

**CAPÍTOL I  
DISPOSICIONS GENERALS**

**Article 148. Definició del sòl urbà i categories.**

1. Aquest POUM, de conformitat amb allò que estableix l'article 26 del DL 1/2010, classifica com a sòl urbà:

- a) Aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Aquells terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:

- a) Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista en els articles 29 i 30 del DL 1/2010, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del DL 1/2010, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.
- b) Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no té la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b) i d) de l'article 29 del DL 1/2010 com a conseqüència de la nova ordenació.

3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i sots-zones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana i plans especials urbanístics. En el capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i sots-zones previstes per aquest POUM en sòl urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el

desenvolupament dels sectors i àmbits de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.

4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i sots-zones, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### **Article 149. Règim del sòl urbà consolidat.**

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes pel DL 1/2010, per aquest POUM i pel planejament derivat, els solars resultants.

2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins dels terminis que hagi fixat aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.

3. S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent, sempre i quan concorrin els requisits contemplats en la normativa urbanística d'aplicació. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

4. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

#### **Article 150. Règim del sòl urbà no consolidat.**

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en els sectors de millora urbana i polígons d'actuació delimitats per aquest POUM relacionats en els articles 241 a 247 de les presents Normes, hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, quan tingui per objecte alguna de les finalitats previstes en l'article 70.2.a del DL 1/2010, excepte en els casos següents:

a) Que tinguin per objecte les actuacions aïllades de dotació a que fa referència la disposició addicional segona del DL 1/2010, en les quals les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

b) Que es tracti d'una àrea residencial estratègica, en les quals les persones propietàries han de cedir el percentatge que el pla director urbanístic estableixin que pot ser de fins un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 d'aquest precepte pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana o plans especials urbanístics en què s'inscriguin els seus terrenys, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si escau, executar la totalitat de les obres d'urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

6. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

#### **Article 151. Zones d'edificació en sòl urbà.**

Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen als articles següents:

- a) Nucli urbà
- b) Residencial aïllada unifamiliar o Ciutat jardí.
- c) Residencial aïllada o Ciutat jardí plurifamiliar.
- d) Volums predefinits.
- e) Hotelera
- f) Zona d'habitatge dispers en el territori –subjecte a PMU-.

Per a la zona Ciutat Jardí defineix tres sots-zones de base parcel·laria diferent i diverses sots-zones referides a plans parcials i/o urbanitzacions aprovades anteriorment.

## **CAPÍTOL II REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ**

### SECCIÓ PRIMERA. ZONA NUCLI URBÀ (1)

#### **Article 152. Definició, objectius generals i identificació.**

Comprèn els terrenys dels nuclis relativament compactes originaris de la població.

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és la conservació de les característiques morfològiques, el parcel·lari i les tipologies i els usos actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

#### Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "1" en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:1.000.

#### **Article 153. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

- Sobre el carrer.
- Sobre l'illa i la parcel·lació.
- Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

- Criteria generals.
- Conceptes .
- Regles i condicions de detall

## *SOBRE EL CARRER*

### **Article 154. Criteris generals.**

Es criteri general del POUM el respecte a les alineacions i rasants històriques històriques.

També ho és el criteri complementari de l'anterior de l'adaptació de l'edifici a les condicions del terreny: relleu i condicions mediambientals.

Les reculades es permetran amb condicions. S'intentarà al màxim la reculada de fronts continus de carrer, que permetin l'eixamplament d'uns carrers que, en general, són molt estrets.

### **Article 155. Conceptes.**

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Alineació del carrer o vial.

Rasant del carrer o vial.

Reculada d'edificació en relació al carrer.

### **Article 156. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Alineació de carrer o vial

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada existent o permesa. Les alineacions són grafiades en el plànol d'ordenació.

#### 2. Rasant del carrer o vial

Es determina com la intersecció del pla de l'alineació de carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada. Les cotes d'altura són grafiades a la base del plànol d'ordenació sèrie 8.

#### 3. Reculada d'edificació en relació al carrer

Les reculades existents o previstes s'assenyalen detalladament en els plànols d'ordenació sèrie 4.

Les condicions de la reculada permesa s'estableixen tal com s'indica als apartats següents;

a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa

Les alineacions reculades s'admetran sempre que l'espai que es generi es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'altura reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que assenyalen els plànols d'ordenació, sense que l'ampliació de l'eixamplament del carrer justifiqui cap augment d'altura.

b. Reculada de la façana en planta baixa de la totalitat de la part d'una illa

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

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

c. Reculades en plantes pis sense reculada a la planta baixa

Es permeten si hi concorren els següents requisits:

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

## *SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ*

### **Article 157. Criteris generals.**

Per motius de respecte al paisatge i la forma general del nucli urbà, és criteri general del POUM la conservació de la parcel·lació original. D'aquesta parcel·lació original deriven uns tamanyes d'edificis proporcionats a les característiques de la trama.

D'aquesta condició s'exceptuen les parcel·les ocupades pels blocs d'habitatges moderns que, originàriament, s'han basat en parcel·les de tamany superior. També s'exceptuen els equipaments difícilment reduïbles als tamanyes dels edificis originals.

Complementàriament, es potenciarà la regulació dels límits de les parcel·les quan la forma actual no permeti en desenvolupament racional dels volums edificables.

També es potenciarà al màxim la ventilació de les unitats residencials.

### **Article 158. Conceptes.**

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Parcel·la o solar.
- Alineació de façana.
- Fondària edificable.
- Espai lliure interior d'illa.

### **Article 159. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Parcel·la o solar

Per a modificar la parcel·lació actual, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000, caldrà la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.

En general, la parcel·la mínima es fixa en 100 m<sup>2</sup>., sempre que al menys 70 m<sup>2</sup> per planta siguin edificables segons les condicions d'edificació aplicables. Aquesta condició no l'hauran de complir aquelles parcel·les registradament independents que tinguin les mitgeres totalment consolidades

En general, l'amplada mínima de la parcel·la s'estableix en 7 metres per a noves parcel·lacions. Les parcel·les existents en els quals l'amplada de la façana al carrer sigui menor de 3 m. no seran edificables aïlladament. En aquest cas el cas s'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació que compregui els parcel·les confrontats i que regularitzi la forma de les parcel·les.

Les parcel·les, les mitgeres dels quals formin amb l'alineació de façana un angle menor de 45 graus no seran edificables aïlladament. En aquest cas s'haurà de procedir com en el punt anterior



S'exclourà de les condicions anteriors aquells parcel·les que tinguin a ambdós costats mitgeres formades per edificis existents o amb llicència i estiguin inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, però que tinguin un mínim de 2 m. de façana i les mitgeres formin un angle superior a 30 graus.

## 2. Alineació de façana

La línia on s'ha de situar l'edifici, en aquest cas, coincideix amb l'alineació del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa i els que s'assenyalen en els plànols d'ordenació sèrie 4

## 3. Fondària edificable

Per la dimensió que tenen les illes gairebé totes es consideren denses i ocupació màxima del 100%, excepte en els casos assenyalats en els plànols d'ordenació, on s'han grafiat fondàries edificables.

Aquest criteri no afecta la fondària dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostres dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la fondària edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants.

En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la fondària edificable, grafiada en els plànols d'ordenació.

## 4. Espai lliure interior d'illa

Es permet l'edificació d'una planta baixa en l'espai interior de l'illa.

## *SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI*

### **Article 160. Criteris generals.**

El criteri més important en la regulació de l'edificació en aquesta zona és l'assoliment d'unes condicions d'habitabilitat correctes, que siguin compatibles amb les característiques històriques de les diverses malles històriques que conformen el nucli.

El criteri anterior ha d'ésser compatible amb la millora del paisatge. Tema regulat en l'apartat corresponent.

### **Article 161. Conceptes.**

Les condicions d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Sobre les mesures generals de l'edifici

- Altura reguladora màxima.
- Regles sobre determinació d'altures.
- Equivalències de l'altura.
- Nombre màxim de plantes

Sobre les parts de l'edifici:

- Planta baixa.
- Planta entresol.
- Planta soterrani.
- Planta pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.

Sobre les façanes:

- Façana.
- Façana posterior.
- Mitgera.

Sobre les parts volades :

- Cossos sortints.
- Elements sortints.

Sobre la ventilació :

Celoberts

Patis de ventilació.

Sobre les instal·lacions:

Elements tècnics de les instal·lacions

Altres :

Tanques.

## **Article 162. Regles i condicions sobre les mesures generals de l'edifici .**

### 1. Altura reguladora màxima

L'altura reguladora màxima serà de 13.30m corresponent a planta baixa i tres pisos.

A la sotszona 1a l'altura reguladora màxima serà de 10.30m corresponent a planta baixa i dos pisos.

