessat acompanyarà a la seva sol·licitud el corresponent Projecte

Tècnic, visat pel col·legi professional corresponent, quan la naturalesa de l'objecte de la Llicència ho requereixi. El procediment d'atorgament de Llicències s'ajustarà al previngut en la Legislació vigent.

2.10.- REQUISITS DE LA DOCUMENTACIÓ PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA

- 1.- Als efectes de concessió de Llicències els Projectes Tècnics es compondran, com a mínim de memòria, plànols i pressupost resumit per capítols.
- 2.- En la memòria es descriurà l'obra o instal·lació, s'exposarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada, posant-se de manifest el compliment de les presents Normes i de les Ordenances i altres disposicions d'aplicació. S'adjuntarà a la mateixa, el corresponent plec de condicions tècniques, jurídiques i econòmiques que correspongessin a l'obra i els qui la portessin a terme.
- 3.- Els plànols d'edificació hauran de ser perfectament llegibles i es faran com a mínim a escala 1:50, excepte casos justificats per la magnitud del projecte, que podran ser a escala 1:100 o majors devent-se presentar les plantes, seccions i alçats necessaris per a la clara descripció de l'obra projectada, així com la normativa que li sigui d'aplicació.
Serà obligatòria la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, en el que es relacioni l'obra projectada amb trobades de vies i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar.

En l'emplaçament particular haurà de figurar, necessàriament:

S.U.: Longitud de façana del solar i dels adjacents, numero de plantes construïdes en els adjacents, distància al cap de carrer més pròxim, amplada del carrer i de la vorera recaient a la façana o façanes, numero de policia i profunditat del solar.

S.N.U.: Polígon i parcel·la cadastrals en sòl no urbanitzable.

2.11.- REQUISITS D'URBANITZACIÓ

Per atorgar la Llicència d'edificació en el sòl urbà, cal que la parcel·la reuneixi els següents elements d'urbanització: accés rodat, encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres, proveïment d'aigua, enllumenat públic i xarxa de sanejament. Al sòl de nova creació s'exigirà a més jardineria i xarxes de reg o incendi.

No obstant això, es podrà atorgar Llicència, condicionada a la terminació de les obres d'urbanització. En tot cas, deuran complir-se les condicions i requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

2.12.- PROJECTES DE DEMOLICIÓ

Els projectes tècnics que acompanyessin les sol·licituds de Llicència de demolició d'edificacions es compondran com a mínim del plànol de situació a escala 1:200, projecte d'enderroc amb memòria descriptiva, plec de condicions, pressupost i documentació gràfica composta d'esquemes per plantes i seccions i fotografia per duplicat de les façanes.

Aquests projectes podran formar part del projecte del nou edifici a construir, estem en la memòria, plec de condicions, plànols, mesuraments i per descomptat les parts abans sol·licitades.

CAPÍTOL 3

RÈGIM DEL SÒL

3.1.- GENERALITATS

3.1.1.- Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic.

- 1.- El territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb allò previst en els articles 113 i següents del "Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol" pel que s'aprova la "refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", i 20, 21,22 i 24 del seu Reglament, en Sòl Urbà i Sòl no Urbanitzable.
- 2.- En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl, sent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.
- 3.- El sòl no urbanitzable sol pot transformar-se en urbanitzable a través d'una revisió global d'aquestes Normes d'acord amb allò previst a l'article 3 de les mateixes.
- 4.- El sòl Urbanitzable es passarà a Urbà mitjançant el Pla Parcial corresponent.

3.1.2.- Abast i alteracions de les Normes Subsidiàries.

1.- En el sòl urbà, les Normes subsidiàries precisen l'ordenació física de manera detallada, tal com prevé la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons el seu destí per a:

- a) vials i aparcaments
- b) sòl públic per a jardins i parcs urbans
- c) sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics
- d) sòls privats i edificables.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/2000 en els plànols d'ordenació.

2.- El sòl no urbanitzable està sotmès a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria Urbanística", amb les determinacions que s'indiquen a l'article 36 del Reglament.

3.- El Sòl Urbanitzable s'adequarà mitjançant el corresponent Pla Parcial, atenent als paràmetres de zones verdes, equipaments públics.

Vials, aparcaments i aprofitament que a l'efecte determina el R. de Planejament de la Llei del Sòl i altres lleis conseqüents; tot això adaptat a les necessitats d'ús industrial que ho han motivat.

3.1.3.- Sistemes.

1.- A efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, les presents Normes subsidiàries i el seu desenvolupament assignen sòls per a: 1. Sistema general viari; 2. Sistema d'equipaments comunitaris; i 3. Sistema d'infraestructura de serveis tècnics.

2.- Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau espacial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.

3.- La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes i en els supòsits previstos en la legislació vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, als efectes d'allò disposat a l'article 98 i següents de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, Decret governatiu 1/1990 de 12 de juliol".

3.2.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS ELS SEUS USOS

3.2.1.- Bases de regulació



1.- Les Normes regulen de manera detallada els usos a que poden estar afectes els terrenys qualificats com sòl urbà.

2.- En el sòl no urbanitzable, les Normes regulen els usos admissibles i fixes els prohibits per a cada tipus de sòl.

3.2.2.- Desenvolupament de la regulació d'usos i els seus conceptes:

1.- En el sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, poden fer-se més restrictives les determinacions d'aquestes Normes en el referent a la localització i característiques dels usos admesos.

Així mateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:

-Restringir la localització i característiques dels usos.

-Prohibir usos admesos per les Normes subsidiàries.

2.- En el sòl no urbanitzable, en els Plans Especials de protecció del patrimoni històric cultural i paisatgístic, poden establir-se limitacions d'usos.

Conceptes:

1.- S'entén per ús admissible aquell que la seva implantació estigui permesa per les Normes. Els espais adscrits a un ús admissible poden ser limitats. A més, es poden regular de manera diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

2.- S'entén per ús prohibit aquell quina implantació no està permesa per aquestes Normes.

3.- S'entén per ús global aquell que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

4.- S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Especial que ordeni un sector de planejament.

5.- Són usos compatibles aquells quina implantació no és contradictòria amb l'ús global. Correspon a aquestes Normes i als plans Especials o Estudis de detall que els defineixi la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, en el seu cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos global i complementaris que hagués.

3.2.3.- Classes d'usos

A) Segons la seva funció:

1.- Ús residencial, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar i el destinat a habitació. S'estableixen les següents categories:

a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontal i amb accés independent o exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici per a habitatge amb accés i elements comuns.

2.- Ús hotel·ler. Que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels, càmping, i en general, els del ram d'hostaleria.

3.- Ús comercial.

a) És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusius comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars, tendes de fotografia, gimnasos, etc.



b) Els usos comercials, que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades, o mitjans utilitzats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per allò establert per a l'ús industrial.

4.- Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives o burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Assegurances i els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

5.- Ús industrial.

1. Comprèn els següents:

a) Les indústries de transformació i transport.

b) Els magatzems destinats a la conservació guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribucions, o sense servei de venda directa.

c) Els tallers de reparació.

d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

e) Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o subministrats poguessin produir incomoditats a les persones, o danys als béns.

2. Diferents dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o planters), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regulessin segons el que es disposa en la legislació específica sobre la matèria i, en el seu cas, per allò disposat en aquestes Normes.

6.- Ús sanitari.

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

2. L'ús sanitari inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com ara asils, llar d'ancians, etc.

7.- Ús docent. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

8.- Ús sociocultural. Aquest ús comprèn les institucions culturals com museus, biblioteques, sala de conferències, sales d'art i similars i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

9.- Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'esbarjo, no compreses en una altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, incloent els esportius.

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

11.- Religiosos.

12.- Ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones. També inclou els espais de vehicles.

13.- Ús publico administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.



14.- Ús agrícola - forestal. Inclou totes les activitats de cultiu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i ramaderes.

15.- Proveïment. Comprèn instal·lacions com mercats, escorxadors.

16.- Cementiris.

B) Segons la seva naturalesa:

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

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

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

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

3.2.4.- Usos provisionals

1.- Es consideren usos provisionals els que estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera sol temporal, no precisen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució d'aquestes Normes.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 91 de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística" estableix, a precari. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització quan l'Ajuntament acordi la no renovació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriuï sota les indicades garanties i característiques en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització deurà renovar-se cada quatre anys, en defecte de la qual caducarà. Sol podran renovar-se fins a un màxim de tres vegades les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

CAPÍTOL 4

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL



4.1.- CLASSIFICACIÓ.

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent primer a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

En relació amb els conceptes anteriors, s'estableixen les següents categories d'indústries:

1.- Indústries i activitats compatibles amb l'habitatge, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 10 KW., que no produeixin sorolls superiors a 40 decibels en conjunt, ni emanacions o perills especials. Les activitats de serveis a una comunitat d'habitatges: bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors, etc., es classificaran en aquesta categoria industrial excepte la seva envergadura o les molèsties i perills que puguin ocasionar superen als quals originaria una activitat industrial d'aquesta categoria.

Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideren inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbils i maquinària en general i magatzems. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al qual s'ha assenyalat.

2. - Indústries i activitats que puguin originar molèsties en els habitatges contigus però que per la seva mida i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes que predomina l'ús residencial, si bé no contigües a habitatge.

El nivell màxim de soroll admès per a aquesta categoria és de 70 decibels. La potència màxima permesa és de 30 KW. Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc., que s'han citat en el punt anterior, es consideren inclosos en aquesta categoria quan superen els límits de superfície que s'assignaran a la normativa de les zones de sòl urbanitzable o tipus d'ordenació de sòl urbà.

3.- Les activitats de tercera categoria són les incomodes no admeses contigües a l'habitatge, però si contigües a altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i grans indústries en general, a exclusió d'aquelles que la seva insanitat no poden ser reduïdes a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

El nivell màxim del soroll és de 100 decibels.

4.2.- ACTIVITATS MOLESTES, INSALUBRES, NOCIVES O PERILLOSES

Per a la qualificació de les activitats en " molestes ", " insalubres ", " nocives " o " perilloses " s'estarà a allò disposat en el Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte en tot cas de les presents Normes, així com les disposicions modificatives i de desenvolupament que se'n vagin produint d'acord amb la necessària adaptació a noves legislacions sobre matèria que requereix el canvi tecnològic.

4.3.- LIMITACIONS PER A LES DIFERENTS CATEGORIES.

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, es regularà en la normativa de zones i tipus de sòl urbà.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa.

Com límit màxim es fixarà una superfície de 400 m², per a la categoria primera; 1.000 m² per a la segona i sense límit per a la tercera.

El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ser mai superior al 50% dels valors màxims establerts.

L'augment de potència estarà permès en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, condicionament d'aire i similars.

Les limitacions i normes que s'han fixat per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, que podran disposar dels elements i potència que requereixin sempre que s'instal·lin amb les degudes precaucions tècniques per evitar molèsties al veïnat.

El soroll es mesurarà en decibels i la seva determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables no podent superar els 45 dBA. En tot cas, entre les 22 h i les

8 h el nivell sonor admès en el domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 3 dBA el soroll de fons, i entenent-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidental.

4.4.- CONSIDERACIONS DE LA CATEGORIA QUAN S'APLIQUEN MESURES CORRECTORES.

- 1.- Quan mitjançant els mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat amb caràcter general com de categoria immediatament inferior.
- 2.- Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que se li atorgui a l'industrial per a correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser mai superior a dos mesos), no es garantirà l'eficaz funcionament, l'administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

4.5.- MODIFICACIONS DE CATEGORIA.

1.- Perquè una indústria de 3ª categoria pugui ser considerada de 2ª, deurà donar-se, com a mínim, les següents condicions:

- a) Que no utilitzi operacions o procediments que es precisi la fusió de motlles, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
- b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.
- c) Que les matèries primeres no continguin materials volàtils inflamables i/o tòxics o molestos, i que els vapors que puguin desprendre's d'ells siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
- d) Que la instal·lació de maquinària sigui tal que ni en els locals inferiors, ni en cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
- e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'aquests i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.
- f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi un local tancat exclusiu per a càrrega i descàrrega de mercaderies, amb una capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial, i de dos camions per a superfícies més grans.
- g) Que des de les 21 hores fins a les 8 hores sol es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg.) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
- h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot el local que existeixin matèries combustibles (com poden ser retalls de paper o carbó o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o d'extintors automàtics.

2.- Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges ni en últim pis.

3.- Una activitat de categoria 3ª no podrà mai reduir-se a la categoria 1ª.

4.6.- CONDICIONS DE FUNCIONAMENT

4.6.1.- Malgrat allò disposat en les presents Normes sobre usos industrials, no podran utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixi alguns dels següents efectes : sorolls, vibracions, olors dolentes, fums, brutícia o altres formes de contaminació, perturbació de caràcter elèctric o d'un altre tipus,



perills especials de foc, grau que afecti negativament al medi ambient, o impedeixi la localització d'un qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb aquesta finalitat, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència que es fixa en aquesta Norma.

4.6.2.- Els llocs d'observació en els quals es determinessin les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

- a) En el punt o punts en els quals els esmentats efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'exploració.
- b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

4.6.3.- Límits de funcionament en cada tipus d'efectes.

a) Responsabilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats, tant en equips com en utilitatge, necessaris per combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte podran cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements haurà de complir a més les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamable o explosius, en locals que formin part o siguin contigus a habitatge. Aquestes activitats per tant, es classifiquessin sempre de categoria tercera.

b) Radioactivitat i perturbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o perturbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels quals originin l'esmentada perturbació.

Hauran de complir també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

c) Sorolls. En els llocs d'observació i mesura, especificats en el paràgraf 2, la intensitat del so radiada per a cada vuitena estàndard, per tot ús o equip (a excepció dels equips provisionals de transport o de treballs de construcció), no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del caràcter del soroll precisades en la taula 1.

TAULA 1

Freqüència Bandes de vuitena estàndard (en cicles per segon)	Intensitat del so (en decibels)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
300-600	45
600-1200	40
1200-3400	40
Superior a 2400	35

TAULA 2

Localització de l'operació o Caràcter del soroll.	Correcció de decibels
1. Operació que es realitza durant el dia.	+5
2. Font del soroll que s'opera Menys de:	
a) 20% per qualsevol període d'1H.	+5 (20%)
b) 5% per qualsevol període d'1H.	+10 (5%)
3. Sorolls provocats per impulsos (martells, etc.)	-5
4. Sorolls de caràcter periòdic	-5
5. Parcel·la o solar industrial que es trobi en zona industrial, allunyat més de 100 m. de qualsevol zona residencial o rústica prevista pel Pla General.	+10

Si el soroll no és agut i continu i no s'emet entre les deu de la nit i les vuit del demà, s'aplicarà una més de les correccions contingudes en la Taula 2, als diferents nivells de banda de cada vuitena de la Taula 1.

d) No podrà emetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments al lloc de mesura especificat en aquestes Normes. Per a la seva correcció es disposaran bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local per a tots aquells elements originadors de la vibració, així com dispositius antivibradors.

La vibració (V) es mesurarà a pals segons la formula $DIN 10 \log. 10 3200 A2N2$, en la que A és l'amplitud en cm. i N la freqüència en Hertz.

La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de la categoria tercera, 15 pals en les de categories

segones i 5 Pals en les de categoria primera.

e) Enlluernaments.

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, a causa de fonts lluminoses de gran intensitat o procés d'incandescència a altes temperatures, com ara combustió, soldadura o altres.

f) A partir de la xemeneia o un altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala de Micro Ringlemann excepte per al fum gris visible de densitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts només en tot el període de 30 minuts. Per tant, les activitats qualificades com "insalubres" en atenció a la producció de fums, boires, vapors o gasos d'aquesta naturalesa, hauran d'estar dotades de precipitació pols o per procediment elèctric.

Així mateix, a l'interior de les explotacions no podran sobrepassar-se els nivells màxims tolerables de concentració de gasos, vapors, fums, pols i boirines en l'aire.

En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podran contenir més d'1,50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de mercuri de pressió, i, sigui qual fos la importància de la instal·lació, la quantitat total de pols emès no podrà sobrepassar la de 40 Kg. /h.

g) Olor.