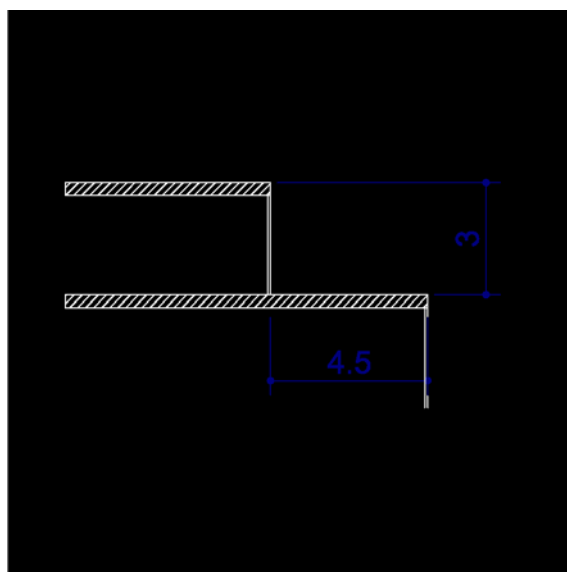
L'altura s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

Per sobre l'altura reguladora màxima només es permetran:

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

- a. La coberta terminal de l'edifici, la qual haurà de ser totalment plana o bé totalment inclinada, no permetent-se cobertes mixtes.
- b. Si és inclinada serà de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual seran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin seran habitables a partir de l'altura en que es pugui donar compliment al Decret d'habitabilitat i estaran vinculats als habitatges situats en la planta immediatament inferior. En cap cas podran superar els 3,5 m sobre l'alçada reguladora. Els elements de ventilació i il·luminació hauran d'estar integrats al pla de coberta.
- c. En el cas que sigui plana, es permetrà l'aparició d'un cos sobre l'alçada reguladora màxima limitat per una separació mínima de 4,5 m respecte la línia de façana, el qual estarà vinculat als habitatges situats en la planta immediatament inferior. Les caixes d'escala, i les sales de

màquines dels ascensors i instal·lacions hauran d'estar integrats dintre d'aquest cos, no podent sobresortir per sobre la seva coberta, la qual, a més de ser plana, la cara superior del seu sostre, es situarà a una alçada màxima de 3,00 m sobre l'alçada reguladora.



- d. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
- e. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m, si són transparents amb reixes i 1'10 m. si són opaques.
- f. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, i poden aixecar-se fins a 1,80 m. si són opaques i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.
- g. Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps i plaques solars.

h. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu

Tots els elements constructius que ultrapassin l'altura reguladora màxima, s'hauran de tractar com a façana, en especial es dipòsits d'aigua, restant integrats en el conjunt de l'edifici."

## 2. Regles sobre determinació d'altures

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

### Edifici amb façana a una sola via

Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

Si la diferència de nivells és més de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

En cap cas l'altura de la planta baixa pot superar els 5 metres.

Tampoc es pot desdoblar en planta baixa i entresol.

### Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà

Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents, fins la intersecció de la fondària i l'alineació, amb un límit màxim de quinze (15) metres, comptat a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor altura en cas d'acord corbat.

A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent al vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

### Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

#### Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior

L'alçada reguladora es determinarà segons les indicacions del plànol d'ordenació. L'altura s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada. Si l'illa no arriba en algun punt a un ample de (20 m.) mesurat per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat a les alineacions dels fronts de vial oposats, l'altura reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat.

#### Edificis amb façana a places

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

#### Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments, dotacions o en vies situades enfront de sistemes generals

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contingues a aquella de la qual es tracta uniforme per a tot el sector de l'illa considerat i igual a la que correspon al vial de major amplària.

Els casos particulars a què donin lloc a alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors

### 3. Equivalències de l'altura

Quan en els plànols s'assenyala l'alçada en metres o plantes s'aplica el quadre d'equivalències següent:

Plantes	Metres
PB	4,5
PB+1	8
PB+2	10,50
PB+3	13,30
PB +4	reculats

### 4. Nombre màxim de plantes

Corresponen a planta baixa i tres plantes pis. Excepte en els edificis regulats en el punt següent.

El nombre màxim de plantes a la sotszona 1a correspon a planta baixa i dues plantes pis.

## **Article 163. Regles i condicions sobre les parts de l'edifici.**

### 1. Planta baixa

La planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0'60m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

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

En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa

L'altura mínima de la planta baixa serà de 3'0 m.

L'altura mínima de la planta baixa a la sotzona 1a serà de 2'7m si l'ús és habitatge o bé de 3'30m si l'ús és comercial.

### 2. Planta soterrani

1. Es considera soterrani una planta que està sota de la planta baixa, tingui o no obertura a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. El pati d'illa és totalment edificable en planta soterrani.

3. La part superior del forjat de la planta soterrani haurà de quedar sota de la rasant del carrer superior en tota l'amplada del solar.

4. L'altura lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m. Si es destina a aparcament mínim 2,20 m.

### 3. Planta coberta

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements assenyalats a l'article 145.1 sobre l'altura reguladora màxima.

## **Article 164. Regles i condicions sobre les façanes.**

### 1. Façana

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

En general, la composició de les façanes, tant interiors com posteriors, respectarà fonamentalment regles i condicions següents:

A. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents evitant materials impropis. Es prohibeixen específicament les façanes tipus mur cortina i els aluminis, excepció feta dels lacats amb el color blanc, beige, negre o marró.

B. Seran condició prèvia d'informe municipal vinculant, els projectes que emprin com a revestiment de les façanes altres solucions constructives que no siguin l'arrebossat i pintat o estucs blancs o de la gamma dels beige.

C. Els buits mai no superaran el 50% de la superfície de la façana.

En tot cas es compliran les condicions estètiques, detallades en el punt corresponent.

## 2. Mitgera

Totes les mitgeres que estiguin al descobert hauran de tenir el tractament de façana. No es permeten envans pluvials ni similars

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana

Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°. O bé aquells on l'edificació mitgera es trobi totalment consolidada.

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

## **Article 165. Regles i condicions sobre les parts volades .**

### 1. Cossos sortints

En general, s'admeten els cossos sortints oberts, tancats i semitancats, amb una volada màxima del 10% de l'amplada del carrer i com a màxim 1,20 m.

1. El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la desena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m. s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, es retirarà 30 cm. respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació dóna a dues o més vies, pel que respecta als cossos sortints, cada tram es tractarà com si fossin façanes independents, per a cada una dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què reula, amb el límit màxim d'1,20 m.

2. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,70 m. del nivell de la voravia. En els carrers en pendent es mediran en el centre de la façana però sempre que l'alçada mínima no sigui inferior a 3,25 m

3. Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45 %.

A la sotszona 1a només es permeten cossos sortints oberts, balcons amb una volada màxima al carrer de 45 cm.



### A. Cossos oberts

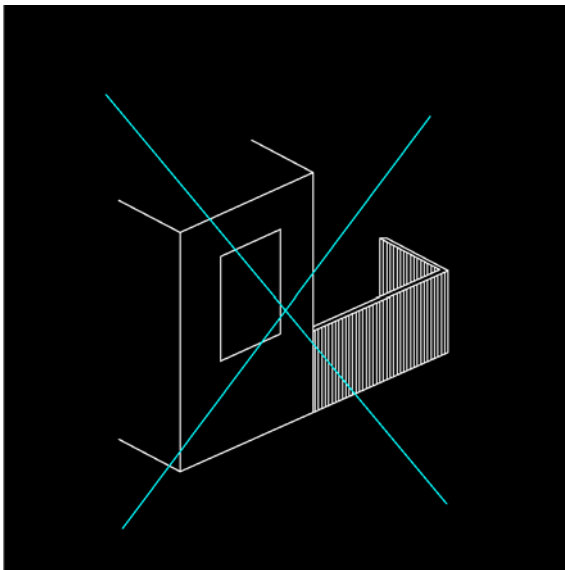
Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana.

No computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

### B. Cossos tancats i semitancats

S'admeten els cossos sortints, tancats o semitancats als carrers d'amplada superior a 8 m., sempre que conformin unitats independents i que no ocupin més de 1/2 de la llargada de la façana.

No s'admeten figures mixtes com les grafiades en el dibuix següent:



En els cossos sortints oberts o semitancats no s'hi podrà situar l'equip de rentat de roba ni elements tècnics d'instal·lacions. S'hi admet la col·locació de l'estenedor si la protecció de vistes es fa amb un element calat.

### 2. Cossos sortints en l'espai interior de l'illa

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

### 3. Elements sortints

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

S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer més de 6 m. d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de

l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m. quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

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

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

Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s' inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article de les normes.

#### **Article 166. Regles i condicions sobre ventilació.**

##### 1. Celoberts

Regirà el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat i el Codi Tècnic.

##### 2. Patis de ventilació

Regirà el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat i el Codi Tècnic.

#### **Article 167. Sobre el Front Costaner.**

En dos punts assenyalats al plànol d'ordenació amb la indicació : "*alineacions fixades segons l'instrument urbanística corresponent*", s'assenyala la obligatorietat d'estudiar detalladament l'alineació i l'edificació amb l'instrument d'ordenació més adient.

## *SOBRE EL PAISATGE I L'ESTÈTICA*

### **Article 168. Criteri general.**

Atenent a forma dels teixits urbans, constituïts per una malla rectangular, de límits imprecisos, i edificis de dues tipologies originàries (unifamiliar entre mitgeres i bloc rectangular de volums purs), la condició general de respectar la història i la cultura material dels edificis del nucli urbà de l'Ampolla es concretarà en aquesta zona en:

1. Les condicions de relació entre l'edifici i l'entorn es referiran preferentment als volum edificats i a la forma de les façanes exteriors (incloses les mitgeres).
2. El volum bàsic de l'edifici es regularà a través de la normativa general. A la qual s'afegiran condicions sobre la composició de la façana, proporcions de buits i plens, teulada i mitgeres, precisades en l'article corresponent.
3. En relació al tractament material i cromàtic regiran les prescripcions generals.
4. En relació a les addicions d'elements, es precisen les condicions generals de volum.

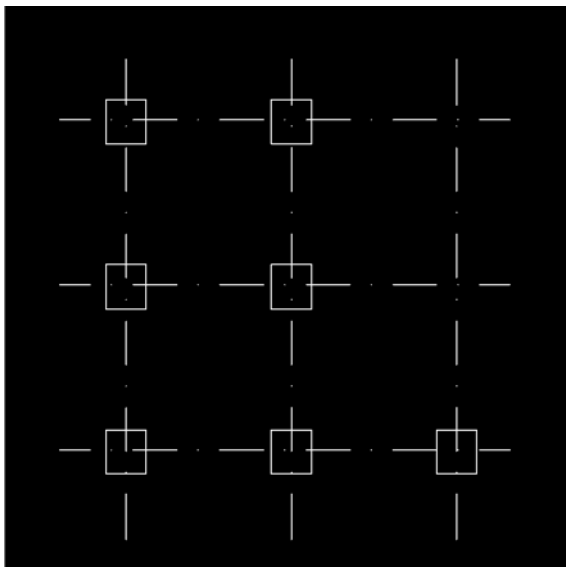
Les condicions d'estètica i paisatge són particularment exigibles en el front marítim, places, límits del nucli i accessos.

### **Article 169. Relacions entre els cossos edificats nous i els existents a l'entorn.**

#### Criteri general

Les directrius dominants de la composició dels volums i les façanes dels edificis del nucli de la població són un conjunt de línies verticals i horitzontals, que, combinades, originen un paisatge característic.

Els diagrames de les directrius principals del paisatge generat en aquest nucli urbà poden ser:



Els edificis que se situïn sobre els solars buits o substitueixin edificis existents hauran de justificar les pautes de composició d'acord amb el que s'estableix als conceptes d'edificació i els diagrames anteriors.

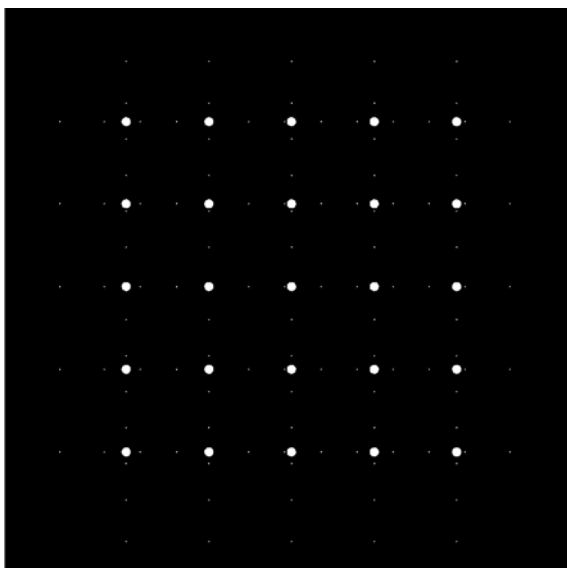
En tots els casos, s'haurà d'acompanyar i justificar la composició de l'edifici com a mínim d'un alçat del tram d'illa on se situï.

Les excepcions s'hauran de justificar, previ estudi del paisatge urbà aprovat per l'Ajuntament.

## **Article 170. Regulació del volum bàsic de l'edifici.**

### 1. Criteri general

D'acord amb el criteri anterior, en els edificis d'aquesta zona predominaran les figures geomètriques regulars i els volums purs. També predominarà la seriació dels elements constructius.



### 2. Conceptes:

En la composició dels edificis d'aquesta zona es tindran en compte els conceptes següents:

#### Sobre la façana

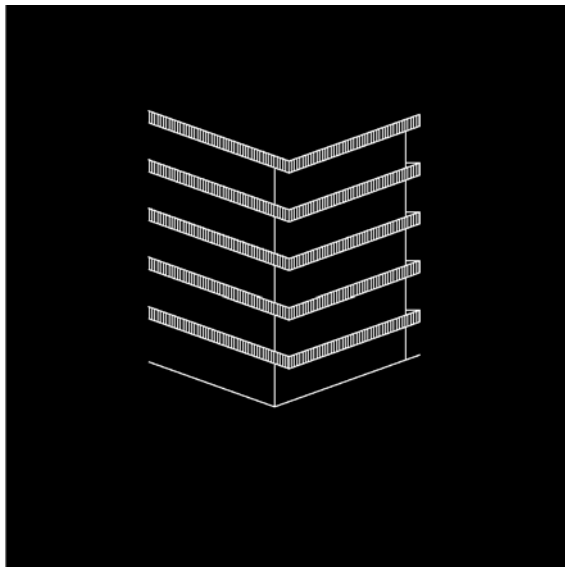
S'aplicaran les condicions generals sobre la composició de la façana següents.

Les façanes seran regulars. Hi predominaran les línies verticals i horitzontals,

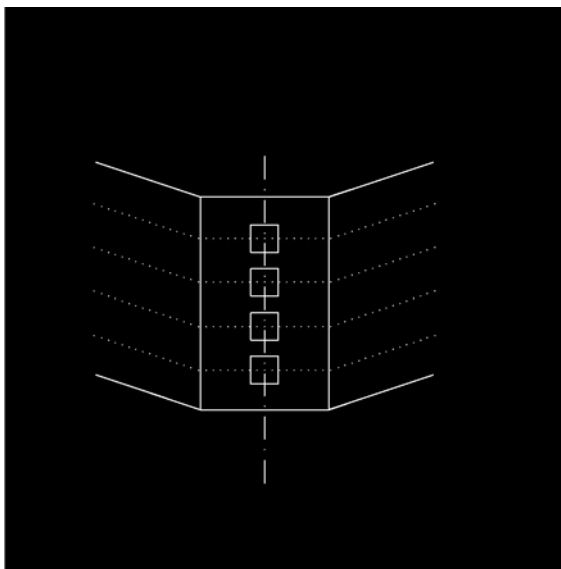
#### Cantonades i xamfrans

Es procurarà una atenció especial a la composició de les cantonades i xamfrans, on, preferentment s'hauran de seguir dos models:

1. Model de continuïtat dels elements constructius.



2. Model d'afirmació del xamfrà.



Les discontinuïtats s'hauran de justificar a través de l'expressió dels corresponents models de composició de les façanes.

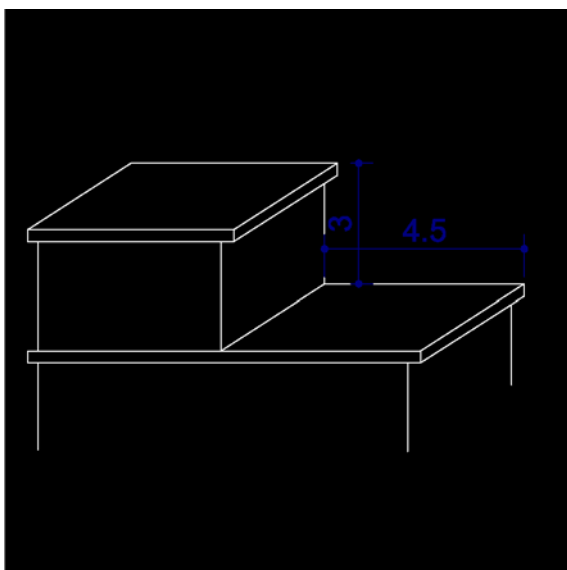
Sobre les mitgeres

Se seguirà el que es disposa als conceptes generals

### Sobre la teulada i el remat dels edificis

Se seguirà el model de remat expressat als conceptes generals, que completa les disposicions volumètriques del pla.

No es permetrà la continuïtat de la teulada en forma de volades superiors a 0,40 m. Ni la continuïtat de la teulada sobre les possibles tribunes.



### **Article 171. Proporcions dels buits i plens.**

#### Criteri general

Les proporcions entre buits i plens seguiran les pautes de l'edificació tradicional. Així predominaran els plens sobre els buits, en proporció 1/3.

En els buits no s'admetran els arcs, que no són propis de la composició històrica del nucli.

#### Excepcions

Seràn possibles grans obertures en la planta baixa, per a situar-hi edificis comercials, oficines, bars, restaurants, etc.

**Article 172. Tractament material i cromàtic de les superfícies edificades.**

Se seguiran les condicions expressades als conceptes generals. Article 73.

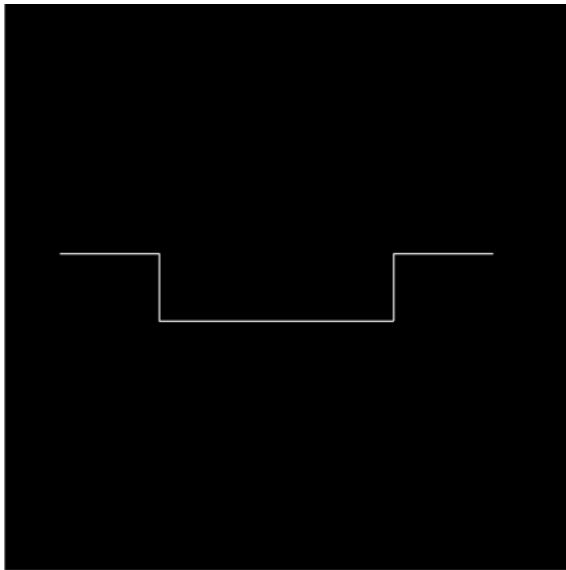
**Article 173. Elements afegits al volums edificats.**

Forma de les parts volades:

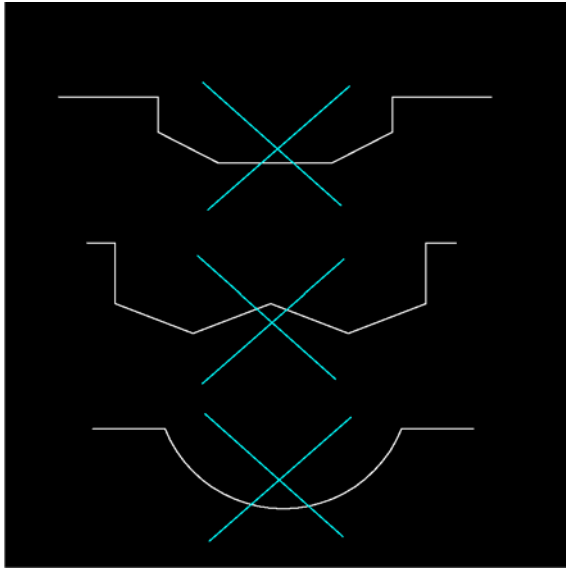
Balcons

La forma dels balcons seguirà les pautes compositores que s'han assenyalat per a la totalitat de la façana, en conseqüència, la planta serà rectangular i no s'admetran les formes diagonals com les que s'assenyales en els diagrames següents:

Formes admeses.