No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixi olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emeten les esmentades olors.

h) Altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, a la riquesa animal i vegetal, a altres classes de propietat o que causin brutícia.

4.6.4.- Abocaments

4.6.4.1.- Totes les instal·lacions tant existents com futures connectaran a la xarxa de clavegueram sempre que sigui possible.

4.6.4.2.- Queda totalment prohibit l'abocament directe o indirecte a la xarxa general de:

a) Substàncies sòlides o viscloses en quantitats o mides tals que per la seva obstrucció o sedimentació impedeixin el correcte funcionament del clavegueram o dificultin els treballs de conservació i manteniment com per exemple en relació no exhaustiva : Quitrà, sorra, escombraries, fang, carbonissa, cendres, ceres, deixalles d'animals, fem, fueloil, ossos, fusta, metalls, palla, pèl, peces de reixeta, plàstics, plomes, sang, serradures, draps, vidre, encenall, vísceres, etc, així com a elements de vaixela o envasos en paper o plàstic tot i que hagin estat triturats en molins de deixalles.

b) Qualsevol quantitat de líquids o gasos inflamables com gasolina, gasoil, petroli i productes intermedis de destil·lació, acetilè, benzè, naftalens, toluol, xilè, dissolvents orgànics, olis volàtils, etc.

c) Trossos de carbur càlcic i d'altres substàncies perilloses com bromats, clorats, hidrurs, perclorats, peròxids, etc.

d) Qualsevol quantitat de matèries que puguin donar lloc a barreges inflamables o explosives amb l'aire.

En cap moment les mesures efectuades amb un explosímetre han de donar valors superiors a un 10% del límit inferior d'explosivitat en el punt d'abocament ni en cap altre punt de la xarxa.

e) Sòlids, líquids i gasos tòxics per si de cas o per interacció amb altres elements del efluent que puguin constituir un perill per al personal encarregat de la conservació i manteniment de la xarxa de clavegueram o ocasionar molèsties públiques.

Gasos, dissolvents orgànics i pintures en qualsevol proporció.

f) Abocaments compostos per matèries grasses o olis vegetals o minerals no biodegradables i el

contingut dels quals en matèries excedeixi dels límits que posteriorment s'assenyalen.

g) Productes corrosius que puguin produir deteriorament a la xarxa general o en les instal·lacions de depuració. Productes que puguin reaccionar entre si amb les restants aigües residuals o amb els materials constituents de la xarxa, donant lloc a qualsevol dels productes esmentats explícitament en la present Ordenança com prohibits o limitats excedint en aquest últim cas els valors admissibles.

h) Els abocaments de la zona industrial a situar a la zona urbanitzable es faran a través de clavegueram i depuradores pròpies.

4.6.4.3.- Les instal·lacions Usuari Industrial (U.I.) hauran de satisfer les limitacions que s'estableixen a continuació. Els paràmetres que a continuació s'expliciten hauran d'oscil·lar o ser inferiors als valors que s'indiquen:

U.I.

pH	6:10
Temperatura (en graus C) màxima	40
Sòlids en suspensió	1.000 mg / l
DBO	1.000 mg / l
5	
DQO	2.000 mg / l
DQO / DBO	
5	2

Suposat que algun usuari desitgés veure incrementats els valors fixats a l'article anterior, haurà de sol·licitar de l'Administració el corresponent permís, indicat els valors que a que preveu arribar . Cas que sigui concedit, haurà de complir amb les noves prescripcions que se li imposin.

4.6.4.4.- Els elements que a continuació es detallen no podran trobar-se en les aigües residuals en, concentracions instantànies superiors als quals es detallen a continuació:

Greixos	150 mg / l
Sòlids ràpidament Sedimentals	10 mg / l
Cianurs (en CN)	2 mg / l
Diòxid sofre (SO 2)	5 mg / l
Fenols totals (C6 H5 OH)	0,5 mg / l
Formaldehid (HCHO)	15 mg / l
Sulfats (en SO3)	500 mg / l (esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)
Sulfurs (en S=)	5 mg / l
Alumini (Al)	20 mg / l
Arsènic (As)	1 mg / l
Bari (Ba)	10 mg / l
Bor (B)	3 mg / l
Cadmi (Cd)	0,5 mg / l
Coure (Cu)	3 mg / l
Crom Hexavalent	0,5 mg / l
Crom Total (Cr)	5 mg / l
Zinc (Zn)	5 mg / l
Estany (Sn)	1 mg / l
Ferro (Fe)	1 mg / l
Manganès (Mn)	2 mg / l
Mercuri (Hg.)	0,3 mg / l
Níquel (Ni)	2 mg / l
Plom (Pb)	1 mg / l
Seleni (Es)	10 mg / l

En cap cas s'autoritzaran abocaments el contingut del qual en les matèries citades anteriorment superi els valors que en ell s'estableix.

4.6.4.5.- Els cabals punta vèrtex a la xarxa no podran excedir del quintuple (5 vegades) en un interval de quinze (15) minuts o de dues vegades i mitjana (2,5) en una hora del valor mitjana dia en el cas Usuari Industrial.

Deurà controlar-se especialment el cabal i qualitat del efluent en el cas de neteja de tancs per tancament de vacances amb el buidat dels mateixos o circumstàncies anàlogues.

4.6.4.6.- Queda terminantment prohibit l'ocupació d'aigua de dissolució en els abocaments.

4.6.4.7.- Suposat que els efluents no satisfacin les condicions i limitacions que s'estableixen en el present capítol, l'usuari queda obligat a la construcció, explotació i manteniment al seu càrrec de totes aquelles instal·lacions de pretractament, homogeneïtzació o tractament que siguin precisos.



CAPÍTOL 5

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

5.1.- DEFINICIÓ.

1.- Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids o qualsevol mena de roca.

2.- Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

3.- Es prohibeix les activitats extractiva en els sòls urbans.

5.2.- CONDICIONS DE LA LLICÈNCIA.

1.- Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització per part d'altres entitats i organismes i a complir les exigències d'autorització previstes a l'article 127 del decret Legislatiu 1/90 de la Generalitat de Catalunya.

2.- L'obtenció d'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà necessàriament l'obtenció de la Llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic i l'autorització d'ús de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

3.- A més, l'atorgament de la Llicència municipal estarà condicionat en tot cas al compliment dels següents requisits:

- a) El respecte a les condicions del paisatge rural, Geomorfologia, Ecologia, etc.
- b) La conservació dels boscos i arbres en general. Serà necessària la seva restitució sempre que per les condicions de l'explotació calgui talar alguna àrea forestal.
- c) No desviació, disminució o pol·lució de les aigües superficials o subterrànies.

L'incompliment d'aquests requisits determinarà la denegació de la Llicència.

5.3.- DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA.

La sol·licitud de Llicència municipal haurà de concretar necessàriament els següents punts:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalat específicament els desmuntats o terraplenats previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article.
- b) Forma que es conserven els camins que s'utilitzin per a l'ús dels vehicles, i compromís de reparació dels mateixos durant i una vegada que s'acabin els treballs.
- c) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.
- d) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si no és el propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, haurà de presentar el corresponent permís del propietari.
- e) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb els perfils que s'assenyalin els treballs a realitzar. Amb el mateix detall deurà exposar-se l'estat que quedarà el terreny una vegada s'hagin realitzat les extraccions o moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge.
Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric engendrat per l'extracció, que torni a la zona al seu estat original com a espai natural, tenint presents com a elements fonamentals a conservar, les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local i original.

f) Quan s'excava en profunditat.

Estudi geològic sobre la delimitació espacial de l'explotació de profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per poder demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions que pateix el nivell freàtic.

g) Indicació del volum de terra, sorra o roca que deurà remoure's i/o extreure's.

h) Garanties de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.

5.4.- ALTRES CONDICIONS.

1.- L'Ajuntament podrà denegar la Llicència a pesar del compliment de tots els punts anteriors quan consideri que la realització de les activitats extractives pot afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

2.- En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà sempre condicionada a la formalització de les garanties.

3.- Quan per a la restitució de les condicions naturals calgui la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació que, preferentment sigui arbres de la mateixa espècie i la d'ocupar-se de la plantació fins que s'hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment, dipositant en l'ajuntament, fiança suficient fins que no es compleixi aquest requeriment.

5.5.- PREU PÚBLIC.

Preu públic de l'activitat extractiva de terra vegetal, sorra i altres materials de construcció i explotació de mines i pedreres públiques.

Cada any, els que disposin d'una autorització sobre això, pagaran les quotes fixades a l'efecte per l'ordenança del preu públic de l'activitat extractiva de terra vegetal, etc. dictada a l'efecte per l'ajuntament d'Ulldecona.

CAPÍTOL 6

PARÀMETRES I TIPUS D'ORDENACIÓ.



6.1.- TIPUS D'ORDENACIÓ.

L'ordenació física de l'edificació, segons la tificació amb que es disposen els espais lliures i els ocupats per l'edificació, es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Edificació aïllada.
3. Volumètrica específica.

6.2.- UNITAT DE ZONA.

S'entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquestes Normes subsidiàries i delimitada pels sòls de diferent qualificació urbanística.

6.3.- CONCEPTES.

A fi de l'aplicació de les condicions sobre aprofitament privat i establiment de sistema es defineixen els següents conceptes:

6.3.1. L'índex d'edificabilitat net indica, en metres quadrats de sostre partit per metres quadrats de sòl privat, la relació entre superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats.

6.3.2. La intensitat d'edificació per parcel·la indica la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, i s'expressa en metres quadrats de terra.

6.3.3. La superfície de sostre edificable constitueix la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que tinguin consideració de planta baixa o planta pis.

6.3.4. La densitat d'habitatges és el número màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en cada àrea de referència.

6.3.5. La superfície de sòl per a usos privat de cada unitat de zona o sector és el resultat de deduir de l'àrea de cada unitat de zona o sector els sòls per a sistemes generals o locals.

6.4. PARCEL·LA.

6.4.1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinada a acollir l'edificació.

6.4.2.

a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que una d'aquelles compregui diverses d'aquestes o viceversa.

b) Quan en aquestes Normes s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de mida o forma, serà obligatori per poder edificar, complir aquesta unitat mínima de superfície o longitud.

c) Conforme a l'estipulat en el paràgraf 2 de l'art. 140 de la " refosa de textos legals vigents a Catalunya en material urbanística, la qualitat d'indivisible deurà fer-se constar obligatòriament en la inscripció de finca en el Registre de la Propietat.

6.5. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA.

Per a les diferents zones s'estableixen en alguns casos els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en cada parcel·la, referint-se normalment a totes les plantes. Quan no s'explicita el percentatge, l'ocupació de



planta baixa s'entendrà que és del 100%.

6.6. PLANTA BAIXA.

6.6.1. S'entendrà per "planta baixa" aquella el paviment de la qual se situï a 0,60 m per damunt o per sota, de la rasant del vial en els punts de més gran i menor cota, respectivament que a la parcel·la corresponguin. En aquells casos que, a causa del pendent més d'una planta se situï dins dels límits exposats (façana escalonada), cada tram de la façana que allò ocorri definirà una diferent planta baixa.

En el tipus d'ordenació "edificació aïllada" s'estarà a allò disposat en l'art. 7.2.2. d'aquestes Normes.

6.6.2. L'altura lliure mínima de planta baixa seran segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada sector.

6.6.3. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.

6.6.4. A la planta baixa es permeten altells sempre que, sense tenir accés independent des de l'exterior, formin part del local, ubicat en l'esmentada planta, així es permeten altells que es destinin a dependències de la porteria quan no siguin utilitzables com a vivenda.

- a) Se separen un mínim de tres metres de les façanes i especialment del que contingui l'accés principal de l'edifici.
- b) La seva altura lliure per sota serà de 2,60 i per damunt, serà de 2,20 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que compleixi tal condició.
- c) En cas d'utilització de la planta baixa com a vivenda, la cota del paviment estarà a tots els seus punts almenys per damunt del sòl de la vorera, tant si té una façana o si té més d'una.

6.7. PLANTA SOTERRANI.

6.7.1.

- a) S'entendrà per "planta soterrani" tota planta situada per sota de la planta definida com planta baixa, tingui o no cobertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació, i que no superi els 0,60 m de l'altura de la vorera en el punt mitjà de la façana.
- b) En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari. Els altres soterranis per sota del primer, no podran destinar-se a activitats diferents de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i similars.

No obstant això, en l'1r soterrani podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i de l'hotel·ler, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament amb seguretat de les persones en aquests esdeveniments.

6.7.2. L'altura mínima lliure de la planta soterrani serà de 2,20 m., per al cas d'aparcaments; en altres supòsits vindrà determinat per la normativa específica que es tracti i mai serà menor de 2,50 m.

6.8. PLANTA PIS I ALTURA MÍNIMA LLIURE ENTRE PLANTES

6.8.1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.

6.8.2. L'altura lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el cel ras o sostre. L'esmentada altura mai serà inferior a 2,50 m.



6.9. ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS.

S'englobaran sota el terme "elements tècnics d'instal·lacions" els següents conceptes: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i rematades de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per a l'accés d'aquests al terrat o coberta, i elements, les dimensions de les quals són en funció de les exigències tècniques de cada edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

6.10. COSSOS SORTINTS.

6.10.1. Són els cossos habitables u ocupables tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o d'alineació de l'edificació.

Es defineixen com tancats o miradors, aquells cossos sortints que tinguin totalment tancats els seus contorns laterals i frontal mitjançant elements in desmuntables.

Són cossos sortints oberts (balcons, galeries i terrasses obertes), els que no estan en les condicions anteriors. Es prohibeixen els cossos sortints en Planta Baixa.

6.10.2.

a) Les dimensions, forma i superfície en planta dels cossos sortints tancats, comptaran en la seva totalitat als efectes d'ocupació màxima en Planta Baixa, i els oberts en un 50%, i als efectes de separacions a límits de parcel·la, sistemes i altres edificis, tota l'edificació sigui oberta o tancada complirà l'especificat en cada zona.

b) La superfície en planta dels cossos sortints, computarà a efectes de càlcul de superfície de sostre edificable en les següents proporcions:

Tancats:	100%
Oberts:	50%

6.10.3. S'entén per "pla límit de vol" el pla vertical normal a la façana que limita el vol de tota mena de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a una distància de la mitgera igual a 0,60 m. Els cossos sortints el vol del qual superi els 0,60 m. hauran de quedar sempre dins del pla de 45 graus, que passa pels extrems laterals d'aquesta façana.

A les zones d'edificació entre mitgeres, no s'autoritzaran a cossos sortints a una altura inferior a 3,50 m.

6.11. ALTRES VOLADISSOS I ELEMENTS SORTINTS.

Són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació.

Es consideren com tals els sòcols, pilars, alers, impostes, motlures, gàrgoles, marquesines, per a-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva o funcional.

No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com ara tendals, persianes, rètols, anuncis i similars.

6.12. PATIS DE PARCEL·LA.

Als edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum a través almenys de patis de llums. La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics sense utilització de patis de llums o de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris, estàncies o cuines; sempre que s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals que puguin dictar-se sobre condicions sanitàries i higièniques per a aquest tipus de dependències.



Les escales hauran de ventilar a través de celobert als edificis que tinguin més de 4 habitatges i més de tres altures edificades.

Les cuines que tinguin buits que comuniquin amb patis de llums, als quals també comuniquin: escales, dormitoris, estàncies o altres dependències similars, vindran obligades a posseir un sistema tècnic de ventilació independent dels patis, a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Aquesta condició també deurà complir-se per a les cuines recaient a façanes, de manera que els fums no tinguin sortida directa a la façana.

Aquest sistema tècnic tindrà un tub individualitzant per a cada cuina d'una secció no inferior a 150 cm². Això no serà obligatori si a aquests patis tan sol ventilen cuines i banys o lavabos.

En l'ús d'oficines i comercial, les estàncies i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació a través de patis de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús dels citats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció. Als edificis de nova planta, encara que no esgotessin el sostre edificable màxim, els patis de parcel·la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possible en la parcel·la.

Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: patis de llums i patis interiors.

6.13. PATIS DE LLUMS.

6.13.1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, o destinat a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a espai lliure o vial. En el cas contrari, es denominés celobert mixt o exterior, llevat que es tracti de reculades permeses en façanes en alineació vial.

6.13.2.

a) Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llums interiors vindran en funció de l'altura del pati. Les dimensions dels patis de llums seran tals que permetin inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/3 de l'altura total de l'edifici, amb un mínim de tres metres. Així mateix la distància mínima entre qualsevol obertura i un paràmetre oposat serà de 3 m; en el cas que els mateixos donin llum a aquests, tindran una superfície mínima fixada segons la següent taula:

Altura del pati (Nombre de plantes pis)	superfície mínima (m ²)
1	9
2	9
3	12
4	14

b) Als efectes de legalitzar les edificacions existents, s'admetran pati de 3 m x 3 m, sí i sol sí, ja està l'edifici construït o és remunt d'un ja construït. Les obres noves deuran ajustar-se a allò disposat en el punt 6.13.2.a.)

6.13.3. El celobert exterior o mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares a espai lliure. Els esmentats patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes entre parcel·les fixades pel diàmetre del cercle inscrit que s'ha establert per a aquells.

6.13.4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als patis interiors.



6.13.5.

- a) Els patis de llums no comptaran en superfície ni en volum, a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable.
- b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safarejos ni cossos sortints de cap gènere.
- c) L'altura del pati es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servides pel pati fins a la més elevada, que ho envolti totalment o parcial. El paviment del pati estarà com a màxim un metre per damunt del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d) Els patis de llums podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure i sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima superior en un 25% a la superfície del pati.

6.14. PATIOS INTERIORES

És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus bany, lavabo o rebost. Hauran de ser enregistrables i de tal forma que es compleixin les condicions de la següent taula:

h. del pati Numero de planta pis	cercle inscriptible	superfície m ²
Fins a 3	0,70 m.	0,80 m ²
4 o més	0,90 m.	1,00 m ²

6.15. XEMENEIES DE VENTILACIÓ.

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada, es permetran sempre que reuneixin els requisits mínims de la normativa vigent i per a la ventilació exclusiva de banys i lavabos, cuines, llars i calderes de calefacció o ventilació d'aire condicionat.

En el cas de ventilar banys o lavabos, si aquests disposen d'un tub col·lectiu, aquest conducte tindrà una escomesa per a cada lavabo o peça d'almenys 150 cm² de superfície i per al tub col·lector col·lectiu, una superfície mínima de 400 cm².

En cas de ventilar cuines, aquests seran individuals d'almenys 150 cm² de superfície.

I en el cas de ser xemeneies d'una llar o caldera, aquestes tindran una superfície mínima de 600 cm².

CAPÍTOL 7

DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA TIPUS D'ORDENACIÓ



7.1. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ "SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL".

7.1.1. Alineació de vial.

És la línia que assenyala el límit entre el vial (domini públic) i la zona de domini privat, a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació en enfront de la via pública. En aquest tipus d'ordenació, l'alineació de façana coincideix amb la vialitat menys en els casos de reculada permesos.

7.1.2. Línia de façana.

És la línia a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació i coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la.

Les alineacions de vial que defineixen els límits dels sòls destinats als sistemes generals i locals tindran caràcter de línia de façana excepte en els casos de reculada obligatori en funció de les servituds que hagués lloc.

7.1.3. Façana mínima i solar a regularitzar.

1. És la dimensió mínima de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions d'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la donés enfront de dos vials contigus o formant cantonada o xamfrà que tal condició deurà complir-se en qualsevol dels seus fronts.

Aquesta dimensió mínima s'estableix en 5 m.

Les parcel·les amb façana inferior a la mínima compresa entre edificacions, o entre edificació i vial, seran també edificables llevat que aquesta fora inferior a 3 m., en aquest cas solament serà edificable com ampliació de qualsevol dels adjacents.

2. Quan amb l'obertura d'un vial resultés un solar de façana superior a la mínima en una de les seves façanes, però que tingués una profunditat edificable inferior a 3 m i una superfície menor de 25 m², l'esmentat solar deurà unir-se als seus adjacents per constituir una unitat mínima d'edificació.

7.1.4. Ample de vial.

1. És la distància més curta entre dues alineacions d'un vial, per a cada tram del mateix comprès entre les dues cantonades i es pren com paràmetre per determinar l'altura reguladora i altres característiques de l'edificació, on l'edificació és tancada.

2.

a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles, tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial, entre dues cantonades o xamfrans es prendrà aquesta distància com ample de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenta eixamplaments, reculades o qualsevol altre tipus d'irregularitats, es prendrà com a ample de vial per a cada tram de carrer, comprès entre dues cantonades o xamfrans, el mínim ample en el tram de carrer, comprès entre dues cantonades o xamfrans.

3. L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb enfront de vials de nova obertura, l'ample del vial serà el que en virtut de les Normes subsidiàries i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció les normes sobre execució.

7.1.5. Altura reguladora màxima i número límit de plantes.

1. L'altura reguladora màxima i el número límit de plantes es regulen en les normes de cada zona o sector, atenent a l'ample del vial i a la qualificació urbanística de la zona o sector.

2. L'altura reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la cornisa o al pla



superior forjat que suporti el terrat o la coberta plana.

3. Per damunt de l'altura regulador, sol es permetran:

A.-La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima del trenta per cent (30%) i les arrencades del qual partiran d'una altura no superior a la reguladora màxima o del sortint màxim determinat pel vol d'alers. L'espai interior resultant sota coberta no serà habitable.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, no superessin una altura total màxima de 0,50 m.

B.-Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'altura reguladora màxima i la altura de la qual no podrà excedir d'1,50 m.

C.-Els elements tècnics de les instal·lacions.

D.-Les rematades de façana exclusivament decoratives o ornamentals fins a una altura màxima de 2,50 metres.

4. La determinació del punt que es mesurarà l'altura serà diferent per a cada un dels següents supòsits:

Ha.-Edificis amb enfront d'una sola via.

Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de les mateixa és menor de 0,60 metres, l'altura màxima es prendrà al centre de façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si per contra, aquesta diferència de nivells és més gran de 0,60 m l'esmentada altura es prendrà a partir del nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

B.-Edificis amb enfront de dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.

L'altura es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i amb compliment de les següents prescripcions:

- Si l'altura d'edificació fora la mateixa en cada front del vial, s'obtindrà conforme a allò disposat en el precedent apartat a), però operant-se amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.
- Si les altures reguladores fossin diferents, la més gran d'elles arribarà a als vials adjacents de menor ample, fins a una longitud màxima equivalent a la profunditat que es determini per a la illa que es trobi, o, un màxim de 12 m. Si aquesta no s'indiqués, i prenent aquesta des del punt d'encreuament de les dues alineacions de carrers, i no del punt més endins del xamfrà.
- Quan per aplicació d'aquesta regla la major altura afecti a una parcel·la en una longitud menor a la dimensió de la façana mínima, la zona de major altura arribarà a només a la parcel·la immediatament anterior en direcció del xamfrà o cantonada.

C.-Edificis en solars amb enfront de dues o més vies que no formin ni cantonada i xamfrà.

Els edificis en solars amb enfront de dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà i la edificació de la qual en cada front vingui separada de a l'altre per l'espai lliure interior d'illa, es regularan com si es tractés d'edifici independents.

En el cas que no existeixi espai lliure interior d'illa, també es regularan com si es tractés d'edificis independents, amb una profunditat edificable limitada pel lloc geomètric dels punts que equidisten de les dues façanes.

D.-Edificis amb enfront de places.

Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les altures de l'edificació amb enfront d'elles, les quals es fixaran per la més gran de les altures reguladores corresponents a les vies que formen la plaça o aflueixen a ella. No es tindran en compte, a efectes de determinació de les altures, aquells carrers l'ample del qual sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. A la plaça de l'Església, en cas d'edificar-se, deuran conservar-se els porxos existents en aquesta plaça: i per a les que volgués l'ajuntament, podrà redactar Estudis de Detall que contemplin tots els fronts d'edificació

de la plaça, amb la finalitat de determinar altures inferiors a les resultants d'aplicar el criteri anterior si les particulars condicions de la plaça quan es refereix a mida, forma i característiques de l'edificació, assoliment, composició i altres finalitats anàlogues fessin aconsellable la disminució de les altures de l'edificació.

E.-Edificis amb enfront de parcs i equipaments.

En els casos en els quals l'alineació d'edificació no doni front de vial, però sí a sòls destinats a parcs, a jardins i/o equipaments, l'altura serà la més gran de les corresponent als carrers que a l'esmentat parc recaiguin.

F.-Edificis amb enfront de sòl destinat a altres sistemes.

En els casos que l'edificació, a través de l'ample del seu vial, doni front de sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, cursos públics o altres que ocasionessin servitud de domini públic, l'altura serà la que correspongui a l'ample del vial pertanyent a la calçada al qual l'edificació de front, sense que els més grans amplex per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials davant oposat influeixen en càlcul de l'altura reguladora.

7.1.6. Mitgera.

1. S'entén per mitgera la paret de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, tot i que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llums i patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2.

a) Les mitgeres que quedessin al descobert amb caràcter permanent per diferent altura reguladora, reculada, profunditat edificable o una altra causa, deuran acabar-se amb materials de façana, murals artístics o retirar-se la distància necessària per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

Aquesta distància necessària serà, com a mínim de 2 m.

b) En el cas particular de les mitgeres que donin a espais lliures o parcs i jardins urbans, estan perdent la seva qualitat de tals i hauran de tenir un tractament de façanes, permetent-se l'aparició d'obertures sense necessitat de reculades.

c) Si la mitgera que resultarà de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 30 graus.

En els altres casos deuran regularitzar-se les parcel·les amb els criteris tècnics inspirats en aquest article i només serà d'obligació per a les noves parcel·lacions.

7.1.7. Illa

1. Es denomina illa a la superfície regular de sòl delimitada per les alineacions de vialitat o línies de façana contigües, podent contenir qualificacions i dominis de sòls diversos.

2. Es denomina filera a les agrupacions d'edificis subjectes a una sola alineació de vial però que no tenen altres alineacions de vial que la delimitin.

7.1.8. Profunditat edificable.

1. S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per part seva posterior l'edificació. La línia resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

2.

a) La profunditat edificable de cada parcel·la no podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa.



b) Quan una parcel·la tingui tal profunditat que travessés les dues alineacions del pati d'illa sense arribar a la façana oposada, la part de la mateixa situada més enllà de segona alineació no serà edificable.

3. La profunditat edificable d'illa, no regirà per a planta baixa, la qual podria ocupar el 100% del sòl de l'illa .

4. Si resultés alguna parcel·la amb una profunditat inferior a la mínima permesa, serà aquesta totalment edificable.

7.1.9. Reculades de l'edificació a l'alineació de vial.

7.1.9.1. A efectes de reculades de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

- 1.-Reculada en tot el front d'alineació de l'illa.
- 2.-Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.
- 3.-Reculada en plantes pis.
- 4.-Reculada només en planta baixa.

7.1.9.2. Modalitat a)

És condició per realitzar aquest tipus de reculada que es destini l'eixamplament del carrer per a espai vial o de vianants i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament.

En aquest cas serà obligatòria la redacció d'un Estudi de Detall que fixi la reculada i la compensació de l'edificabilitat.

7.1.9.3. Modalitat b)

Quant a aquesta segona modalitat deурà reunir-se els següents requisits:

- A.-Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- B.-Que sigui d'una profunditat inferior a 3 m.
- C.-Que l'espai lliure es destini a jardí privat o espai públic de vianants.

Aquesta modalitat b) no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'altura ni a compensació de volums o profunditat edificable. Per a edificis i instal·lacions d'utilitat pública, es permetran majors reculades de 3 m.

7.1.9.4 Modalitat c)

La tercera modalitat comprèn les reculades en plantes pis sense reculada en planta baixa.

Aquesta modalitat c) no dóna lloc a augments d'altura ni compensació de volums i tindran una profunditat màxima de 3.

7.1.9.5. Modalitat d)

Aquesta última modalitat comprèn les reculades en planta baixa que donen lloc a façanes porticades formant porxos d'ús públic.

Haurà de complir els següents requisits:

- a.- Que la reculada s'estengui en tot el front d'alineació de l'edifici.
- b.- Que la llum de pas entre pilars i façana reculada en tota l'extensió del reculament sigui com a mínim de 3,50 m. i l'altura lliure mínima en els porxos sigui de 3,60 m.

7.1.9.6. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com façanes de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes s'haguessin reculat al seu torn.

En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament de façanes.



7.1.10. Cossos sortints.

1. En tot el no previst respecte a cossos sortints, en les condicions particulars a cada zona o sector amb ordenació segons alineació de vial, seguiran les següents normes generals:

a.- El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, deu acollir-se al següent quadre:

-Als carrers d'amplada superior a 16 m

Voladís màxim de 100 cm.

Es permeten miradors 50 % i balcons el 40 % com a màxim de l'ample de façana.

-Als carrers d'amplada compresa entre 8 i 16 m.

Sortint màxim serà el 10 % de l'ample carrer i no superior a 100 cm.

Es permeten miradors 50 % i balcons 40 % com a màxim de l'ample de façana.

-En carrers d'amplada compresa entre 5 i 8 m.

Sortint màxim 10 % de l'ample del carrer.

No es permet miradors, i sí balcons.

-En carrers d'amplada inferior a 5 m no es permeten ni balcons ni miradors.

Els percentatges anteriors estan referits a l'ample vial.

Si l'edificació dóna enfront de vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recau.

b.- Els cossos sortints mai sobrepassaran l'ample de la vorera sobre la qual recaiguin, menys 10 cm.

7.1.11. Elements sortints.

1.- Tot el no previst, respecte a cossos sortints, en les condicions particulars de cada zona o sector, es regularà conforme a les següents normes d'elements sortints:

2.- El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:

a.- Elements sortints en planta baixa, sempre que:

1.- Donin enfront de carrer de més de 8 m d'ample.

2.- No sobresurtin més de la desena part d'ample de la cera, ni més de 0,20 m, quan afectin a menys de la cinquena part de longitud de la façana. Si ocupen més del cinquè de la façana, només podran sobresortir 10 cm.

b.- Els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a altura inferior a 3 m., per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no resulti superior en cap punt a l'ample de la vorera menys 0,40 m, o per la distància d'1 m a l'eix de les línies dels fanals, semàfors i els troncs d'arbres, amb un límit màxim de vol de 2 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c.- Els ràfecs podran volar del pla de la façana fins a un màxim de 0,30 m en carrers menors de 9 m, i de 0,50 m, per a carrers de 9 o més metres. Les impostes i motlures es permetran fins a un màxim de 0,10 m de vol.

7.2 REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS AÏLLADES.



7.2.1. Ocupació màxima de la parcel·la.

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació. Aquest percentatge d'ocupació màxima pot variar segons el número màxim autoritzat d'unitats d'edificació independentment per parcel·la.

7.2.2. Planta Baixa i planta soterrani.

1. Serà planta baixa la primera planta per damunt del nivell natural del terreny, real o possible, segons definició donada per aquestes Normes. Si el nivell natural del terreny per raons urbanístiques fora inferior al de totes les voreres que circumden el solar es prendrà el nivell més baix d'aquestes voreres.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi enterrada i el sostre del qual estigui a menys de 0,60 m., per damunt del nivell del terreny exterior.
3. La part de planta semi enterrada el sostre de la qual sobresurti més de l'esmentada altura tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

7.2.3. Altura màxima i número límit de plantes.

1. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de plantes que tingui tal consideració.
Es prendrà com a punt de referència de cada altura el centre de gravetat de cada planta baixa.
2. Els valors de les altures màximes i el número límit de plantes es determinaran en les Normes de cada zona.
3. Per damunt de l'altura màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al trenta per cent (30%) i la arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela, situada a altura no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès dels ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambra d'aire i elements de cobertura, amb altura total de seixanta centímetres (60 cm) més l'ample de forjat.
 - b) Les baranes fins a una altura màxima d'1,10 m.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - d) Les rematades de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, fins a una altura màxima de 2,5 m.