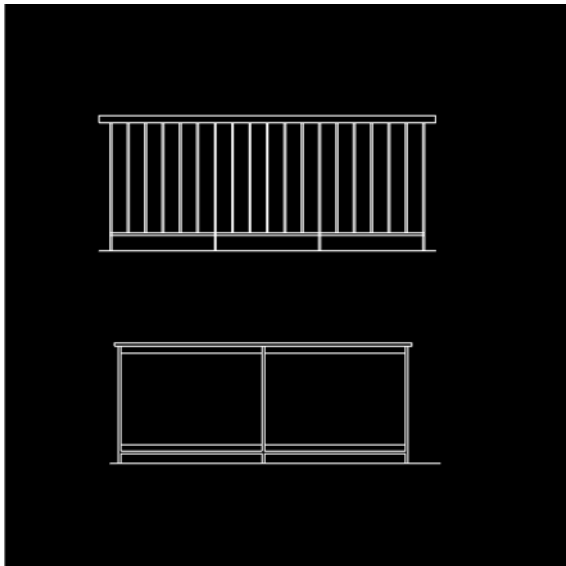


Formes no admeses.



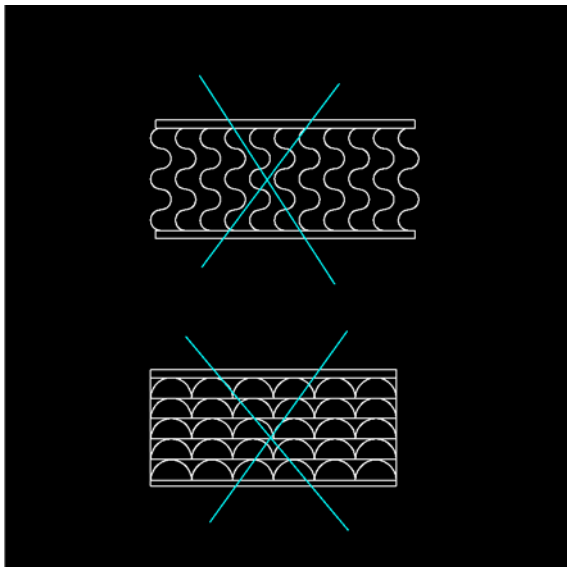
Les baranes preferentment seran calades i formades per barrots regulars. No es permeten balustrades i similars.

S'admetran formes com:





No s'admeten com:



#### Tribunes

Les tribunes tindran unitat en el conjunt de la façana. No s'admetrà que continuïn la teulada

No podran tenir formes diagonals en la planta, d'acord amb les mateixes pautes que s'han donat per als balcons.

Tampoc podran tenir formes complexes i les corbes falsament historicistes.

#### Tendals i rètols, etc.

Seràn d'aplicació les condicions generals.

## *SOBRE LES CONDICIONS D'ÚS*

### **Article 174. Condicions d'ús.**

#### Usos principals:

Residencial, en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar

Hoteler

Bar, restaurant i similars

Comercial amb un sostre màxim de 1.000 m2.

Administratiu

#### Usos compatibles:

Oficines

Abastament.

Magatzem amb un sostre màxim de 1.000 m2

Educatiu

Esportiu

Sòcio-cultural

Sanitari

Assistencial

Industrial, segons la Llei de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament,.

## SOTSZONA 1a-CARRERS VALÈNCIA, CASTELLÓ I ALACANT

### **Article 175. Objectius i identificació**

Correspon a l'àrea situada entre els carrers València, Castelló i Alacant. Que té una trama viària diferenciada amb illes d'amplades reduïdes .

#### Identificació

Queden inclosos en aquesta sotszona els sòls urbans assenyalats amb "1a" en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:1.000.

### *SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI*

### **Article 176. Condicions d'edificació.**

Segons regulacions zona "1 " del sòl urbà amb les excepcions següents:

Altura reguladora màxima correspon a 10,30m

Nombre màxim de plantes: PB+2PP

Alçada mínima planta baixa: 2,70m si l'ús és habitatge i 3,30 si l'ús és comercial

### *SOBRE LES CONDICIONS D'ÚS*

### **Article 177. Condicions d'ús**

Segons regulació zona "1" del sòl urbà.

## *SOBRE EL FRONT COSTANER*

### **Article 178.Sobre el front costaner**

En dos punts assenyalats al plànol d'ordenació amb la indicació : "*alineacions fixades segons l'instrument urbanística corresponent*", s'assenyala la obligatorietat d'estudiar detalladament l'alineació i l'edificació amb l'instrument d'ordenació més adient.

## *SOBRE EL PAISATGE I L'ESTÈTICA*

### **Article 179.Sobre el paisatge i l'estètica.**

Segons regulació zona "1 " del sòl urbà.

## SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2)

### **Article 180. Definició i objectius.**

Comprèn els sòls on s'ha construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis, segons el model tradicional de ciutat jardí.

L'objectiu del POUM en aquesta zona és el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents. Complementàriament es plantegen els objectius següents:

Manteniment de la configuració del sòl, des d'un punt de vista geomètric, geològic, geomorfològic i ecològic

Manteniment del model d'ocupació i el caràcter de regularitat existents.

Manteniment de l'ocupació bàsica unifamiliar evitant la densificació.

Regulació de les condicions estètiques i la imatge urbana existent.

### Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "2" en els plànols de qualificació del sòl, sèrie 4 a escala 1/1.000.

### **Article 181. Divisió en sots-zones.**

La zona es divideix en diverses sots-zones de superfície de parcel·la diferent. En cada una d'aquestes sots-zones es modulen les condicions d'edificació en base a aquest criteri de parcel·lació.

Sots-zona	S. parcel·la
2a.	400 m2
2b	600 m2
2c	800 m2

En el desenvolupament del pla es poden incloure altres sots-zones, resultat del planejament derivat.

## **Article 182. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

Sobre les mesures generals de l'edifici

Sobre el carrer i l'alineació.

Sobre l'illa i la parcel·lació.

Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

Criteris generals.

Conceptes .

Regles i condicions de detall

## *SOBRE LES MESURES GENERALS DE L'EDIFICI*

### **Article 183. Criteris generals.**

El volum edificable dels edificis d'aquesta zona es desenvoluparà de tal manera en que no es malmeti el concepte d'urbanització inclosa en el territori natural. En aquest sentit la imatge mineral, pròpia de la construcció de carrers, murs i edifici, no ha malmetre la imatge natural i vegetal.

En el desenvolupament del volum edificable sempre s'ha de subordinar a la conservació del paisatge natural, si cal, minimitzen els valors dels conceptes que es relacionen a continuació.

L'ocupació del sòl i la situació dels edificis s'ha de valorar preferentment en relació al respecte al medi ambient.

### **Article 184. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Desenvolupament del volum edificable
- Edificabilitat neta o intensitat d'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes

### **Article 185. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, només podrà desenvolupar-se en un únic edifici principal, o diverses unitats d'edificació, corresponents a un únic habitatge, que compleixin les separacions mínimes exigides.

El desenvolupament del volum edificable es farà d'acord amb els valors dels conceptes següents.

## 2. Edificabilitat neta o Intensitat

Les edificabilitats netes màximes seran ses següents:

Sots-zona	Edificabilitat neta
2a.	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2b	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2c	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de parcel·la màxima serà:

Sots-zona	Ocupació màxima
2a	30%
2b	30%
2c	20%

## 4. Densitat d'habitatges

Es permet un habitatge per cada múltiple de la unitat de parcel·la en règim de plurifamiliar, sempre que es compleixin tots els altres conceptes d'ordenació i els habitatges resultants tinguin una superfície superior a 100 m<sup>2</sup>.

## 5. Altura màxima i nombre de plantes

L'altura màxima serà de 9,5 m., corresponents a planta baixa i dos pisos.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.



## *SOBRE LES RELACIONS ENTRE L'EDIFICACIÓ, EL TERRENY I EL CARRER*

### **Article 186. Criteris generals.**

En del cas d'aquesta zona, les relacions entre l'edifici i el carrer sempre s'han d'entendre en el context del principi de la minimització de l'impacte en el terreny.

Entre les diverses solucions constructives, es prioritzarà aquella que minimitzi l'impacte en el terreny. S'haurà de justificar detalladament la solució escollida en relació al manteniment de les condicions del terreny, el respecte a la vegetació tradicional existent i, en el cas que existeixin, els murs i element del paisatge agrícola precedent.

### **Article 187. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Rasant del carrer o vial.

Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Tanques.

### **Article 188. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Alineació del carrer o vial

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici. En els articles següents es concreta la forma i mides d'aquest espai intermedi.

Les alineacions dels carrers es grafien en els plànols d'ordenació.

#### 2. Alineació de façana

L'alineació de la façana mai no coincideix amb l'alineació del carrer. Aquesta alineació no es grafia en els plànols d'ordenació. Es fixa en aplicació del concepte separacions mínimes, que varien en les diverses sots-zones.

### 3. Rasant del carrer o vial

En general, és d'aplicació el que es preveu a la zona "Residencial en illa tancada". Però, en aquest cas, la rasant gairebé mai no coincideix amb el nivell del terreny. Circumstància que obliga a construir talussos i murs de contenció, que es regulen pel concepte: "Adaptació topogràfica i moviment de terres".

### 4. Adaptació topogràfica i moviment de terres. (fig. 24, 25 i 26)

En adaptar l'edificació al terreny i en ordenar els jardins s'intentarà minimitzar l'impacte, conservant al màxim els murs i nivells propis de l'antic us agrícola dels terrenys.