7.2.4. Separacions mínimes als límits de parcel·la.

Segons el número màxim per parcel·la d'unitats d'edificació independents permeses en cada zona, es fixen distàncies de l'edificació o edificacions principals al capdavant de la via pública, al fons de parcel·la, als límits laterals d'aquestes i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

Les esmentades separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació, inclosos els seus ràfecs, i es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals la directriu de la qual és el límit de cada parcel·la des dels punts de cada edificació inclosos els cossos sortints.

La separació, entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol.

7.2.5. Construccions auxiliars.

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors,

quadres, safarejos, rebosts, hivernacles, quioscos i garites de control i altres similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat d'edificació.
3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada "zona" quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes als límits.

7.2.6. Tanques.

1. Les tanques amb enfront de vials públics, dotacions i espais verds es regularan, quant a altura i materials, conforme a les disposicions de cada zona, o per les quals segueixen en aquest mateix article.
2. Les tanques amb enfront d'espais públics deuran subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, no obstant això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o recular-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre tanca i alineació deura mantenir-se acord a la urbanització del vial a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
3. L'altura màxima de tanques serà d'1,20 m, mesurats des de la cota natural de terreny en cada punt de front, excepte en els sòls que, encara sent de propietat privada, siguin qualificats com a sistema, en els que l'altura de la part opaca no superarà els 0,80 m.
4. No es permetrà incrementar l'altura de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquesta mena d'ús, encara que se situessin a l'interior de les parcel·les, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les adjacents una ombra de 45 (quaranta-cinc graus de projecció) no superior a la determinada per la a prop opaca corresponent ubicada a la major altura permesa d'aquest article.
5. Per damunt d'aquesta altura només es permetran tanques diàfanes d'obra fins als 2,20 m i metàl·lica fins als 3,00 m, en nucli urbà.

7.2.7-Normativa de baixants:

Els baixants de coberta drenaran al vial per sota de les voreres, estalvi en els llocs que el clavegueram públic ho permet i s'autoritzi expressament el seu desguàs al mateix.

CAPÍTOL 8

ORDENACIÓ DE SISTEMES



8.1. SISTEMA VIARI EN GENERAL

8.1.1. Definició

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat, per permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
2. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica i la xarxa viària local.
3. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres i les seves zones adjacents serà el que correspongui, d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, de la Generalitat, provincials o municipals. Aquestes Normes subsidiàries contenen la totalitat de la xarxa viària bàsica.
4. La xarxa viària local (secundària i d'accés) té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies no compreses a la xarxa bàsica i es defineix amb alineacions i rasants definides.

8.1.2. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes estableixen els següents tipus de vies:

-Com xarxa viària bàsica:

a) Carreteres. Que uneixen el nucli d'Ulldecona amb altres poblacions. En la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'observarà allò disposat en les Lleis dictades a l'efecte per l'Estat espanyol, per la Generalitat de Catalunya, per la Diputació provincial de Tarragona i per l'Ajuntament d'Ulldecona.

b) Xarxa primària. Vies de trànsit intensiu que connecten àrees urbanes diferenciades o que contribueixen a l'estructuració general d'una àrea urbana.

- Com xarxa viària local:

b) Xarxa secundària. Es tracta de la xarxa servei immediat a les àrees edificades. Són vials de distribució interior del trànsit a través dels quals es materialitza l'accessibilitat viària de tota l'àrea.

a) Xarxa d'accés a les edificacions. Es tracta de vials de simple accés i que no permeten el pas a través. Suposat que ho permetin, deuran tractar-se com vials secundaris.

8.1.3. Protecció del sistema viari.

1. En el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació es grafien les proteccions a vials més importants. No obstant això com normes se seguiran les següents:

a) Com norma general se seguirà tot allò disposat en el Capítol III sobre ús i defensa de les carreteres; secció 1^a sobre limitacions de la propietat en terrenys adjacents, i les del Capítol IV Travessies i xarxes arterials de la Llei de Carreteres núm. 25/ 1.988 de 29 de juliol (BOE de 30 de juliol de 1.988) en les parts que siguin aplicables al municipi d'Ulldecona.

b) Com normes particulars s'atendran les següents:

B-1) Per a l'autopista A-7 que travessa el terme municipal:

-No es projectarà cap vial que discorri paral·lel a la traça de l'autopista i els seus accessos que suposi una continuïtat al llarg de la mateixa, efectes d'evitar un trànsit induït que pugui ocasionar molèsties o accidents als usuaris per enlluernaments, formació de pols o fums i irrupció en les mateixes.

-Es tindran en compte els serveis existents pel que no s'afectarà cap d'ells, i en cas contrari es respongui almenys en les condicions originals.



-La tanca de tancament deurà respectar-se. En cas que per necessitat o accident s'afectés es reposarà en el menor termini possible sense cap modificació. Es disposaran les mesures necessàries per a la defensa de les estructures de les vies.

-No es modificarà el drenatge superficial ni profund del terreny a les proximitats.

-No es permetrà cap enllumenat que pugui afectar als usuaris de l'autopista, i en els vials recaient a la mateixa es disposarà de pantalla o tanques anti enlluernadors.

-No es permetrà la instal·lació d'indústries que a causa del desenvolupament de la seva activitat produeixin sorolls, fums, pólvores, olors, etc., que puguin afectar als usuaris de les vies.

-No es permetrà cap tipus de publicitat d'acord amb el que s'estableix a l'article 24 de la Llei 25/1.988 de Carreteres citada.

-Prèviament a la iniciació de les obres a la zona d'influència deurà sol·licitar-se autorització d'aquest Ministeri d'obres públiques i transport conforme a allò establert en l'article 21 i següents, sense perjudici d'altres obres concurrents i d'allò establert a l'article 38 de la Llei 25/1.988 de Carreteres citada.

- c) Per a camins veïnals agrícoles i d'accés a finques, la reculada de les edificacions serà de 10 m. mesurada des de l'eix dels camins, en camí d'1^a ordre i 6 m en camins de 2^a i 3^a ordre.

c-1) Zona de domini públic.

Per a les autopistes queda com zona de domini públic una franja de 8 m. Mesurada des de l'eix de les vies en la qual no pugui executar-se res que no estigui lligat a l'ús de la via de circulació. Aquesta franja serà de 3 m. per a les altres carreteres i d'1 m. per a camins veïnals.

c-2) Zona de Servitud.

Serà de 25 m a partir de les zones de domini públic a l'autopista i vies ràpides i 8 m per a les altres vies.

En aquestes zones no podran col·locar-se usos i construccions provisionals que afectin al desenvolupament i seguretat de la conducció.

c-3) Línia límit de l'edificació.

Mesurada des de l'aresta exterior de la calçada serà de 50 m en els voltants d'autopistes, de 25 m a les carreteres estatals i 18 m en les d'àmbit local.

c-4) Línia d'afecció.

Queden obligats a demanar permís a la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya i a la Direcció General de Carreteres del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme de l'Estat espanyol, totes les edificacions que es pretenguin construir a menys de 100 m de la zona de servitud en autopistes i a 50 m en carreteres nacionals.

- d) Per a vials no executats o existents però el traçat de la qual es modifica (eixamplament, regularització, etc.), hi ha una alineació de vial indicativa, la definitiva es fixarà en el moment del projecte d'urbanització.

- e) Per a camins veïnals agrícoles i d'accés a finques, la reculada de les edificacions serà de 10 m mesurats des de l'eix dels camins, en camí d'1^r ordre i 6 m en camins de 2^a i 3^a ordre.

8.1.4. Ordenació d'encreuaments entre vies

1.- En els encreuaments entre dues vies de la xarxa bàsiques, situats en sòl no urbanitzable l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les zones de protecció i servitud quan existeixin.

2.- Els xamfrans es classifiquen en tres categories d'acord amb l'ample del carrer on es trobin ubicats.

Per a la formació del xamfrà es mesurarà, a partir del vèrtex d'unió dels paràmetres de façana, les



distàncies o paràmetres que d'acord amb l'ample dels carrers s'especifiquen a continuació:

<u>AMPLADA DELS CARRERS</u>	<u>PARÀMETRE</u>
Inferior a 9 m.	1,20 m
De 9 a 16 m. (exc.)	2,00 m
De 16 d'ara endavant	3,00 m

En el supòsit de confluència de carrers als quals correspongui un paràmetre diferent, es prendrà la mitjana dels dos paràmetres.

3.- No serà obligatori construir xamfrà quan l'angle interior que formen les dues alineacions oficials sigui igual o superior a 130 graus.

8.1.5. Fixació d'alineacions i rasants.

1.- Les alineacions i rasants de cada vial es defineixen en els plànols escala 1/ 2.000 en cada encreuament. Qualsevol rasant del punt intermedi d'un carrer s'obindrà de la interpolació de les cantonades que li corresponen.

2.- Les modificacions d'aquests paràmetres només es podran fer a través d'un Estudi de detall i del projecte d'urbanització corresponent.

3.- Qualsevol modificació de la xarxa viària bàsica només podrà fer-se amb la revisió de les present Normes subsidiàries.

8.1.6. Intervenció municipal.

1.- Les construccions, i altres activitats relacionades en l'art.1 del reglament de Disciplinades Urbanístiques, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2.- Així mateix, la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa a prèvia Llicència municipal, observant-se els procediments especials establerts a fi de la publicitat en trams de carretera i en el restant sistema viari.

8.2. SISTEMA FERROVIARI

8.2.1. Definició i règim.

1.- Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquestes Normes contenen les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, han d'establir-se respecte del sòl afectat a aquest sistema, en el que s'inclouen les vies del ferrocarril i les estacions i instal·lacions annexes, i de la seva a l'entorn de protecció sotmès a un règim de limitacions en raó també del propi sistema.

2.- L'edificació, les instal·lacions i, en el seu cas, els usos en el sòl immediat a les vies fèrries estaran subjectes a les limitacions que per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació de la policia de ferrocarrils.

3.- A més de les limitacions a les quals es refereixen el número anterior, aquestes Normes subsidiàries estableixen, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat de la franja que discorre a un costat i a l'altre del ferrocarril. Els edificis o instal·lacions de serveis directes de la xarxa ferroviària, que requereixin, per exigències de serveis, un emplaçament més pròxim a la via, queden exceptuats d'aquest règim.

4.- En sòl urbà, l'edificació se separarà del rail de la via fèrria 15 m com a mínim i igualment quan s'interposi un vial; devent seguir l'edificació, en aquests casos l'alineació del mateix. En sòl no urbanitzable o en els destinats a altres sistemes la separació serà com a mínim de 20 m.



8.2.2. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell.

1.- Les actuacions urbanístiques en el sòl urbà i no urbanitzable, requeriran el tancat de les línies o l'establiment de mecanismes de seguretat adequats. El cost del tancat o dels mecanismes de seguretat s'estimarà com despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el de les obres d'urbanització.

2.- La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per altres de diferent nivell es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de l'Administració pública titular de la carretera o del carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització del sector supressió o substitució es repercutirà, totalment o parcial, com despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir el de les obres d'urbanització.

3.- El tancat se situarà, tant en zona urbana com en zona no urbanitzable a més de 3 m del rail de la via.

8.2.3. Llicència municipal.

Les activitats, instal·lacions i edificacions i altres activitats, a què es refereix l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística a la zona adjacent a les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions i informes, a llicència municipal.

8.2.4. Regulació de tancats que es pretenguin construir en sòl no urbanitzable.

Els tancats de finques que es pretenguin col·locar en zona no urbanitzable se situaran a aquestes distàncies.

- D'autopistes i Autovies els marcats per la Llei que en cada cas sigui d'aplicació.
- De Camins Veïnals a 1 m.
- De diferents finques al límit de la finca.

8.3. **SISTEMES D'ESPAIS LLIURES (Clau E)**

8.3.1. Definició

1.- Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.

2.- Així mateix, en el sòl urbà es fixa en general la localització dels jardins públics i zones esportives públiques.

8.3.2. Determinacions del pla.

8.3.2.1. Usos.

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

Fins a un 3% de Zona Verda es podrà utilitzar com Esportiva d'ús públic, del tipus de pistes esportives.

2.- Els plans i Estudis de Detall podran adscriure fins al 10% de la superfície reservada per aquestes Normes subsidiàries en el sòl urbà per a zona esportiva, d'esbarjo i expansió pública, a usos socioculturals i educatius no integrats en el cicle d'escolarització obligatòria de titularitat pública.

8.3.3. Condicions dels jardins públics.

Els jardins públics a preveure a través dels instruments de desenvolupament d'aquestes Normes subsidiàries hauran de complir les condicions següents:

- 1.- Hauran de situar-se en terrenys el pendent de la qual sigui inferior al 10% a menys que es contingui una expressa indicació contrària en les Normes.



8.3.4. Condicions de les àrees esportives (Clau E-2)

1.- Els terrenys que se situïn les àrees esportives assenyalades en aquestes Normes tindran un pendent màxim de 10%.

2.- La intensitat màxima d'edificació serà de 0,1 m²/m²s., en la que no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

8.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Claus Q, Qa, Qb, Qc, Qd, Qe, Qf, Qg)

8.4.1. Definició i règim.

1.-Comprèn els sòls que es dediquin a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. El sòl adscrit a aquest sistema serà, si no s'indica una altra cosa, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

Així mateix, constitueixen una excepció a allò previst en el paràgraf anterior els equipaments o categories dels mateixos que expressament es consideren de titularitat privada. En tot cas s'inclouen en aquesta excepció els equipaments l'ús dels quals sigui educatiu, sanitari-assistencial, sociocultural i religiós (llocs de culte) promoguts per entitats i fundacions acollides a la Legislació de beneficència, de cooperatives i a la pròpia de les comunitats religioses.

2.-Les excepcions previstes en el paràgraf anterior només són eficaces una vegada s'hagi assignat l'ús de cada equipament i no s'apliquen respecte dels sòls que deuen cedir-se obligatòriament segons les prescripcions legals i reglamentàries.

3.-Les edificacions promogudes en zona, immediates a sòls destinats a ús de cementiris, regularan l'ús i ordenació del sòl respectant les limitacions i servitud imposades per la legislació respectiva.

8.4.2. Usos admesos.

Es permeten els següents usos:

- a) docent
- b) sanitari
- c) sociocultural
- d) públic-administratiu
- e) religiós
- f) proveïment
- g) cementiri
- h) depuradora

8.4.3. Assignació d'usos.

1.-Les Normes subsidiàries assignaran a determinades àrea qualificades com equipament un ús concret, que es reflecteix gràficament en els plànols d'ordenació.

2.-Les variacions dels usos assignats poden tramitar-se a través de Plans Especials.

8.5. SISTEMES D'INFRAESTRUCTURA (Clau I)

8.5.1. Definició.

Comprèn els sòls afectats a la localització de la infraestructura dels serveis tècnics, proveïment d'aigua, electricitat, eliminació de residus sòlids, telèfon, gas, etc.

8.5.2. Règim jurídic.



A més de les determinacions contingudes en el planejament s'estarà en tot al que disposi l'ordenament regulador de cada servei tècnic. Són de titularitat privada les instal·lacions dels serveis d'electricitat i telefonia.

8.5.3. Condicions d'ús.

1.- Únicament es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei que es tracti. Pel que fa a l'ús d'habitatge, s'admetrà exclusivament amb destinació a habitatge del guarda de la instal·lació si calgués.

2.- Com instal·lacions derivades del subministrament d'energia elèctrica es comprenen les estacions receptores i els transformadors i les seves instal·lacions.

Com instal·lacions del servei de proveïment d'aigua es comprenen els dipòsits i estacions potabilitzadores i de bombament i les instal·lacions auxiliars.

Com instal·lacions del servei de sanejament es comprenen les estacions depuradores i les seves instal·lacions.

Com instal·lacions del servei de tractament d'escombreries es comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat, així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, barreres de protecció i serveis apropiats.

3.- L'espai no ocupat directa i pròpiament per les instal·lacions de les infraestructures de serveis tècnics que en els plans d'ordenació apareix adscrit a les mateixes, es considerarà com a zona de protecció de les esmentades instal·lacions, aplicant-se als esmentats sòls el règim del sòl no urbanitzable.

4.- Els nous estesos en Nucli Urbà de les xarxes de distribució d'energia elèctrica es procurarà que siguin subterranis, per la calçada al costat de la vorada.

8.5.4. Protecció de línies de transport d'energia elèctrica.

Queda prohibida la construcció d'edificis i instal·lacions industrials en la projecció i proximitat de les línies elèctriques a menor distància que l'establerta pel Reglament amb l'Alta Tensió de 28/11/1.968, d'acord amb la fórmula següent: $3,3 + V / 100$ metres, i amb un mínim de 5 m. (sent V = tensió en Kw). Sempre es tindrà en compte la situació més desfavorable dels edificis a ubicar i de la línia existent.

CAPÍTOL 9

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ NORMES GENERALS



9.1. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i /o dotats dels serveis urbanístics a què es refereix l'article 78 de la Llei del Sòl.

9.2. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

1. Desenvolupament obligatori:

a.- Quan l'Ajuntament ho prevegi expressament per al desenvolupament d'aquestes Normes subsidiàries, deurà redactar-se en Estudi de Detall o Pla de reparcel·lació amb caràcter previ a la concessió de Llicències d'edificació.

b.- Així mateix, quan expressament es preveu l'obligatorietat de formular un Pla Especial, l'aprovació definitiva d'aquest serà condició prèvia per a la realització d'activitats d'urbanització i l'atorgament de Llicències d'edificació.

c.- En els altres casos procedeix l'atorgament de llicències, a l'empara d'allò previst en aquestes Normes subsidiàries, sense necessitat d'ulteriors instruments de planejament, per tractar-se de sòls en els quals l'estructura del teixit urbà i la distribució d'usos és coherent amb els objectius generals d'aquestes Normes.

2. Desenvolupament facultatiu.

Podran formular-se Plans Especials o Estudis de Detall o Pla de reparcel·lació, sempre que les seves determinacions siguin coherents amb els objectius i les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries.

3. L'Ajuntament amb l'aprovació d'aquestes normes es reserva expressament el dret de redactar un pla especial de reformes interior per al sanejament del casc antic d'Ulldecona.

9.3. CONDICIÓ GENERAL SOBRE L'ENTORN URBÀ.

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

9.4. ELEMENTS DE REGULACIÓ.

Les condicions de l'aprofitament urbanístic en sòl urbà s'estableixen a través de la definició de:

a.- Zones. Es regulen les principals característiques dels teixits urbans, de la seva morfologia, condicions d'edificació i d'ús. A aquests efectes es defineixen i regulen dos tipus d'ordenació.

9.5. ZONES.

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones:

- Casc antic (Clau A)
- Eixamplament, tipus B i C (Clau B i C)
- Industrial, intensiva i extensiva (Claus Ia i Ib)
- Edificació aïllada (Clau D)

2. Aquestes Normes estableixen per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús. A més de les Normes contingudes en la regulació de cada zona els correlatius paràmetres queden definits també en els plans d'ordenació a escala 1/ 2.000.



9.6. APARCAMENTS.

El les zones d'eixamplament tipus B i C, tots els edificis que tinguin una línia de façana superior a 14 m, i en el seu solar es pugui inscriure's un rectangle de 14 x 25 m. de banda, serà obligatòria la construcció d'una zona de garatges ubicada en P. Baixa o Soterranis que tingui una capacitat per a tants aparcaments de cotxes com habitatges es posin a l'edifici, o bé un aparcament per cada 120 m² que estiguin edificats a les plantes primera i superior.

A les zones d'edificació aïllada haurà una plaça de garatge per cada 150 m² d'edificació.

A les zones d'edificació Industrial haurà una plaça de garatge o d'aparcament a cel obert cada 200 m² d'edificació.

Aquestes places d'aparcament o garatges tindran una base mínima de 2,20 x 4,5 m, un sostre mínim de 2,20 m, un carrer d'accés si calgués d'almenys de 4,5 m d'ample, i, si calgués accedir a ells a través de rampes, les mateixes tindran una zona plana d'almenys 2,50 m, de longitud i un ample de rampa mínima de 3 m.

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^a planta per caixa d'escaleres 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 m². **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.
- Industrial, a primera categoria, segona categoria i tercera categoria.
 - Comercial
 - Magatzems
 - Oficines, exclusivament les relacionades amb els establiments industrials.
 - Docent, en la modalitat de formació professional.
 - Sanitari-assistencial en la modalitat de dispensari i ambulatori.
 - Sociocultural, en la modalitat de llocs de reunió.
 - Esportiu.
 - Estacions de servei.
 - Aparcament.
 - Públic-administratiu.
 - Habitatge. Només s'admet una unitat per establiment per a allotjament de porters o vigilants.
 - Discoteques.

B) Edificabilitat.

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà d'1,5 m²t/m²s.

C) Condicions d'edificació.

- Parcel·la mínima. Es fixa com parcel·la mínima 250 m².
- Ocupació. L'ocupació màxima serà de 70% per a edificació principal i del 5% per a edificis auxiliars.
- Altura. Es fixa com altura màxima 10 m. Altura que només podrà ser superada per elements tècnics de les instal·lacions.
- Separació de partió. L'edificació deurà separar-se 3 m dels límits.
- Es toleren reculades de façana de 5 m sempre que es destinin a espai públic o a aparcaments.
- 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.

- Condicions de ús. Se admeten els mateixos usos que en la subzona 1a.
- Edificabilitat. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà d'1,2 m²st/m²s.
- Condicions d'edificació:
 - Parcel·la mínima. Es fixa en 400 m².
 - Façana mínima. Es fixa en **16 m**.
 - Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del **70%** deixant-se l'espai en alineació de vial.
 - Altura. Es fixa com altura màxima 10 m corresponents a planta baixa i una planta pis.
 - La separació a veïns serà de 3 m i a façana de 8 m², **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 m², 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 m².

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 m².

b) Caldrà plantar un arbre frondós per cada 100 m². de superfície de parcel·la, devent el 25 % dels arbres plantar-se enfront de la façana que dona 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 m².

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 m².

d) Caldrà plantar un arbre frondós per cada 100 m² de superfície de parcel·la, devent el 25 % dels arbres plantar-se enfront de la façana que dona 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.



CAPÍTOL 14

DESENVOLUPAMENT DE LES UNITATS DE ACTUACIÓ QUALIFICADES EN SÒL URBÀ

(Modificat segons acord CUTE 11.12.2014)



14.1.- PARÀMETRES GENERALS A TOTES LES UNITATS D'ACTUACIÓ.

a.- Totes les unitats d'actuació es desenvolupen pel sistema de compensació, devent cedir cadascuna d'elles o en conjunt el 14% del sòl aprofitable per a usos públics.

b.- El perímetre exacte de les unitats d'actuació serà definit per l'ajuntament en el moment del seu desenvolupament.

c.- El desenvolupament de les unitats d'actuació serà segons l'ordre que decideixi l'ajuntament d'Ulldecona sense que aquest tingui perquè coincidir amb el de numeració.

d.- A totes les unitats d'actuació els serà d'aplicació la normativa indicada en cadascuna de les seves illes i que es grafia en el pla de desenvolupament del sòl urbà d'Ulldecona.

e.- Qualsevol unitat d'actuació podrà ser desenvolupada pels propietaris del sòl de la mateixa sempre que compleixin amb els paràmetres que li són assignats.

f.- La parcel·la mínima de les unitats d'actuació serà definida per l'arquitecte que les desenvolupi segons tipologia que els correspongui i la parcel·lació a aconsellable.

g.- Una vegada desenvolupada la unitat d'actuació les seves finques no seran edificables fins que no reuneixin la condició de solar, devent-se d'aportar els serveis per contribució especials.

14.2. DESCRIPCIÓ UNITATS D'ACTUACIÓ.

14.2.1. – Unitat d'actuació 1

La unitat d'actuació 1 es desenvolupa entre el camí de Sant Jordi i el ferrocarril.

Superfície Total.....	53.080 m ²
Vials.....	11.518 m ²
Zones verdes.....	<u>3.332 m²</u>
S. Computable.....	38.230 m ²

D'aquesta unitat se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 2.020 m² per completar el 14% de cessions mínimes. L'ús d'aquesta parcel·la i la seva forma es determinarà quan es desenvolupi l'esmentada unitat.

14.2.2. – Unitat d'actuació 2

Aquesta unitat es desenvolupa entre camí Sant Jordi i prolongació del carrer Mestre Ferro.

Superfície Total.....	32.480 m ²
Superfície Vials.....	<u>8.080 m²</u>
S. Computable.....	24.400 m ²

D'aquesta unitat se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 3.416 m² l'ús de la qual, situació i forma es determinarà quan es desenvolupi.

14.2.3 – Unitat d'actuació 3

Es desenvolupa entre el camí de Sant Jordi, la prolongació del carrer Mestre Ferro i el camí "La Roja".

Superfície Total.....	38.340 m ²
Superfície vials.....	<u>8.700 m²</u>
S. Computable.....	29.640 m ²

D'aquesta unitat se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 4.150 m² l'ús de la qual, situació i forma es determinarà quan es desenvolupi.



14.2.4 i 14.2.5. – **Unitats d'actuació núm. 4 i 5**

Estan entre el carrer Major, carrer València, carrer Entenza i carrer de nova obertura.

Superfície Total....	25.110 m ²
Superfície Vials....	8.420 m ²
S. Computable.....	16.690 m ²

D'aquestes unitats d'actuació se cediran per a zones verdes 3.010 m² de zones verdes grafiades en els plans que equivalen al 18% de l'espai computable per a cessions.

14.2.6. – **Unitat d'actuació 6**

Es desenvoluparà entre el carrer Entenza, carrer València, carrer Ramon Salomón i Camí "La Roja".

Superfície sòl privat....	10.434,40 m ²
Superfície Z. Verda.....	5.631,81 m ²
Superfície Vials.....	6.846,00 m ²
Superfície vials vianants	810,71 m ²
S. Sector.....	23.722,92 m ²

14.2.7. – **Unitat d'actuació 7**

Es desenvolupa entre el carrer Ramon Salomón, l'antiga carretera de la Sénia i el Camí "La Roja".

Superfície Total.....	28.140 m ²
Superfícies Vials.....	10.550 m ²
S. Computable.....	17.590 m ²

En aquesta unitat d'actuació a part dels 2.020 m² previstos de jardins se cediran 443 m² de terrenys l'ús del qual, situació i forma determinarà l'Ajuntament quan desenvolupi aquesta U.A.

14.2.8. – **Unitat d'actuació 8**

Es troba entre la prolongació del carrer València, l'antiga carretera a la Sénia i el camí de la sèquia.

Superfície Total....	34.620 m ²
Superfície Vials....	11.060 m ²
S. computable.....	23.560 m ²

D'aquesta U.A. se cediran els 4.490 m² de zones verdes previstes el que equival al 19,06% de la superfície computable.

14.2.9. – **Unitat d'actuació 9**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa entre la prolongació del carrer València, el camí de la Sèquia, la paral·lela a 32 m de l'avinguda O'Ocallagan (avui avinguda de la Generalitat) i el carrer Ramon Salomón.

Superfície Total...	36.456,04 m ²
Superfície Vials...	10.605,07 m ²
S. computable.....	25.850,97 m ²

D'aquesta unitat d'actuació se cediran els 3.451,03 m² de zones verdes previstos i que equivalen al 15,40% de la superfície computable.

14.2.10. – **Unitat d'actuació 10**

Aquesta unitat es desenvolupa entre el camí de la sèquia, la prolongació del carrer València, el vial de nova



creació que va per darrere de les escoles i el camí que les separa del nucli urbà actual.

Superfície Total.....	14.150 m ²
Superfície Vials.....	<u>3.700 m²</u>
S. computable.....	10.450 m ²

D'aquesta unitat d'actuació se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 1.463 m² l'ús de la qual, situació i forma els determinarà l'Ajuntament quan ho desenvolupi.

14.2.11. – **Unitat d'actuació 11**

Aquesta unitat es desenvolupa entre una paral·lela al carrer Ramon Salomón situada a 30 m, la prolongació del carrer Barcelona, la prolongació del carrer Maestrat i un vial de nova obertura.

Superfície Total.....	20.510 m ²
Superfície Vials.....	<u>6.400 m²</u>
S. computable.....	14.110 m ²

D'aquesta unitat d'actuació se cediran els 2.160 m². de jardins situats al centre de la mateixa i que equivalen al 15,31% de la superfície computable de la mateixa.

14.2.12. – **Unitat d'actuació 12**

Es desenvolupa entre el camí de la Sèquia, la prolongació del carrer Barcelona, la prolongació del carrer Maestrat i el vial de nova obertura.

Superfície Total.....	30.890 m ²
Superfície Vials.....	<u>7.150 m²</u>
S. computable.....	23.740 m ²

D'aquesta unitat d'actuació se cediran els 4.660 m². previstos de zones verdes que equivalen al 18,78% de la superfície computable.

14.2.13. – **Unitat d'actuació 13**

Aquesta unitat es desenvolupa entre la prolongació del carrer Barcelona, el camí de Sèquia, carrer de nova obertura, U.A. núm. 15 i la prolongació del vial que va darrere de les escoles.

Superfície Total.....	28.960 m ²
Superfície Vials.....	<u>6.750 m²</u>
S. computable.....	22.210 m ²

En aquesta unitat d'actuació se cedirà 5.100 m² de zones verdes que equivalen al 22,97 % del sòl aprofitable.

14.2.14. – **Unitat d'actuació 14**

Aquesta unitat es desenvolupa entre el camí de Terrés, la prolongació de l'avinguda de les escoles, carrer de nou traçat, paral·lel al Camí de Terrés i el carrer de nou traçat que passa per darrere de les Escoles.

Superfície Total	16.700 m ²
Superfície Vials	3.912 m ²
Zona Verda	2.690 m ²
Aprofitament privat	10.098 m ²

(Esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)

En aquesta unitat d'actuació se cediran per als jardins públics 2.690 m². que equivalen al 18,70% de la superfície computable.



14.2.15. – Unitat d'actuació 15

Aquesta unitat d'actuació agafa la major part d'una finca, situada entre el camí Terrés, la U.A. núm. 14, la U.A. núm.13 i sòl no urbanitzable.

Superfície total	34.375,50 m ²
Superfície vials	10.332,62 m ²
Zona verda	2.305,24 m ²
Equipaments	1.151,63 m ²
Aprofitament privat	20.586,01 m ²

(Esmena d'ofici segons acord CUTE 06.04.05)

D'aquesta finca se cediran 2.200 m² de zona verda i 1.100 m² de superfície per a equipaments a l'Ajuntament d'Ulldecona el que equival al 14,37% de la superfície computable.

14.2.16. – Unitat d'actuació 16

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en una franja paral·lel al camí Terrés en un ample de 48 m des del seu eix.

Superfície Total.....	13.530 m ²
Superfície Vials.....	5.120 m ²
S. computable.....	8.410 m ²

D'aquesta unitat d'actuació se cediran a l'Ajuntament 1.200 m² de finques l'ús de les quals, situació i forma es decidirà quan es desenvolupi.

14.2.17. – Unitat d'actuació 17

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

14.2.18. – Unitat d'actuació 18

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre la prolongació del carrer Major pel nord, pel llevant la variant d'Ulldecona, pel sud la via del ferrocarril i per ponent el pont de la bassa del Montsià.

Superfície total.....	55.431,68 m ²
Superfície Vials.....	10.188,99 m ²
S. computable.....	35.718,58 m ²

D'aquestes finques se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 9.506,11 m² d'espais lliures. La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.19. – Unitat d'actuació 19

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre el carrer paral·lel al carrer Amposta, carrer Major, el pont del camí de la Bassa del Montsià i les vies del ferrocarril.

Superfície total.....	40.849,53 m ²
Superfície Vials.....	12.262,78 m ²
S. computable.....	24.688,80 m ²

D'aquestes finques se cedirà a l'Ajuntament una parcel·la de 3.897,95 m² per a zones verdes. La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.20. – **Unitat d'actuació 20**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre a l'entrada d'Ulldecona des de Tortosa, des del límit del sòl urbà fins a la UA 21 i la UA 18.