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.

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

No es permetrà omplir l'espai interior de la parcel·la amb esculleres de pedra i tractaments agressius semblants.

### 5. Tanques

En general, les tanques que donin als carrers i espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Malgrat això, també es permetrà de recular-les amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl, i a més aquest haurà de donar un tractament de façana a les tanques de les partions laterals.

L'altura màxima de les tanques opaques al límit del carrer en cap cas no podrà superar l'altura de 1'50 m. amidats des de la rasant del carrer. Es podran completar fins una alçada de 2,50 m amb elements lleugers metàl·lics, de fusta o vegetació. No es permeten elements prefabricats ceràmics ni de formigó.

L'altura màxima de les tanques opaques als límits o parcel·les laterals en cap cas no podrà superar l'altura de 1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Es podran completar fins una alçada de 2,00 m amb elements lleugers metàl·lics, de fusta o vegetació. No es permeten elements prefabricats ceràmics ni de formigó. En el cas que en el límit de la finca s'hagi col·locat un mur de contenció per regular el terreny, entre la cota del mur i la part massissa de la tanca solament poden sumar 1,50 m. La resta de la tanca fins els 2,00 m solament podrà ser amb materials lleugers.

A la zona de Cap Roig, s'adaptaran a la tanca típica.

## *SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ*

### **Article 189. Criteris generals.**

Les formes de parcel·lació s'adaptaran al relleu i a la conservació dels elements vegetals tradicionals preexistents

Els projectes de parcel·lació hauran d'inventariar els elements existents i ajustar la situació dels edificis a la preexistència d'aquests elements.

Els valors de les l'amplada de les parcel·les i les separacions dels edificis es podran adaptar a les formes generals del relleu,

### **Article 190. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Forma i mida de la parcel·la

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

Separacions mínimes.

### **Article 191. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Forma i mida de la parcel·la o solar

La parcel·la mínima es fixa en les superfícies següents:

Sots-zona	S. parcel·la
2a.	400 m2
2b	600 m2
2c	800 m2

La façana mínima de les parcel·les serà la següent:

Sots-zona	Amplada mínima
-----------	----------------

2a.	15 m
2b	15 m
2c	20 m

Com a excepció, parcel·les de superfície o llargada de façana inferior sempre que consti la seva existència com a finca independent abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, no havent sofert posteriorment cap segregació o bé que s'ajusti a planejament anterior o sigui conseqüència d'una parcel·lació amb llicència no havent sofert tampoc segregacions posteriors.

Les parcel·les envoltades per altres que tinguin l'edificació consolidada conforme al planejament estiguin inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, i tinguin una façana inferior a la mínima, seran edificables sempre que la seva edificació no generi impactes forts en el medi ambient, pendents, vegetació autòctona, o també en els edificis preexistents a l'àrea.

Tanmateix, s'aplicaran preferentment els valors previstos en el seu cas a la regulació de les àrees d'actuació aprovades anteriorment a l'aprovació definitiva d'aquesta revisió.

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

## 2. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador

Es tractarà exclusivament amb jardineria. S'hi permetran edificacions auxiliars d'acord amb les condicions detallades en el punt corresponent.

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat. En tot cas no es podrà parcel·lar per sota la superfície mínima.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

## 3. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació incloent els seus cossos sortints i escales exteriors

Les separacions de l'edificació respecte dels llindars de la parcel·la seran com a mínim:

Sots-zona	Sep. carrer	Sep. llindars
2a.	6 m.	3 m.
2b	6 m	3 m.
2c	10 m.	3 m.

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les parts de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la. L'esmentada rampa d'accés al soterrani podrà ésser coberta sempre que aquests estigui per sota del pla horitzontal del paviment de la vorera.

En els casos en què no es compleixi l'amplada mínima prevista en el punt 1 i en les parcel·les on es compleixi les excepcions assenyalades en el mateix punt, es podran reduir les separacions fins a les mides del quadre següent, sempre que no sigui possible inscriure un cercle de 5 m. en el perímetre edificable. Els altres casos s'hauran de resoldre a través d'un pla especial.

Sots-zona	Sep. carrer	Sep. llinars
2a.	3 m.	2 m.

#### 4. Aparellament

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

L'aparellament és obligatori quan preexisteixi una edificació construïda segons aquestes pautes i amb mitgeres vistes

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

## *SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI*

### **Article 192. Criteris generals.**

Conservació de les característiques tipomorfològiques de l'entorn.

### **Article 193. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Planta baixa.
- Planta soterrani
- Planta coberta
- Planta sotacoberta.
- Vols dels elements i cossos sortints.
- Edificacions auxiliars

### **Article 194. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Planta baixa

És aquella que se situa per aquesta tipologia entre dos plans situats a més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta o part de planta.

#### 2. Planta soterrani

Les plantes del soterrani, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del pati o espai intermedi. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. S'exceptua d'aquesta situació la porta del garatge en cas que se situï a la planta soterrani.

Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

#### 3. Planta coberta

Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30) i l'arrencada de la que se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

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

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m. si són transparents o de reixes.

Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps. Excepte les instal·lacions de condicionament d'aire. Les quals sempre s'integraran en el volum de l'edifici.

#### 4. Sotacoberta

Les golfes resultants del desenvolupament de la coberta no seran habitables.

#### 5. Vol dels cossos sortints

El vol dels cossos sortints, tancats i semitancats, és limitat per la superfície del sostre edificable de la parcel·la.

En els percentatges d'ocupació màxima es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

En relació a les separacions als límits de la parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

#### 6. Construccions auxiliars

Es permeten construccions auxiliars que ocupin un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la, sempre que la seva superfície total sigui inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles i d'altres per l'estil.

L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.

Aquestes construccions hauran de separar-se un mínim de 2 metres dels límits a veïns i 3 metres del límit del carrer. Excepte els garatges quan es construeixin en soterrani i limitin amb l'alineació del carrer.

## *SOBRE LES CONDICIONS DE PAISATGE I L'ESTÈTICA*

### **Article 195. Criteris generals.**

El criteri principal de protecció del paisatge en aquesta zona és el respecte a la topografia i l'assentament dels edificis de tal manera que es minimitzi el seu impacte en el relleu.

També és criteri general la protecció del paisatge, les visuals i la vegetació existent.

### **Article 196. Relacions entre els cossos edificats nous i els existents a l'entorn.**

Els projectes han de demostrar que no afectin substancialment la topografia existent, murs, camps, etc. A tal efecte inclouran plànols de la topografia modificada, seccions referides als nivells del terreny, perspectives, etc.

En els edificis situats en les àrees de contacte i ruptura, el front marítim, els barrancs, el roquer, etc., així com les visuals dels camins es tindrà una cura especial en no trencar línies de visual conformadores del paisatge.

### **Article 197. Volum bàsic dels edificis.**

Seran d'aplicació les normes generals de la zona nucli urbà i no es permetran formes arbitràries, per exemple els torreons, ni falsament historicistes com els arcs i balustrades,

### **Article 198. Tractament material i cromàtic de les superfícies edificades.**

Només es permeten els aplacats en planta semi-soterrani, i del mateix color ocre que els murs de contenció i tanca.

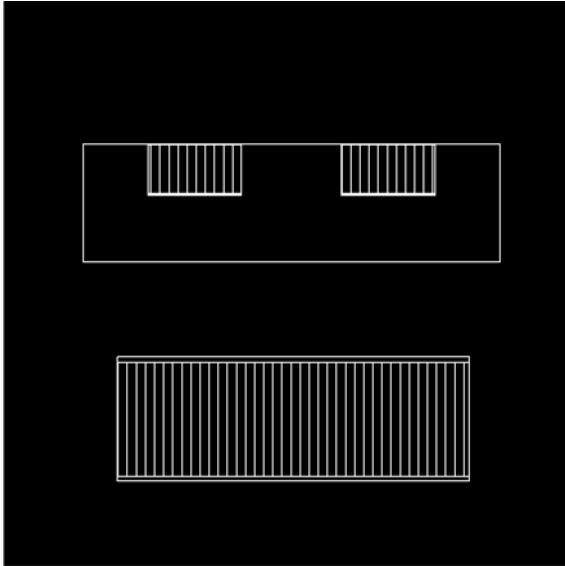
### **Article 199. Elements afegits al volums edificats.**

Son d'aplicació les condicions generals i les de la zona nucli urbà.

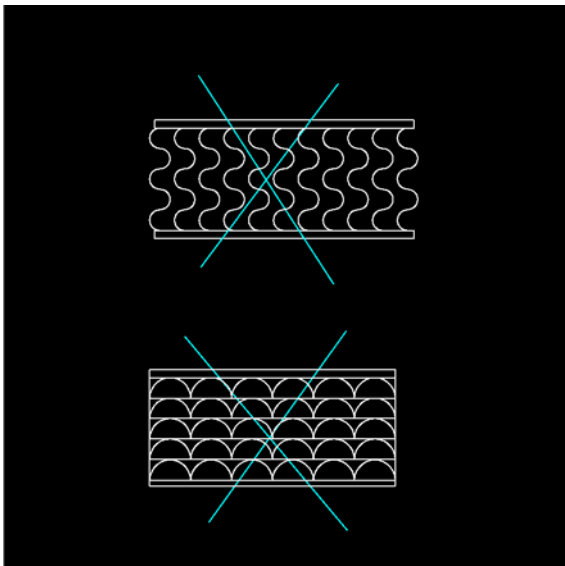


## Article 200. Tanques.

Les formes pròpies de les tanques de les àrees de ciutat jardí a l'Ampolla són:



Es consideren no pròpies les tanques formades per gelosies complexes i balustrades, com les del diagrama, tant si estan formades per elements metàl·lics com ceràmics i les tanques totalment tancades per sobre de l'altura permesa a la normativa general..