Superfície total.....	47.839,14 m ²
Superfície Vials....	8.666,21 m ²
S. computable.....	39.172,93 m ²

La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.21. – **Unitat d'actuació 21**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre a UA 20, la UA 18, La UA 19, la UA 22 i un nou carrer sense denominació a l'alçada del pont que creua la via fèrria.

Superfície total.....	38.222,46 m ²
Superfície Vials....	8.416,71 m ²
S. computable.....	29.805,75 m ²

La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.22. – **Unitat d'actuació 22**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre a UA 21, la UA 19 i els últims edificis de la població del carrer Baró de Purroi i carrer Barcelona.

Superfície total.....	11.736,45 m ²
Superfície Vials....	3.291,08 m ²
S. computable.....	8.445,37 m ²

La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.23. – **Unitat d'actuació 23**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre els edificis del carrer Barcelona, la UA 22, la UA 24 i el límit del sòl urbà.

Superfície total.....	15.928,97 m ²
Superfície Vials....	5.027,41 m ²
S. computable.....	10.901,56 m ²

La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.24. – **Unitat d'actuació 24**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre els edificis del carrer Barcelona, la carretera de Godall, la UA 23 i el límit del sòl urbà.

Superfície total.....	12.268,86 m ²
Superfície Vials....	4.301,40 m ²
S. computable.....	7.667,46 m ²

La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.



14.2.25. – **Unitat d'actuació 25**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre la carretera de Godall, la UA 11, la UA 12 i el límit del sòl urbà.

Superfície total.....	9.085,26 m ²
Superfície Z. V.....	314,23 m ²
Superfície Vials....	<u>3.681,95 m²</u>
S. computable.....	5.089,08 m ²

D'aquesta unitat se cediran 314,23 m² de zona verda La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació.

14.2.26. – **Unitat d'actuació RS**

Aquesta unitat d'actuació es desenvolupa en unes finques situades entre la carretera de Godall, la UA 11, UA 25, el sòl urbà consolidat i la UA 24.

Superfície total.....	23.490,90 m ²
Superfície Z. V.....	575,22 m ²
Superfície Vials....	<u>8.402,31 m²</u>
S. computable.....	14.513,37 m ²

D'aquesta unitat se cediran 575,22 m² de zona verda La portada de tots els serveis des dels punts de connexió serà a càrrec dels promotors que desenvolupin la Unitat d'Actuació

CAPÍTOL 15

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

**Modificat segons acord CUTE 09/02/2017
(DOGC núm. 7328 - 14/03/2017)**

15.1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS.

El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del terme municipal en els que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà i es preserven d'edificacions o d'instal·lacions que no tinguin característiques totalment compatibles amb el seu destí agrícola o la seva funció d'espai obert, la protecció del qual és un objectiu d'aquestes Normes.

En concret, aquestes Normes assenyalen com finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable les següents:

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments.
- b) Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Prevenir els processos irregulars d'urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diversos usos o activitats que puguin permetre's en les diverses àrees de sòl no urbanitzable.

15.2. CAMINS RURALS.

Segons la seva importància es classifiquen com de:

15.2.1. Camins de primer Ordre.

- Camins del Valentins.	Clau 0070
- " de Sant Jaume.	" 0069
- " de Traiguera.	" 0078
- " de Sant Jordi.	" 0080
- " de la Mitan Plana. .	" 0008
- " del canal Xerta-Càlig.	

Ample de camí 6 m, ample de cunetes 0,75 m, ample en metres inclosos cunetes: total 7,50 m.

15.2.2. Camins de segon Ordre

- Camí de Torres Balques.	Clau 0084
- " del Gras	" 0085
- " del Castell	" 0087
- " a la Sènia	" 0086
- " a la Bassa del Montsià	" 0091
- " del Trull	" 0092
- " dels Foies	" 0089
- Lligallo Sant Jaume.	" 0090
- " del Palangrar.	" 0093
- " de la Bassa del Montsià.	" 0094
- Camí de servei a autopista	" 0095
- Lligallo del Plans	" 0096
- " de la Calderera	" 0098
- Camí de l'ermita de la Pietat.	" 0082
- " del Puigarrets	" 0081
- " dels Gats	" 0079
- " de la sequera 9	" 0071
- " de la sequera 2	" 0073
- " dels Mollons	" 0072
- " de la Miliana	" 0068
- " d'Homs	" 0067
- " de Mas de Barberans	" 0066

- “ de les Senioles “ 0065
- “ de Mas de Barberans “ 0064

Aquests camins tindran un ample de 6 m., i cunetes de 0,50 m d'ample i un total de 7 m.

15.2.3. Camins de tercer Ordre.

Serà la resta de camins i se'ls considera un ample de 5 m i cunetes de 0,40 m i un ample total de 5,80 m.

15.2.4. Normes comunes a tots.

- 1- Els encreuaments de camins hauran de ser amb xamfrans, definint-se aquest xamfrà, reculat 2,5 m, des del vèrtex per cada costat d'angle.
- 2- Des de l'eix del camí, no es permetrà obres de cap classe que no estiguin a una distància més gran del 50 % de l'amplada del camí.
- 3- Només podran obrir-se nous camins rurals, o qualsevol altre tipus de vialitat, si està previst en aquestes Normes subsidiàries, en els Plans Especials que les desenvolupin, o en els Plans i projectes relacionats amb l'agricultura.

15.3. DIVISIONS I SEGREGACIONS.

1- Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys amb fins de l'edificació que incorrin en qualsevol de les següents situacions:

- a) Donar origen a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu de la zona que està enclavada.
- b) Que no tingui accés directe a la xarxa de camins rurals o xarxa viària.

2- Als efectes d'aplicació d'allò disposat en l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es consideren incorporades a la documentació d'aquestes Normes els plans cadastrals i camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de divisions o segregacions.
- c) Quan una divisió o segregació s'efectuï sobre sòl no urbanitzable, de conformitat amb l'article 27 i concordants del Decret 64/2014, i alguna de les superfícies dels lots resultants sigui inferior a la unitat mínima de conreu, serà preceptiu l'informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

15.4. UNITATS MÍNIMES DE CULTIU.

A ULLDECONA les unitats mínimes de cultiu són: regadiu 1ha, en secà 5ha, de bosc 25 ha.

15.5. NUCLI DE POBLACIÓ.

S'entén per nucli de població, als efectes d'aquestes normes subsidiàries, la definició que dona l'article 28 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

15.6. CONSTRUCCIONS PRÒPIES D'UNA ACTIVITAT AGRÍCOLA I RAMADERA.

Comprèn les construccions i dependències pròpies de: construccions ramaderes, magatzems agrícoles, casetes d'eines, masets, hivernacles, cellers, almàsseres, etc.



15.6.1. CASETES D'EINES I MASETS

En les edificacions existents de casetes d'eines i masets, sempre i quan quedi garantit i justificat que s'emplacen en una finca majoritàriament conreada, s'hi admeten les intervencions de rehabilitació, ampliació i enderroc i reconstrucció, d'acord amb les determinacions del Pla Director Urbanístic de les Construccions Agrícoles Tradicionals de les Terres de l'Ebre.

Per a la nova construcció de casetes d'eines i masets, és indispensable que es tracti d'una finca majoritàriament conreada, almenys 2/3 de la finca com a mínim, i s'ajustaran a les determinacions del Pla Director Urbanístic de les Construccions Agrícoles Tradicionals de les Terres de l'Ebre.

15.6.2. MAGATZEMS AGRÍCOLES

S'entén per magatzem agrícola aquella construcció o instal·lació destinada a la guarda de productes agrícoles, d'eines, màquines i altres elements relacionats directament amb l'explotació de caràcter professional agrícola, pecuària o forestal, d'acord amb l'establert a la legislació urbanística vigent.

15.6.3. CONSTRUCCIONS RAMADERES

S'entén per construccions ramaderes aquelles destinades a la cria i l'engreix de bestiar. En tot cas, hauran de donar compliment a la legislació sectorial d'aplicació.

15.7 ACTIVITATS O EQUIPAMENTS D'INTERÈS PÚBLIC

Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

15.8. CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES I ESTACIONS DE SERVEI

Comprenen les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En tot cas, deuran observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació que els siguin exigibles.

Es pot autoritzar en el sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, en concret, tallers de reparació de pneumàtics i aparells elèctrics dels vehicles, bars - restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

15.9 HABITATGE FAMILIAR O ALLOTJAMENT DE PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES.

Les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament.

Per considerar que els usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, cal que concorrin els requisits establerts a la legislació urbanística vigent.

15.10. RECONSTRUCCIÓ DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS

1- En absència d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública que contingui la catalogació de les masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, les condicions per a la reforma, reconstrucció o rehabilitació, de masies i cases rurals i altres construccions estaran sotmeses a l'establert a la legislació urbanística vigent.

2- El municipi tramitarà el corresponent pla especial urbanístic de desenvolupament per a la identificació i regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fa referència l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

15.11. CONSTRUCCIONS DESTINADES A L'ACTIVITAT DE CÀMPING I APARCAMENT DE CARAVANES, AUTOCARAVANES I REMOLCS TENDA.

Tal i com estableix l'article 47.6.e) del Decret Legislatiu 1/2010, en sòl no urbanitzable es poden admetre, com a noves construccions, les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

15.12. ADEQUACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'ENTORN

1- A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent rematades, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió; a aquest efecte s'estableixen les següents pautes constructives:

- a) S'utilitzaran en els acabats de façana i coberta, materials tradicionals, les característiques cromàtiques i textures dels quals no produiran efectes discordants amb l'entorn natural i el paisatge propi d'aquest àmbit territorial.
- b) S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos, o altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta. Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats a l'entorn que s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de l'habitatge que es projecta i el seu entorn.

2- A fi que l'adequació de la finca al nou ús que es destina no introdueixi elements estranys i contradictoris amb l'entorn que s'emplaça, s'estableixen les següents mesures:

- a) Es prohibeixen els tancaments de tanques amb materials d'obra opacs, d'altura superior a 0,80 m, a excepció dels límits amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril, podrà augmentar-se aquesta altura amb tanca metàl·lica calada fins a 3,00 metres.
- b) A la zona que existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible que aquest, per a la qual cosa en els plans i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.
- c) Es prohibeix una pavimentació del sòl no edificat superior al 20% del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma quedaran comptabilitzades com zones pavimentades tota mena de porxo, piscines, etc.
- d) Les edificacions guardaran una distància a eix de camins mínima de 10 m, i 3m a límits.
- e) La instal·lació de tancs o dipòsits deurà fer-se de manera que no siguin visibles des de qualsevol punt exterior de la finca en qüestió.

3- A fi d'evitar que l'abocament de les aigües residuals i escombraries dels habitatges, contaminin el subsòl, cal que cada habitatge compti amb un sistema de tractament dels esmentats residus. Amb aquesta finalitat s'inclourà en la sol·licitud de llicència l'explicació del sistema adoptat, la seva localització i funcionament.

15.13. CONDICIONS DE PROCEDIMENT.

1. El procediment per a l'autorització de les construccions, edificacions i instal·lacions admeses en sòl no urbanitzable per aquestes Normes serà l'establert en la legislació urbanística vigent. Pel que fa a l'autorització



de les construccions, edificacions i instal·lacions agrícoles i ramaderes aquesta es resoldrà per la pròpia llicència municipal, sempre i quan no superin els límits establerts per aquestes Normes. No obstant això, el procediment i les determinacions establertes per la legislació urbanística vigent s'aplicaran a tots els projectes de construccions, edificacions i instal·lacions agrícoles i ramaderes que superin els valors màxims establerts per aquesta normativa.

2. L'Ajuntament instarà la inscripció com indivisibles, als efectes d'edificació, de la finca adscrita a l'edificació per a la que es concedeixi llicència a l'empara dels articles 196 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, condicionant-se la seva eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.

3. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditat al compliment de les Normes generals i específiques sobre condicions higièniques, especialment, les referides a evacuació d'aigua residuals i tècnico-administratives dictades per les diverses administracions competents.

15.14. QUALIFICACIÓ.

Aquestes Normes estableixen una regulació general del sòl no urbanitzable i un règim especial per a les àrees de protecció d'elements urbanístics i territorials, distingint-se dos tipus:

- Àrea comuna claus Na, Nb.
- Àrea de protecció, pel seu interès natural paisatgístic. Clau Pa, Pb i Pc.

15.14.1. Àrea comuna. Clau N.

15.14.1.1. Definició

1. Comprèn els sòls de sòl no urbanitzable que no són objecte d'especial protecció.
2. S'estableixen dos categories:

- .Clau Na
- .Clau Nb

15.14.1.2. Usos admesos.

El règim d'ús del sòl no urbanitzable s'ajustarà a l'establert pel Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme; al decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; al Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament de la protecció sobre la legalitat urbanística; al Pla Director Urbanístic de les Construccions Agrícoles Tradicionals de les Terres de l'Ebre; i al Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, amb el benentès que serà sempre d'aplicació el règim més restrictiu.

1.- Activitats relacionades amb l'art 47.6.a del TRLU:

- o Activitats agrícoles.
- o Activitats ramaderes.
- o Activitat en general rústica.
- o Activitats d'explotació de recursos naturals
 - Instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció de recursos naturals procedents d'activitats extractives sempre que l'activitat de selecció produeixi un impacte ambiental menor si es du a terme al lloc d'origen

2.- Actuacions d'interès públic:

- o Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de que es tracti.
- o Equipament i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- o Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics de telecomunicacions, la



- infraestructura hidràulica general, la xarxa de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament.
- o Instal·lacions ambientals d'interès públic.
- o Tractament de residus
- o Producció d'energia a partir de fonts renovables:
 - Parcs eòlics emplaçats d'acord amb la reglamentació sectorial i amb l'aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic.
 - Parcs fotovoltaics.

3.-Habitatge familiar vinculat a les activitats agràries, forestals i ramaderes o allotjament de persones treballadores temporeres.

4.-Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

- o Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de xarxa viària.

5.- Àrees de manteniment

- o Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques

6.-Habitatge familiar en rehabilitació de masies i cases rurals previstes per l'article 47.3a) del TRLU.

7.-Turisme rural, establiment hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament), educació en el lleure, activitat artesanal, activitat artística, activitat de restauració, equipaments o serveis comunitaris en rehabilitació de les construccions previstes pels articles 47.3a), b) i c) del TRLU.

15.14.1.3. Clau Na.

15.14.1.3.1. Definició.

Comprèn totes les zones de sòl no urbanitzable exceptuant les definides com Nb, Po, Pa, Pb, Pc.

15.14.1.3.2. Paràmetres.

Per als masets i les casetes d'eines es tindrà en compte l'establert al PDU i per a la resta d'edificacions, construccions i instal·lacions admeses en la clau Na es tindrà en compte el següent:

a) Finca mínima edificable: 10.000 m².

b) Superfície construïda i volumetria:

b.1) En el cas d'habitatge familiar o d'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una activitat d'explotació agrícola, ramadera o de recursos naturals, es permetrà un habitatge com a màxim per cada finca mínima edificable, no havent de superar aquesta els 300 m² construïts.

b.2) En el cas de magatzems agrícoles, s'estableix una volumetria màxima permesa de 800 m³/Ha.

b.3) En el cas de les construccions ramaderes, la seva superfície construïda i volumetria s'haurà d'ajustar a les necessitats pròpies de l'activitat. En tot cas, la implantació ha de ser proporcionada a la dimensió i l'escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixin una presència impròpia o desproporcionada. La seva composició volumètrica serà preferiblement horitzontal i harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.

c) Separacions: Totes les edificacions hauran de separar-se com a mínim 3 m, dels límits de la finca i 10 m, a eix de camí, en camins de primer ordre, i 6 m a la resta i camins de servitud. Les construccions



ramaderes a més hauran de donar compliment a la legislació sectorial pel que fa a distàncies mínimes entre explotacions i entre aquestes i els nuclis.

d) L'altura màxima es fixa en 7 m en totes les edificacions.

15.14.1.4. Clau Nb.

15.14.1.4.1. Definició.

Comprèn la zona situada entre l'autopista Barcelona València, el Montsià i que va des de Vinaròs als Freginals i la zona situada juntament Serra Grossa i que es trobin en una altura superior a 150 m. sobre el nivell del mar.

15.14.1.4.2. Paràmetres.

Per als masets i les casetes d'eines es tindrà en compte l'establert al PDU i per a la resta d'edificacions, construccions i instal·lacions admeses en la clau Nb es tindrà en compte el següent:

a) Finca mínima edificable 50.000 m², per tot tipus d'edificacions, excepte les construccions ramaderes, i les actuacions d'interès públic, on s'estableix una finca mínima edificable de 10.000 m².

b) Superfície construïda i volumetria:

b.1) En el cas d'habitatge familiar o d'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una activitat d'explotació agrícola, ramadera o de recursos naturals, es permetrà un habitatge com a màxim per cada finca mínima edificable, no havent de superar aquesta els 300 m² construïts.

b.2) En el cas de magatzems agrícoles s'estableix una volumetria màxima permesa de 400 m³/Ha.

b.3) En el cas de les construccions ramaderes, la seva superfície construïda i volumetria s'haurà d'ajustar a les necessitats pròpies de l'activitat. En tot cas, la implantació ha de ser proporcionada a la dimensió i l'escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixin una presència impròpia o desproporcionada. La seva composició volumètrica serà preferiblement horitzontal i harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.

c) Separacions: Totes les edificacions hauran de separar-se com a mínim 3 m, dels límits de la finca i 10 m, a eix de camí, en camins de primer ordre, i 6 m a la resta i camins de servitud. Les construccions ramaderes a més hauran de donar compliment a la legislació sectorial pel que fa a distàncies mínimes entre explotacions i entre aquestes i els nuclis.

d) L'altura màxima es fixa en 7 m en totes les edificacions.

15.14.2. Finques menors de la mínima exigida.

També es consideraran edificables les finques menors de la mínima establerta per a cada qualificació i majors de 2.000 m², sempre que el propietari que edifiqui l'esmentada finca justifiquin que al terme municipal d'Ulldecona es propietari/a de la superfície computable de la finca mínima edificable, ja sigui en sòl de la Clau Na o de la Clau Nb, i les esmentades finques s'inscriguin en el Registre de la propietat amb la clàusula d'inedificabilitat de construccions, i que a més aquesta finca on se'n vagi a edificar, estigui registrada en el Registre de la propietat amb data anterior a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

Per a finalitats d'edificació no es podran fer segregacions de finques amb superfícies inferiors a la unitat de cultiu, definida en el Decret 169 / 82 de 12 d'abril "sobre unitats Mímines de Conreu" encara que aquestes tinguessin més de 2.000 m². i es compliran els requisits abans esmentats.



15.14.3. Àrees de protecció pel seu interès natural i paisatgístic (Clau P).

15.14.3.1. Definició.

Comprèn els sòls classificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció dels terrenys que reuneixen característiques destacables des de les perspectives del paisatge o per estar situats en aquestes zones, béns naturals o culturals d'importància local.

Aquestes zones estan en els plànols definitius com clau Pa, Pb i Pc.

15.14.3.2. Règim general.

Els sòls delimitats per aquestes Normes podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals sense que es permeti edificar.

15.14.3.3. Clau Pa "Montsià" - "Serra Grossa"

Comprèn la zona de la muntanya del Montsià situada a una cota superior a 200 m sobre el nivell del mar, i les zones del "Serra Grossa" o "Serra de Godall", situats també a més de 200 m sobre el nivell del mar.

Entre la cota 200 i 300 sobre el nivell del mar es permeten construccions d'ús estrictament agrícola i habitatges unifamiliars aïllades, si la finca sobre la qual s'enclava l'edificació té més de 100.000 m² (10 Ha) i no devent ser l'habitatge més gran de 300 m² construïts.

Les construccions seran amb façanes de pedra o blanques i sostre de teula àrab adaptant-se l'edifici a la forma de les masies del lloc.

S'adoptarà el tractament de les aigües residuals i de l'escombraries adequades per evitar la contaminació del sòl i subsòl.

En les cotes superiors a 300 m sobre el nivell del mar queda expressament prohibit qualsevol mena d'edificació i moviments de terres, llevat de les d'ús estrictament agropecuari.

15.14.3.4. Clau Pb "Castell" i "Calvari Cementiri" i "Ermita de la Pietat".

Comprèn les zones situades al voltant del Castell a una cota superior als 200 m sobre el nivell del mar; la zona situada al voltant de la muntanya del Calvari situada a una cota superior als 175 m sobre el nivell del mar, i una zona de 300 m al voltant de l'ermita de la Pietat.

Queda expressament prohibida en aquestes zones tota edificació llevat de la de restauració del Castell, l'Ermita i el Calvari i d'ampliació del Cementiri.

En la part expressament delimitada d'aquestes zones queda prohibida tota activitat extractiva de pedra, terra, etc.

En relació amb el Castell d'Ulldecona, aquest té un entorn de protecció i totes les intervencions que es proposin a l'entorn, estan subjectes al que disposa al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

L'entorn de protecció del Castell d'Ulldecona va quedar grafat en el plànol que es va publicar al DOGC núm. 1916, de data 4.7.1994, com a annex de la Resolució de 10 de juny de 1994, d'incoació de l'expedient de delimitació de l'entorn de protecció.

15.14.3.5. Clau Pc.

Comprèn una zona de 100 m al voltant del curs del Riu Sénia mesurats des del seu marge i exceptuant les zones delimitades com nucli urbà ja consolidat.

Queda expressament prohibida tota nova edificació i s'autoritzen les obres de manteniment i millora de les edificacions existents que no suposin augment de superfície ocupada o volum. *Excepcionalment, s'admetran*



ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar en aquells casos previstos expressament per la legislació urbanística vigent, sempre i quan no s'afectin els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i es justifiqui la necessitat derivada del desenvolupament dels usos admesos (modificació CUTE 2/06/2011). Es reserven 5 m d'amplada mesurats des del marge per a ús públic, a fi que en els mateixos puguin efectuar-se les obres de protecció que calguessin.

- Els marges dels cursos són els que determinen els plans cadastrals i qualsevol alteració dels mateixos correspon a la Junta d'aigües de Catalunya.
- En els cursos de domini públic qualsevol mena de treball que s'efectuï en els mateixos haurà de ser autoritzat expressament per l'anterior Organisme.
- No es podran tirar aigües residuals a curs públic sense el corresponent permís de l'organisme de Conca de la Junta d'aigües de Catalunya.
- L'Administració es reserva la facultat, que les lleis li atorguen, per executar obra que per la funció administradora dels cursos públics li fossin encomanades.
- Qualsevol mena de treball que s'efectua tant en cursos com la zona d'influència haurà de ser expressament autoritzada pels Organismes competents."

15.15. JACIMENTS ARQUEOLÒGICS I PALEONTOLÒGICS.

Els jaciments arqueològics i paleontològics del municipi d'Ulldecona són:

- Pintures rupestres dels Abrics d'Ermite de la Pietat, BCIN
- El Castell
- Cova del Barranc de la Roca Roja
- La Cogula
- Cova de les Bruixes
- Les Esquarterades
- Mas de la Torre
- La Torreta
- Cova de Santa Magdalena
- La Ferradura-Els Castelletes
- Les Ventalles
- Abrics d'Esquarterades
- Jaciment paleontològic del Mas del Comú
- Les Tosses
- Turó del Molí Nou
- Hortes de l'Arbolí
- Partida de l'Arion
- La Pedrera
- L'ermita
- Mas de l'ermitanyo

Si en el decurs de qualsevol projecte en sòl no urbanitzable es posa de manifest l'existència de restes arqueològiques, s'aturaran les obres en els punts afectats i no es podran continuar fins a la seva completa excavació, documentació i s'escau recuperació, d'acord al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.



CAPÍTOL 16

**REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE INDUSTRIAL:
PDA. TORTES I NECALDES
ZONA INDUSTRIAL C. SANT JORDI.**

PDA. TORTES I NECALDES

16.1. El sòl industrial urbanitzable es desenvoluparà mitjançant el corresponent Pla Parcial.

Els paràmetres d'aquest Pla Parcial són els següents:

- Edificabilitat bruta màxima 0,7 m²/m²
- Se cedirà per a:
 - Zones verdes i equipament públic 15% de la superfície.
 - Vials i altres usos 10%.
 - Zona edificable 75%.
- L'aprofitament mitjà de la zona edificable podrà transferir-se a equipament públic.
- Les condicions d'ús seran les definides per al sòl urbà industrial clau Ib industrial extensiva.
- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70 %.
- La parcel·la mínima la definirà l'Institut Català del Sol en el desenvolupament del Pla Parcial i posterior parcel·lació.
- Altura, reculades i núm. de plantes les definirà l'Institut Català del Sol.

ZONA INDUSTRIAL C. SANT JORDI

16.2. El sòl industrial urbanitzable es desenvoluparà mitjançant el corresponent Pla Parcial.

Els paràmetres d'aquest Pla parcial són els següents:

- Edificabilitat bruta màxima 0,7 m²/m².
- Se cedirà per a:
 - Zones verdes i equipament públic 15 % de la superfície.
 - Vials i altres usos 10 %
 - Zona edificable 75 %
- L'aprofitament mitjà de la zona edificable podrà transferir-se a equipament públic.
- Les condicions d'ús seran les definides per al sòl urbà industrial clau Ib industrial extensiva.
- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70 %
- La parcel·la mínima la definirà el Pla Parcial.
- Altura, reculades i núm. de plantes les definirà el Pla Parcial.

CAPÍTOL 17

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE D'ÚS RESIDENCIAL SITUAT AL COSTAT DEL BARRI CASTELL



17.1. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL D'AQUESTA ZONA.

Es farà a càrrec de la iniciativa privada que ho proposa.

17.2. DESENVOLUPAMENT DE LA URBANITZACIÓ

- Serà prèvia a l'edificació i autoritzant-se diverses fases.
- Ha de tenir depuradora d'aigües residuals pròpia, amb capacitat per a aquesta zona i per al Barri Castell.
- L'empresa urbanitzadora aportarà els serveis urbanístics que li són d'aplicació per a la seva qualificació.

17.3. PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL.

- Zones verdes i espais lliures de domini públic 10% mínim.
- Serveis d'interès públic i social 5 % mínim.
- Aparcaments 1 per cada 60 m² d'edificació.
- Vials i altres usos 12% mínim.
- Cessió d'aprofitament mitjà 15 %.
- Reculades a veïns 5 m.
- Ocupació màxima 18 %.
- Parcel·la mínima 800 m².
- L'edificabilitat bruta serà 0,15 m²/m² màxim, sent la densitat d'habitatges com a màxim la de 6 viv/Ha.
- Les condicions d'ús seran:
 - Habitatge unifamiliar.
 - Sociocultural
 - Esportiu
 - Esplai
 - Religios
 - Queda expressament prohibit l'hoteler.

a) No s'alterarà el curs existent del Riu Sénia que té determinats la Confederació Hidrogràfica de Xúquer i de l'Ebre com de propietat pública.

b) Llevat dels edificis existents en l'actualitat a les zones pròximes al curs del Riu Sénia, no es permet cap edificació privada llevat 15 m dels marges del curs.

c) Els edificis existents en l'actualitat (Molí, casa de pagès. etc.) podran ser restaurats i rehabilitats sense augmentar el seu volum ni la seva ocupació en més del 10%.

CAPÍTOL 18

**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES
I ADDICIONALS.**



18.1. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

1. Les edificacions que s'apartin de les determinacions d'aquestes Normes subsidiàries respecte als sistemes generals i locals queden fora d'ordenació. Per contra quan les discrepàncies entre les edificacions preexistents i les determinacions d'aquestes Normes es refereixin a les condicions de l'edificació i concretament a ocupació màxima, profunditat edificable, altures i separacions podran autoritzar-se obres de consolidació i reforma que no impliquin augment del volum per superfície construïda.
2. En cas de destrucció d'edificis industrials per esdeveniments catastròfics la reconstrucció dels edificis tindran la consideració de consolidació i reforma, als efectes d'allò establert en el paràgraf anterior, sempre que sigui estrictament necessari per al procés productiu l'edificació en les mateixes condicions anteriors, la qual cosa deurà justificar-se en el moment de la sol·licitud de llicència.
3. Les indústries existents amb anterioritat a aquestes Normes que estan emplaçades en sòl no urbanitzable, si no la tinguessin, hauran de sol·licitar llicència d'edificació i d'activitat en un termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes als efectes de legalitzar la seva situació i poder acollir-se a disposició addicional.

18.2. DISPOSICIONS ADDICIONALS.

1. Les instal·lacions adscrites als usos industrial o comercial existents amb anterioritat a aquestes Normes que estiguin emplaçades en sòl no urbanitzable podran ampliar-se fins a un 100 % respecte del volum construït amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries.

Aquest augment de volum haurà de complir les següents condicions:

- a) Ocupació de parcel·la 40 %.
- b) Distància a límits 5 m.
- c) Distància a camins 12 m.
- d) Altura màxima 10 m.

2. Les instal·lacions industrials existents amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries les condicions de funcionament de les quals resultin disconformes amb la regulació de l'ús industrial, hauran de procedir a adaptar-se a les mateixes en el termini de 10 anys.
3. L'Ajuntament refundrà per a cada zona les determinacions urbanístiques aplicables que, en forma de Fitxa Tècnica, deurà acompanyar-se a les corresponents sol·licituds de llicència.

18.3. RELACIÓ DE CANVIS APROVATS DESPRÉS DE LES DUES EXPOSICIONS PÚBLIQUES HAGUDES DURANT EL PROJECTE D'AQUESTES NORMES SUBSIDIÀRIES I QUE LI SÓN D'APLICACIÓ.

- 18.3.1. Els polígons de reparcel·lació urbanística es resoldran abans de la seva urbanització i ús de l'edificació.
- 18.3.2. Les 4 hectàrees de sòl industrial autoritzades al camí de l'olivar hauran de cedir el 15 % del seu sòl urbà destinat a ús privat abans d'autoritzar-se el seu ús.
- 18.3.3. Queda expressament prohibida qualsevol activitat extractiva i de l'edificació que no sigui d'interès públic a les zones delimitades al voltant de les muntanyes del Castell i del Calvari.

18.4. RESUM DE LES DECISIONS ADOPTADES DESPRÉS DE LES AL·LEGACIONS PRESENTES COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ÚLTIMA EXPOSICIÓ PÚBLICA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBÀ DE ULLDECONA I QUE HAN INTRODUÏT CANVIS EN LA SEVA REDACCIÓ.

D. SANTIAGO ESPINOSA SALOME, arquitecte municipal d'Ulldecona i redactor de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà de l'esmentada ciutat a instàncies del Il·lm. Sr. Alcalde i compliment d'allò dictaminat a l'efecte pel Reglament de Planejament Urbanístic i per la Llei sobre el Règim del Terra i Ordenació Urbana núm.1.341/76 que ho ostenta.



Pel present document,

INFORMO:

1º.- Que a instàncies de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre no s'ha introduït cap modificació de les Normes Subsidiàries.

2º.- Que a instàncies de la Direcció General de Carreteres del Servei Territorial de Tarragona no s'ha introduït cap modificació.

3º.- Que a instàncies de la Direcció General de Ports i Costos no s'ha introduït cap modificació.

4º.- Que les al·legacions de RENFE. ja s'havien tingut en compte durant la redacció d'aquestes Normes i no han suposat cap canvi de les redactades inicialment.

5º.- Que a instàncies de la Direcció General de Carreteres del Ministeri d'Obres Públiques i Transports s'han tingut en compte totes les al·legacions presentades, incloent-se les mateixes en el punt 8.1.3 de les presents Normes.

6º.- Que s'ha tingut en compte l'al·legació presentada pel Servei Territorial de Tarragona de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

7º.- S'ha tingut en compte l'al·legació presentada pel Servei de la Demarcació de les Terres de l'Ebre de la Junta d'Aigües del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, havent-se introduït els canvis oportuns en el punt 14.11.2.5 de les esmentades Normes.

8º.- No hi ha hagut cap al·legació per part de:

- Consell Comarcal del Montsià.
- Demarcació de Carreteres de l'Estat de Catalunya.
- Direcció General de Transports de la Generalitat de Catalunya.
- Direcció General d'Obres Hidràuliques de Catalunya.
- Direcció General de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.
- Confederació Hidrogràfica del Xúquer.
- Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat de Catalunya.
- Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya.