Al Cap Roig serà obligatori tancar els edificis amb la tanca tradicional de l'àrea.

## *SOBRE LES CONDICIONS D'ÚS*

### **Article 201. Condicions d'ús.**

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

#### Ús principal

L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar i en casos excepcionals, convenientment previstos a la normativa dels plans parcials aprovats i/o plans de millora urbana o que faci referència expressa aquesta normativa, habitatge plurifamiliar.

#### Usos compatibles

Bar i restaurant.

Comercial Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

Hoteler

Càmping.

Educatiu.

Sanitari-assistencial en la modalitat d'ambulatori o dispensari.

Esportiu.

Administratiu.

Oficines.

Cultural.

Industrial, segons la Llei de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament.

L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar i en casos excepcionals, convenientment previstos a la normativa dels plans parcials aprovats i/o plans de millora urbana o que faci referència expressa aquesta normativa, habitatge plurifamiliar.

## SOTS-ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2 P.P. 7.1)

### **Article 202. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial P.P. 7.1, aprovat prèviament a la redacció del POUM.

En coherència amb aquesta normativa, es permeten les cases alineades.

### **Article 203. Usos.**

Es permet l'ús residencial plurifamiliar

SOTS-ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2 P.P. 7.2)

**Article 204. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial P.P. 7.2, aprovat prèviament a la redacció del POUM.

SOTS-ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2 P.P. 7.3)

**Article 205. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial P.P. 7.3., aprovat prèviament a la redacció del POUM.

## SOTS-ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (ZM) URBANITZACIÓ MELIGÓ

### **Article 206. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació els conceptes següents:

Parcel·la mínima	4.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	40 m.
Separacions mínimes	10 m.
Edificabilitat neta:	0,10 %
Ocupació màxima	10% auxiliar 2%
Altura màxima	7 m.

Per als altres conceptes r la regulació de la zona 2.

Es respectarà l'ordenació dels edificis existents.

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ  
PLURIFAMILIAR (3)

**Article 207. Definició i objectius.**

S'inclouen en aquesta zona els terrenys dedicats a conjunts d'habitatges aïllats, situats en un entorn de jardí. Tipològicament, es tracta de blocs i de rengleres de cases unifamiliars i plurifamiliars.

És objectiu del pla la integració de les noves edificacions en l'estructura urbana i el medi ambient.

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

Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "3" en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:1.000.

**Article 208. Divisió en sots-zones.**

En el desenvolupament del pla es poden incloure altres sots-zones, resultat del planejament derivat.

Aquestes sots-zones es basaran en una superfície de parcel·la diferent. En cada una d'aquestes sots-zones es modularan les condicions d'edificació en base a aquest criteri de parcel·lació i l'aplicació de l'edificabilitat bruta i els altres conceptes en base als quals es regula el sector.

**Article 209. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

Sobre les mesures generals de l'edifici

Sobre el carrer i l'alineació.

Sobre l'illa i la parcel·lació.

Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

Criteris generals.

Conceptes .

Regles i condicions de detall



## *SOBRE LES MESURES GENERALS DE L'EDIFICI*

### **Article 210. Criteris generals.**

El volum edificable dels edificis d'aquesta zona es desenvoluparà de tal manera en que no es malmeti el concepte d'urbanització inclosa en el territori natal. En aquest sentit la imatge mineral, pròpia de la construcció de carrers, murs i edifici, no ha malmetre la imatge natural i vegetal.

En el desenvolupament del volum edificable sempre s'ha de subordinar a la conservació del paisatge natural, si cal, minimitzant els valors dels conceptes que es relacionen a continuació.

L'ocupació del sòl i la situació dels edificis s'ha de valorar preferentment en relació al respecte al medi ambient.

### **Article 211. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Desenvolupament del volum edificable

Edificabilitat neta o intensitat d'edificació.

Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes

### **Article 212. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, només podrà desenvolupar-se en un únic edifici principal, o diverses unitats d'edificació, d'acord amb les condicions tipològiques regulades més endavant, que compleixin les separacions mínimes exigides.

El desenvolupament del volum edificable es farà d'acord amb els valors dels conceptes següents.

#### 2. Edificabilitat neta o Intensitat

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

### 3. Altura reguladora i nombre de pisos

L'altura màxima de les edificacions serà de 9,50 m. equivalents a planta baixa més dues plantes pis.

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

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

La variació implicarà l'elaboració d'un Pla especial amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota.

### 4. Cota de referència

S'aplica el que s'estableix per a la ciutat jardí unifamiliar

## *SOBRE LES RELACIONS ENTRE L'EDIFICACIÓ, EL TERRENY I EL CARRER*

### **Article 213. Criteris generals.**

En del cas d'aquesta zona, les relacions entre l'edifici i el carrer sempre s'han d'entendre en el context del principi de la minimització de l'impacte en el terreny.

Entre les diverses solucions constructives, es prioritzarà aquella que minimitzi l'impacte en el terreny. S'haurà de justificar detalladament la solució escollida en relació al manteniment de les condicions del terreny, el respecte a la vegetació tradicional existent i, en el cas que existeixin, els murs i element del paisatge agrícola precedent.

### **Article 214. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Rasant del carrer o vial.

Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Tanques.

### **Article 215. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Alineació

És d'aplicació el que es preveu a la Zona 2

#### 2. Rasant

És d'aplicació el que es preveu a la Zona 2

#### 3. Adaptació topogràfica

És d'aplicació el que es preveu a la Zona 2

#### 4. Tanques

És d'aplicació el que es preveu a la Zona 2

## *SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ*

### **Article 216. Criteris generals.**

Les formes de parcel·lació s'adaptaran al relleu i a la conservació dels elements vegetals tradicionals preexistents

Els projectes de parcel·lació hauran d'inventariar els elements existents i ajustar la situació dels edificis a la preexistència d'aquests elements.

Els valors de les l'amplada de les parcel·les i les separacions dels edificis es podran adaptar a les formes generals del relleu, exigint-se en tot cas el compliment dels valors a nivell global.

### **Article 217. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Forma i mida de la parcel·la

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

Ocupació màxima.

Separacions mínimes.

Construccions auxiliars.

### **Article 218. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Forma i mida de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la és de 800 m<sup>2</sup> i la seva façana mínima de 20 m.

Es podran considerar edificables aquelles parcel·les de superfície inferior inscrites registralment abans de l'aprovació inicial del POUM de superfície i façana menors, sense ser inferiors als 500 m<sup>2</sup> i 11 m. respectivament

#### 2. Espai intermedi

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

### 3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions principals serà del 30 % i per les auxiliars del 5 %.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre una pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

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

### 4. Separació dels llinars

Les separacions de l'edificació respecte dels llinars de la parcel·la i d'altres edificacions en el supòsit d'edificació aïllada seran les següents:

Façana	Lateral	Fons	Altres edificacions
10 m.	4 m.	4 m.	8 m.

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

### 5. Construccions auxiliars

Es permeten les edificacions auxiliars, amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la.

## *SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI*

### **Article 219. Criteris generals.**

L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial, aprovat anteriorment o posteriorment, segons el cas, i d'acord amb les següents condicions:

1. A partir dels perímetres assenyalats en el plànol d'ordenació i completats pels del document d'aprovació.
2. A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa, en l'instrument que desenvolupi aquest pla.

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

La col·locació relativa de les edificacions es regula a través de:

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

### Modalitats d'edificació

S'admeten dues tipologies: els blocs exempts i les rengleres de cases unifamiliars i plurifamiliars.

### **Article 220. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Planta baixa.
- Planta soterrani
- Planta coberta
- Planta sotacoberta.
- Vols dels elements i cossos sortints.
- Edificacions auxiliars

**Article 221. Regles i condicions de detall.**

Segons zona 2.

**Article 222. Condió general sobre l'edificació.**

Per tal de conservar la unitat i coherència arquitectònica dels projectes, s'haurà de fer un únic projecte bàsic de totes les cases en filera construïbles en cada parcel·la, amb unitats màximes de 7 habitatges, excepció feta d'aquelles ordenacions que indicativament s'han representat en els plànols 1/2000 de qualificació urbanística del sòl. I sempre les parets testeres tindran un tractament de façana amb obertures.

## *SOBRE LES CONDICIONS DE PAISATGE I L'ESTÈTICA*

És d'aplicació allò que s'estableix per a la zona 2. Ciutat jardí.

### *CONDICIONS D'ÚS*

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

#### Ús principal:

L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar i en casos excepcionals, convenientment previstos a la normativa dels plans parcials aprovats i/o plans de millora urbana: habitatge plurifamiliar.

#### Usos compatibles:

Bar i restaurant.

Comercial Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

Hoteler

Càmping.

Educatiu.

Sanitàrio-assistencial en la modalitat d'ambulatori o dispensari.

Esportiu.

Administratiu.

Oficines.

Cultural.

Industrial. Segons la Llei Ambiental



## SECCIÓ QUARTA. ZONA DE VOLUMS PREDEFINITS (4)

### **Article 223. Objectius i identificació.**

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és l'ordenació de l'edificació aïllada o alineada d'acord amb els perímetres i altures reguladores predefinites pel planejament derivat que ha desenvolupat el Pla General fins el dia d'aprovació d'aquest POUM, fixats directament pel POUM.

L'objectiu principal del pla en aquesta zona és el manteniment del model d'ordenació dels volums que va donar origen al conjunt d'edificis.

Són objectius complementaris: el manteniment de la regularitat existent i els ritmes de composició determinats per la repetició dels perímetres reguladors, mantenir l'ús unifamiliar o plurifamiliar inicial, evitant la densificació.

És objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

La protecció del medi ambient i la forma i condicions del territori natural també és objectiu de la zona.

#### Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "4" en els plànols de qualificació del sòl, sèrie 4 a escala 1/1.000.

### **Article 224. Divisió en sots-zones.**

S'inclouen les sots-zones següents:

Sots-zona 4ª: Conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

Sots-zona 4b: Normes específiques PP-7-2.

En el desenvolupament del pla es poden incloure altres sots-zones, resultat del planejament derivat.

Aquestes sots-zones es basaran en una superfície de parcel·la diferent. En cada una d'aquestes sots-zones es modularan les condicions d'edificació en base a aquest criteri de parcel·lació i l'aplicació de l'edificabilitat bruta i els altres conceptes en base als quals es regula el sector.

## **Article 225. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

Sobre les mesures generals de l'edifici

Sobre el carrer i l'alineació.

Sobre l'illa i la parcel·lació.

Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes anteriors s'expliquen diferenciant :

Criteris generals.

Conceptes .

Regles i condicions de detall

## *SOBRE LES MESURES GENERALS DE L'EDIFICI*

### **Article 226. Criteris generals.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Modalitats d'edificació.

Ocupació.

Altura reguladora i nombre de plantes.

### **Article 227. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Modalitats d'edificació

Segons el model inicial d'edificació.

#### 2. Ocupació

L'ocupació màxima de cada parcel·la és determinada per la superfície del polígon grafiat a la base cartogràfica dels plànols d'ordenació.

#### 3. Altura reguladora i nombre de plantes

Segons el model inicial, o, subsidiàriament 10,30 m corresponents a planta baixa i dos pisos: .

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

Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el dels ràfecs; les golfes resultants no seran habitables.
- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60 ) centímetres.
- Les baranes fins a una alçada màxima d'1 m. si són opaques i d'1,80 m. si són transparents o reixes.

- Els elements tècnics de les instal·lacions, excepte els corresponents dels aparells condicionadors d'aire.

## *SOBRE LES RELACIONS ENTRE L'EDIFICACIÓ, EL TERRENY I EL CARRER*

### **Article 228. Criteris generals.**

Com en totes les altres zones, en del cas d'aquesta zona, les relacions entre l'edifici i el carrer sempre s'han d'entendre en el context del principi de la minimització de l'impacte en el terreny.

Entre les diverses solucions constructives, es prioritzarà aquella que minimitzi l'impacte en el terreny. Malgrat que per a complir aquest criteri s'hagin de fer ajustos en el desenvolupament del volum edificable. Aquests ajustos no implicaran mai un augment de l'edificabilitat.

S'haurà de justificar detalladament la solució escollida en relació al manteniment de les condicions del terreny, el respecte a la vegetació tradicional existent i, en el cas que existeixin, els murs i element del paisatge agrícola precedent.

### **Article 229. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Rasant del carrer o vial.

Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Tanques.

### **Article 230. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Alineació del carrer o vial

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici, que varia segons l'ordenació originària.

#### 2. Reculades

Es permeten les reculades de l'edificació en relació al perímetre regulador, amb les limitacions derivades del que es preveu a l'article "Perímetre regulador" o, subsidiàriament, les normes establertes per a la zona I, Nucli Urbà.

### 3. Rasant de carrer o vial

És d'aplicació el que es preveu a la Zona residencial en illa tancada (1).

### 4. Adaptació topogràfica i moviment de terres

Segons el que s'estableix per a la zona 2.

### 5. Tanques

Es regula segons el que s'assenyala a la Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2)

## *SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ*

### **Article 231. Criteris generals.**

Les formes de parcel·lació s'adaptaran al relleu i a la conservació dels elements vegetals tradicionals preexistents

Els projectes de parcel·lació hauran d'inventariar els elements existents i ajustar la situació dels edificis a la preexistència d'aquests elements.

Els valors de les l'amplada de les parcel·les i les separacions dels edificis es podran adaptar a les formes generals del relleu, exigint-se en tot cas el compliment dels valors a nivell global.

### **Article 232. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Forma i mida de la parcel·la

Alineació de façana.

Perímetre regulador.

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

Il·luminació i assolejament.

Separacions mínimes.

### **Article 233. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Parcel·la

Queda prohibida qualsevol modificació de la parcel·lació inicial, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000. Per a modificar-la caldrà l'aprovació de l'instrument urbanístic corresponent.

L'ample mínim de la façana perquè la parcel·la sigui edificable es fixa en 4,50 m.

#### 2. Alineació de façana

Les alineacions dels de l'edifici, o del conjunt edificis estan determinades pel perímetre edificable grafiat en els plànols d'ordenació a escala 1/1000. Si de les alineacions definides en resultessin mitgeres vistes, aquestes s'hauran d'acabar amb materials de

façana, prohibint-se els acabats amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a l'aire lliure.

En general, la façana inclòs en un perímetre regulador coincidirà amb aquest perímetre.

### 3. Perímetre regulador

El perímetre regulador és grafiat als plànols d'ordenació sèrie 4, on, en la base cartogràfica, es dibuixen els edificis existents actualment.

És criteri general del pla el manteniment del ritme de separació dels edificis. Per aquest motiu només es permetran petites variacions

En cap cas les variacions implicaran un augment de l'ocupació en planta i la intensitat d'edificació.

### 4. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador

No es permet cap tipus d'edificació auxiliar en aquest espai.

### 5. Il·luminació i assolejament.

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

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

1. En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les obres de les edificacions pròximes.

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

2. En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolejament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

3. Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assolejament.



## *SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI*

### **Article 234. Criteris generals.**

L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial, al Pla Especial o al Polígon d'actuació, aprovat anteriorment o posteriorment, segons el cas, i d'acord amb les següents condicions:

1. A partir dels perímetres assenyalats en el plànol d'ordenació i completats pels del document d'aprovació.
2. A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa, en l'instrument que desenvolupi aquest Pla.

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

La col·locació relativa de les edificacions es regula a través de:

- c) La separació mínima entre edificacions.
- d) La separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

### Modalitats d'edificació

S'admeten dues tipologies: els blocs exempts i les rengleres de cases unifamiliars i plurifamiliars.

### **Article 235. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Planta baixa.
- Planta soterrani
- Planta coberta
- Planta sotacoberta.

Vols dels elements i cossos sortints.

Edificacions auxiliars

## **Article 236. Regles i condicions de detall.**

### 1. Planta baixa

L'altura màxima de la planta baixa serà de 2.70m mínim. I si és comercial 3.30m mínim.

### 2. Plantes pis

L'altura màxima serà de 2.70m mínim.

### 3. Construccions auxiliars

No es permeten, excepte quan s'indica explícitament. Excepte en els corresponents a plans parcial i especials anterior a l'aprovació del POUM, on es permet la construcció en planta baixa d'un cos auxiliar no superi l'ocupació del 15% del sòl lliure d'edificació de parcel·la amb una alçada màxima de 2.70m”

### 4. Coberta

Es regula segons el que s'estableix en el punt 3 d'aquest article i, subsidiàriament, segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).

### 5. Sotacoberta

Es regula segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).

### 6. Cossos sortints

Només s'admeten sobre el carrer balconcs oberts d'una volada màxima de quaranta-cinc centímetres. En el pati d'illa únicament s'admeten cossos sortints oberts d'una volada màxima d'una vintena part del diàmetre del cercle inscrivible en l'espai interior de l'illa, amb un màxim en tot cas de 1,20 m.

*SOBRE LES CONDICIONS DE PAISATGE I L'ESTÈTICA*

És d'aplicació allò que s'estableix per a la zona 2. Ciutat jardí.

## CONDICIONS D'ÚS

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

### Ús principal:

L'ús residencial s'adscriu a habitatge plurifamiliar

### Usos compatibles:

Bar i restaurant.

Comercial Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

Hoteler

Càmping.

Educatiu.

Sanitàrio-assistencial en la modalitat d'ambulatori o dispensari.

Esportiu.

Administratiu.

Oficines.

Cultural.

Industrial. Segons la Llei Ambiental.

Sanitari.

Religiós

Recreatiu i d'espectacles.

ALTRES

**Article 237. Pla de millora urbana.**

Es podran modificar les condicions generals d'edificació corresponents a la zona per a cada conjunt d'edificis a través d'un pla de millora urbana.

En aquests plans es podran modificar les condicions de parcel·lació i us, sense augmentar l'edificabilitat.

En cap cas es podran modificar les condicions tipo-morfològiques del conjunt, excepte en els casos en que sigui necessària la substitució de més de 2/3 dels edificis del conjunt

En aquest pla de millora urbana regiran les condicions següents :

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

SOTS-ZONA 4.A. CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA  
GRUP SANT JOAN

**Article 238. Objectius i identificació.**

Aquesta zona comprèn els terrenys l'ordenació dels quals respon a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular. Aquest és el cas dels habitatges del grup cooperatiu de Sant Joan.

És finalitat d'aquest POUM assegurar la permanència dels edificis actuals, no admetent alteracions d'aprofitament ni de la disposició dels volums.

També és finalitat del POUM el respecte al medi ambient i els elements de vegetació major existents

En el que no fa referència als conceptes que s'inclouen a continuació, son d'aplicació els conceptes de la zona 4.

Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "4a" en els plànols de qualificació del sòl, sèrie 4 a escala 1/1.000.

**Article 239. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

Sobre les mesures generals de l'edifici.

Sobre l'illa i la parcel·lació

En els altres criteris és d'aplicació la zona « 4 »

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

Criteris generals.

Conceptes .

Regles i condicions de detall

## *SOBRE LES MESURES GENERALS DE L'EDIFICI*

### **Article 240. Criteris generals**

Son d'aplicació els criteris de l'ordenació originària. Els quals prevaldran sobre totes les altres condicions

### **Article 241. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Edificabilitat neta.
- Alçada reguladora.
- Nombre de plantes.