9º.- S'ha pres en compte l'al·legació presentada per la Sra. Ernestina Subirats Roig i altres, a fi de no incloure com sòl urbà una parcel·la de sòl no urbanitzable en el Barri de les Ventalles.

10º.- S'ha tingut en compte parcialment l'al·legació presentada per D. Piadós Puig Salomón però en comptes d'autoritzar-se per a aquesta zona 14 m d'altura màxima edificable només s'han autoritzat 13,50 m.

11º.- S'ha tingut en compte l'al·legació presentada per Nou-Stil Artesania, S.A. a fi d'ampliar el sòl urbà d'ús industrial que ocupa l'esmentada empresa.

12º.- S'amplia el sòl urbà a les zones de la Pda. de Terrés, situades al costat del Camp de Futbol, qualificant-la de zones d'edificació aïllada, a fi que es construeixin en les mateixes diversos xalets de veïns o de propietaris d'aquestes terres.

13º.- S'amplia la zona de nucli urbà en un espai de 60 m. de profunditat a les zones pròximes a la sèquia que discorre paral·lela a la C/ Barcelona, a fi de qualificar-la com zona d'edificació aïllada i poder autoritzar en les mateixes diversos xalets que diferents veïns d'ULLDECONA volen edificar.

14º.- S'afegeix una plaça de circumval·lació en l'encreuament entre la C/ Més gran, l'accés des de la Carretera Tortosa - Vinaròs, el Camí de San Jordi i la Carretera de la Sénia - Ulldecona (Camí La Roja).

15º.- S'amplia la zona verda on s'enclava l'Ermida del Lorito, eixamplant-se en 1.000 m² més procedents d'una



cessió gratuïta del veí allà recaient, a fi de qualificar la resta de la seva propietat com zona industrial tipus Ib.

16º.- Es corregeix el traçat definitiu de la Carretera Tortosa Vinaròs d'acord a l'avantprojecte presentat pels serveis tècnics de la Generalitat de Catalunya, i es defineix una franja de protecció de la mateixa de 60 m per facilitar la seva execució.

17º.- A instàncies del "Il·lm. Ajuntament d'Ulldecona i de l'Institut Català del Sol" es qualifica com sòl urbanitzable industrial una parcel·la de 20 hectàrees, situada en la Pda. Tortes i Necaldes, entre la sèquia de la Foya, la Carretera a Alcanar i l'autopista.

18º.- L'arquitecte es reafirma en el seu informe emès sobre les al·legacions al desviament de la Carretera Tortosa Vinaròs.

19º.- A instàncies del dictamen de "La Comissió Municipal d'Urbanisme i Medi Ambient" s'ha incorporat com zona urbanitzable una zona del Barri Castell de 10 hectàrees aproximadament, a fi que la iniciativa privada que ho promou, efectuï el corresponent Pla Parcial d'acord amb les directrius incloses en el Capítol 16.

20º.- D'acord amb la sol·licitud efectuada per "La Comissió d'Urbanisme i Medi Ambient de l'Ajuntament d'Ulldecona" s'acorda introduir a les zones de nucli urbà, classificades com zones d'edificació aïllada les següents reformes:

1- L'ocupació màxima per a edificació auxiliar passa del 7 al 8 %.

2- Es modifica el punt 3º deixant-lo de la manera següent: "L'altura màxima serà de 7 m corresponent a Planta baixa i un pis".

En les edificacions amb coberta inclinada per damunt de la 2ª planta es podrà edificar, una planta destinada a estudi, terrat o altres usos per estar sempre que la seva ocupació no excedeixi del 50 % de la superfície ocupada a la Planta Baixa.

Per a aquest 50 % computaran els espais de terrat que tingui una altura superior a 1,75 m.

3- S'afegeix el punt 8 que diu el següent: "La inclinació màxima en cobertes de la zona d'edificació aïllada serà de 50 %, devent arrencar aquesta des de tots els seus costats i tenint un desenvolupament mínim de 2 m".

21º.- Les modificacions proposades per l'arquitecte informant no signifiquen un canvi substancial en els criteris i solucions de les Normes inicialment aprovades.

I perquè consti i surti als efectes oportuns expedixo la present a Ulldecona, a dia disset de Febrer de 1.992.



ANNEX 1:

**UNITAT D'ACTUACIÓ 6
ORDENANCES REGULADORES**



1.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació dels Normes Subsidiàries de la Unitat d'actuació 6, a Ulldecona, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integrin i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, els Normes Subsidiàries d'Ulldecona.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al qual determinin els esmentades Normes Subsidiàries.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits als Normes Subsidiàries i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per a tot el que no quedi especificat en aquestes Ordenances reguladors, s'entén que és d'aplicació el que figura als Normes Subsidiàries d'Ulldecona dins l'àmbit de la Unitat d'actuació 6

Art. 5 Projecte d'urbanització

D'acord amb el que determina l'article 65.2.f de la Llei 2/2002 del 14 de març, d'Urbanisme els Plans parcials urbanístics precisessin els característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què és refereix l'article 58.3.b, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

- Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen. Art. 87.7
- Els despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris del sector. Art 114.
- Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que ha d'aprovar l'ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa. Art. 87.6

Art. 6 Projectes de parcel·lació

D'acord amb l'article 65 de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 d'aquesta Modificació reuneix tots els requisits necessaris per considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que és vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, l'Institut Català del Sòl facilitarà a l'Ajuntament un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes els parcel·les de l'actuació.



Art. 7 Densitat

La densitat màxima establerta per la modificació no podrà, en cap cas, augmentar-se.

És podrà, justificadament, acumular o transvasar el nom d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la summa total del nom d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

Art. 8 Modificacions

Les modificacions d'aquest planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries d'Ulldecona.

1.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació és qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions de la present Modificació, és poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 de la Llei 2/2002 constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Ulldecona.

Art. 10 Zones

És defineixen els zones següents:

- a) Residencial plurifamiliar en bloc lineal
- a) Residencial unifamiliar arrenclerada

Art. 11 Sistemes urbanístics

És defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema de vialitat
- b) Sistema d'espais lliures: parcs, jardins i protecció

1.3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 12 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Volumetria específica

És un tipus d'ordenació de l'edificació que és regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com la fixació d'una altura reguladora màxima i un nom màxim de plantades.



4. *Pla de referència*

Pla horitzontal teòric, a partir del qual es situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

5. *Altura reguladora màxima*

És l'alçada que podin assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament és permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics dels instal·lacions dels edificis.

6. *Rengles*

Agrupació contínua d'habitatges.

7. *Tram*

Agrupació contínua d'habitatges arrengrats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

8. *Nom màxim de plantades*

És el nom màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

9. *Planta baixa*

És la planta o part de planta que es situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

10 *Planta pis*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11 *Planta soterrani*

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

12 *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

13 *Gàlib edificatori*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

14 *Ocupació de parcel·la*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.



15 Reculades de l'edificació

És defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que és dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.
- b) La reculada per motius compositius, que és dóna quan part o parts dels façanes dels edificis és retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

16 Cossos sortints

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.

És defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m, comptada des del paviment.

És defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit.

L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 3 metres.

17 Pla límit de vol

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que és troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

18 Alçada lliure o útil

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

19 Ràfec

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

20 Verd privat

És defineix com a *verd privat* el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art. 13 Determinacions comuns per als zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes subsidiàries d'Ulldecona.

1. Agrupació de parcel·les:

És permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la és regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament és permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius de composició és permet a totes els façanes.

Els porxos d'entrada no és consideren com a reculada de l'edificació.



3. Alçades útils:

- Planta baixa: mínim 2,80 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d'habitatges.
- Planta pis: mínim 2,60 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb els limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitatge.
- Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per als plurifamiliars.

4. Planta soterrani:

No és permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no és computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Coberta:

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna dels zones.

Per al cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a dues o a quatre vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables. A les ordenacions plurifamiliars aquest espai quedarà vinculat als habitatges de la planta inferior, quedant prohibit establir accessos a habitatges en aquesta planta. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. Cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics dels instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

6. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes els plantades, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

Els cossos sortints oberts computessin el 50% de la seva superfície fins a un màxim d'un 10% de la superfície útil interior.

7. Tanques:

Als jardins del darrere, les tanques entre veïns tindran 1,80 m d'alçada màxima sobre el nivell del jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i és completessin amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

Les tanques del jardins amb els espais públics seran unitàries, donat que són el tancament de l'espai públic principal, el seu disseny i mesures és determinarà en el projecte d'urbanització.

És prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.



8. Aparcaments:

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a menys que les determinacions específiques indiquin el contrari.

9. Guals:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els seus propietaris es facin el propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció dels instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

10 Jardins privats:

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

11 Projectes unitaris:

Quan és redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, o una edificació plurifamiliar, és podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. És respectaran sempre, però, l'ocupació, l'altura, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Art. 14 Determinacions per a la zona unifamiliar arrencada

1. Parcel·lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 5,7 m. Les parcel·les extremis de cada renglera i que donin façana lateral al carrer se'ls ha establert una crugia diferent per regularitzar i alhora donar més llibertat compositiva dels façanes. La fondària dels parcel·les s'estableix en 25 m.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Ordenació en edificació arrencada segons alineació de vial, tal com és defineix en el plànol núm. 7. "Parcel·lació i ordenació de l'edificació", amb alineacions obligatòries i màximes.

3. Tipus edificatori:

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més dues plantades pis.

4. Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per l'alineació de vial. Les façanes davanteres dels edificacions coincidiran obligatòriament amb ella.

5. Pla de referència:

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada parcel·la.

6. Ràfec:

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

7. Fondària edificable:

La fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 10,00 m.



8. Alçada reguladora màxima:

És fixa en 10,00 m. corresponents a planta baixa més dues plantades pis, amidats des del pla de referència (13,5) fins a l'arrencada de la coberta.

9. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són els següents:

- Per habitatge: 2,60 m.
- Per soterrani: 2,20 m.

10. Planta sota coberta:

La planta sota coberta no serà habitable.

11. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa és podrà situar en un pla a 0,60 m. per sobre del pla de referència.

12. Planta soterrani:

És permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-l'en 2 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

13. Sostre edificable màxim i nom màxim d'habitatges:

El sostre edificable màxim és el que resulta de multiplicar la superfície en planta definit en el plànol núm. 7 per a les tres plantes possibles, definit en el quadre 3.4 de la memòria de quadres de dades.

14. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en galeria és permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts és permetran a la façana davantera, sempre que és respectin els plans límits de vol.

15. Pla límit de vol:

Façana principal.

És fixa en 0,80 m. el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,60 m. el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana posterior.

És fixa en 1,20 m. el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,60 m. el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

16. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. És prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

17. Garatges:

Podran ser individuals o comunitari. En cas que sigui comunitari és farà l'accés a través de les voreres del cantell de cada rengle.

18. Coberta:

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. Cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dues vessants, de teula vermella, amb el carener paral·lel a la línia de façana i amb un pendent màxim del 30%.



L'espai sota coberta no serà habitable.

La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m. respecte del pla de façana.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

S'haurà de recollir l'aigua de pluja per conduir-la a la xarxa de recollida d'aigües pluvials.

Per sobre del pla de la coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc.

19. *Tanques:*

Les tanques del jardins, que només hi ha a la part posterior de la parcel·la, és dissenyaran tant en materials com en mides, unitàriament a tot el conjunt, ja que tots ells donen front a l'espai públic central.

No és permetran portes d'accés a l'espai públic.

Les tanques de separació entre veïns seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m. i és completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No és permetran gelosies ceràmiques de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

20. *Baixants:*

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreran verticals per la façana.

21. *Comptadors:*

Els comptadors aniran encastats als paraments de façana, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana.

22. *Ordenances d'estètica:*

La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat de seguir amb la composició més habitual a la trama urbana d'Ulldecona i amb la utilització dels materials i colors també més habituals.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

23. *Usos:*

En planta baixa és permet l'ús de garatge i residencial. Les plantes pis seran d'ús residencial, el sota coberta no és habitable. En planta soterrani és permet l'ús de garatge.

Art. 15 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal

1. *Parcel·lació:*

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal segons consta al plànol de zonificació (6).

La parcel·lació que estableix el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació (7) defineix el nom de parcel·les. Cas que és vulgui subdividir s'haurà de tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació.

En tot cas, si s'ha de subdividir, s'estableix una façana mínima de 13 m.



2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar en bloc lineal tal com és defineix al plànol núm. 7, Parcel·lació. Ordenació de l'edificació.

3. Tipus edificatori:

Habitatges plurifamiliars, de planta baixa més quatre plantes pis. La planta baixa és podrà destinar a habitatge o a usos comercials, segons és defineix al plànol núm. 7 Parcel·lació, Ordenació de l'edificació.

En el bloc de Camí de la Roja la planta baixa és dedicarà exclusivament a comercial, i és contempla l'ús hotel·ler.

4. Del projecte de les edificacions:

S'intentarà, en la mesura que sigui possible, que el projecte d'edificació de cada bloc d'habitatges sigui únic.

5. Gàlibs edificatoris:

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats al plànol núm. 7 – Parcel·lació, ordenació de l'edificació -.

6. Reculada de l'edificació:

Cas que és produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala al plànol núm. 7, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització.

7. Fondària edificable màxima:

És fixa en catorze metres (14,00 m) des de la línia de l'edificació.

En el bloc de Camí de la Roja s'edificarà la planta baixa fins al fons de la parcel·la amb un total de 24,00 m.

8. Pla de referència:

El pla de referència es situarà a la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9. Nombre de plantes:

S'estableix una alçada definida al plànol núm. 7 Parcel·lació, ordenació de l'edificació: PB + 4 plantades pis.

10. Alçada reguladora màxima:

És fixa un màxim de 15,80 m corresponents a planta baixa més quatre plantes pis. S'amidarà des del pla de referència.

11. Alçàries útils mínimes.

- Per habitatge	:	2,60 m
- PB (usos comercials)	:	2,80 m
- Soterrani	:	2,50 m

12. Planta baixa:

És aquella on el paviment de la qual és pot situar entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

13. Planta soterrani:



És permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més la zona corresponent als jardins privats. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

14. *Planta sota coberta:*

La planta sota coberta serà ocupable en un 50% de la seva superfície. És podrà destinar a l'ús d'habitatge però vinculada als habitatges de la planta inferior.

No hi podrà haver accessos als habitatges en aquesta planta.

La superfície ocupada computarà a efectes del càlcul del sostre edificable de la parcel·la.

15. *Sostre edificable màxim i nom màxim d'habitatges:*

És el que resulta per aplicació dels paraments definits en aquestes ordenances.

El nom d'habitatges màxim a construir en una parcel·la està definit en el quadre núm. 3.4 d'edificabilitats i habitatges.

16. *Graonat de l'edificació:*

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran compensar a la planta baixa, sempre que és pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

17. *Pla límit de vol:*

Façana principal:

És fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. A les parcel·les extremis d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

És fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

És fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

18. *Vol de ràfec:*

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

19. *Cossos sortints:*

És permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 0,80 m del pla de façana principal i d'1,20 m de la façana posterior i de 0,40 m en façanes laterals. Els cossos sortints oberts poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els cossos en galeria un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No és permeten els cossos sortints tancats.

20. *Coberta:*

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.



21. *Garatges:*

És podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre comercial, si és el cas.

22. *Baixants:*

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. No podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada de l'edifici.

23. *Baranes:*

Els baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. És prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica, vidre o similar.

24. *Verd privat:*

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

25. *Usos:*

És permeten només els usos següents:

- En planta pis:

- . habitatges
- . hotelers (camí la Vermella)

- En planta baixa:

- . habitatges (només a Ramon Salomon)
- . hotelers (camí la Roja)
- . oficines
- . comercial
- . sociocultural
- . públic-administratiu
- . esportiu
- . restauració
- . garatge

- En planta soterrani:

- . garatge

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que és disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'habitatges núm. 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores,



nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