### **Article 242. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Edificabilitat neta

L'edificabilitat màxima serà de 1m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sl

#### 2. Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 9.5 m.

#### 3. Nombre de plantes

Corresponen a planta baixa més dos plantes pis.

## *SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ*

### **Article 243. Criteris generals.**

Les formes de parcel·lació s'ajustaran segons la parcel·lació originària a la conservació dels elements vegetals tradicionals preexistents

Els projectes de parcel·lació hauran d'inventariar els elements naturals existents i ajustar la situació dels edificis a la preexistència d'aquests elements.

### **Article 244. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Forma i mida de la parcel·la

Ocupació.

Separacions.

Construccions auxiliars.

### **Article 245. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Forma i mida de la Parcel·la

La parcel·la mínima serà de 200 m<sup>2</sup>

#### 2. Ocupació

L'ocupació de l'edificació principal serà del 30%

#### 3. Separacions

Separacions a carrer de 3m i laterals de 5m.

#### 4. Construccions auxiliars

L'edificabilitat màxima de les construccions auxiliars serà del 3% i l'alçada màxima de 3,3m i la separació de llindars de 3m.



## *SOBRE LES CONDICIONS D'ÚS*

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

### Ús principal:

L'ús residencial s'adscriu a habitatge plurifamiliar.

### Usos compatibles:

Bar i restaurant.

Comercial Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

Hoteler

Càmping.

Educatiu.

Sanitàrio-assistencial en la modalitat d'ambulatori o dispensari.

Esportiu.

Administratiu.

Oficines.

Cultural.

Industrial. Segons la Llei Ambiental

## SOTS-ZONA 4.B. NORMES ESPECÍFIQUES P.P. 7.2

S'aplicaran les ordenances del pla parcial aprovat abans de la redacció del POUM.

## SECCIÓ CINQUENA. ZONA 5. HOTELERA

### **Article 246. Objectius i identificació.**

Comprèn els sols en règim de sòl urbà als que els correspon edificacions d'ús hotel·ler i sociocultural, en edificis aïllats i envoltats de vegetació.

No s'hi permeten edificis residencials.

En el que no fa referència als conceptes que s'inclouen a continuació, són d'aplicació els conceptes de la zona 4.

#### Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "5" en els plànols de qualificació del sòl, sèrie 4 a escala 1/1.000.

### **Article 247. Estructuració de les condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

Sobre les mesures generals de l'edifici

En els altres criteris és d'aplicació la zona «4»

## *SOBRE LES MESURES GENERALS DE L'EDIFICI*

### **Article 248. Criteris generals.**

El criteri general sobre l'ordenació dels edificis d'aquesta zona és el lliure desenvolupament de l'ús hotel·ler i els altres usos complementaris en condicions de respecte al medi ambient i l'impacte en la circulació i l'aparcament.

### **Article 249. Conceptes.**

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

Edificabilitat neta o intensitat d'edificació.

Ocupació.

Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes

### **Article 250. Regles i condicions de detall.**

#### 1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima és de 1,4 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sl.

#### 2. Ocupació

L'ocupació màxima serà del 35%.

#### 3. Altura reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 13,30 m

#### 4. Nombre de plantes

El nombre de plantes correspon a planta baixa i tres pisos.

## *SOBRE LES CONDICIONS D'ÚS*

### **Article 251. Condicions d'ús.**

#### Usos principals:

Hoteler

Bar, restaurant i similars

Comercial amb un sostre màxim de 1.000 m2.

Administratiu

#### Usos compatibles:

Oficines

Abastament.

Magatzem amb un sostre màxim de 1.000 m2

Educatiu

Esportiu

Socio-cultural

Sanitari

Assistencial

Industrial segons Llei Ambiental.

## SOTS-ZONA HOTELERA P.P. 7.3

### Article 252. Condicions d'ús.

En l'àmbit del PP 7-3 qualificat com a zona Hotelera regirà una regulació específica basada en els paràmetres següents :

Parcel·lació	Parcel·la única de 10.000 m <sup>2</sup> .
Tipologia	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima	0'4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	20%
Altura màxima	10,50 m.
Nombre de plantes	3 (PB més dues plantes pis)
Separacions :	
	4 m. al carrer
	3 m. a les parcel·les veïnes
Ús principal	Hoteler
Usos complementaris:	Comercial
	Bar
	Restaurant

#### ZONA INCASOL. UNIFAMILIAR AÏLLADA (Zia)

##### **Article 253. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial, aprovat prèviament a la redacció del POUM.

#### ZONA INCASOL. UNIFAMILIAR EN FILERA (Zib)

##### **Article 254. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial, aprovat prèviament a la redacció del POUM.

#### ZONA INCASOL. PLURIFAMILIAR (Zic)

##### **Article 255. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial, aprovat prèviament a la redacció del POUM, a excepció de les illes 04 i 05 del polígon, on l'ús és el detallat en el pla parcial i l'ordenació volumètrica de les edificacions és la que s'assenyala al plànol d'ordenació.

#### ZONA MIRADOR DEL DELTA. UNIFAMILIAR AÏLLADA (Zta)

##### **Article 256. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del Pla Parcial-13 "El Mirador del Delta", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 15 de gener de 2001 (DOGC núm. 3934, de 28 de juliol de 2003) i les dues modificacions puntuals de l'esmentat PP dels anys 2008 i 2010, en allò que pugui afectar a la regulació d'aquesta sots-zona.

## ZONA MIRADOR DEL DELTA. UNIFAMILIAR EN FILERA (Ztb)

### **Article 257. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del Pla Parcial-13 "El Mirador del Delta", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 15 de gener de 2001 (DOGC núm. 3934, de 28 de juliol de 2003) i les dues modificacions puntuals de l'esmentat PP dels anys 2008 i 2010, en allò que pugui afectar a la regulació d'aquesta sots-zona.

## ZONA MIRADOR DEL DELTA. PLURIFAMILIAR (Ztc)

### **Article 258. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del Pla Parcial-13 "El Mirador del Delta", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 15 de gener de 2001 (DOGC núm. 3934, de 28 de juliol de 2003) i les dues modificacions puntuals de l'esmentat PP dels anys 2008 i 2010, en allò que pugui afectar a la regulació d'aquesta sots-zona.

## ZONA MIRADOR DEL DELTA. MIXTA (Ztm)

### **Article 259. Normativa.**

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del Pla Parcial-13 "El Mirador del Delta", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 15 de gener de 2001 (DOGC núm. 3934, de 28 de juliol de 2003) i les dues modificacions puntuals de l'esmentat PP dels anys 2008 i 2010, en allò que pugui afectar a la regulació d'aquesta sots-zona.



### **CAPÍTOL III POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

#### **Article 260. Polígon d'actuació urbanística PA-01.**

##### Definició

Reordenació d'un interior d'illa.

Comprèn part dels terrenys situats a l'interior de l'illa delimitada pels carrers: Garxal, Canal Vell, de la Bassa de les Olles.

La Superfície total: 2.253 m<sup>2</sup>

##### Objectiu

Delimitar un Polígon d'actuació per a la gestió urbanística integrada d'un àmbit de sòl urbà per aconseguir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

##### Condicions d'ordenació

La qualificació és de 2a. Zona residencial aïllada unifamiliar

Façana mínima: 5 m

Densitat: 1 habitatge per parcel·la mínima de 400m<sup>2</sup>.

Edificabilitat bruta màxima: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

##### Sistemes

No hi ha cessions per sistemes.

##### Sistema d'actuació

Reparcel·lació per cooperació

## **Article 261. Polígon d'actuació urbanística PA-02 Barranc de St. Pere.**

### Definició

Comprèn terrenys situats entre el barranc de sant Pere i el Carrer travessia de Castelló

Es preveu la construcció de dos petits blocs residencials tangents al carrer Travessia de Castelló.

També l'obertura del carrer Sagunt que divideix el polígon en dos

La Superfície total: 5.004 m<sup>2</sup>

### Condicions d'ordenació

La qualificació és de 3. Zona residencial aïllada plurifamiliar

Densitat: 25 habitatges/Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura màxima PB, 2 pisos i un àtic reculat (ocupació el 50%)

Superfície mínima de parcel·la: 800 m<sup>2</sup>

Ocupació 30%

Separacions: Carrer 10 m

Laterals 4 m

En el polígon s'assenyala un perímetre, on es localitza l'habitatge protegit. En aquest perímetre i els terrenys adjacents es modularan els diversos conceptes d'ordenació per tal de fer possible el desenvolupament de l'edificabilitat, sempre que el nou edifici no malmeti l'entorn i el paisatge .

### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.”

En el polígon s'assenyala un perímetre, on es localitza l'habitatge protegit. En aquest perímetre i els terrenys adjacents es modularan els diversos conceptes d'ordenació per tal de fer possible el desenvolupament de l'edificabilitat, sempre que el nou edifici no malmeti l'entorn i el paisatge. El perímetre de localització de l'habitatge protegit grafiat en el plànol només té valor indicatiu.

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

Sistemes

Vialitat: 548 m<sup>2</sup>

Verd: 1.637 m<sup>2</sup>

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## **Article 262. Polígon d'actuació urbanística PA-03**

### Definició

Comprèn els terrenys situats entre el barranc d'Ulldelops, el carrer Internacional, el càmping Sol Ampolla i la via del tren.

La Superfície total: 42.987 m<sup>2</sup>

### Condicions d'ordenació

La qualificació és de 2c. Zona residencial aïllada unifamiliar

Edificabilitat neta màxima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densitat 15 habitatges/Ha

Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Façana mínima: 25 m

Ocupació: 15%

Edificació: auxiliar: 2%

Separacions: 10 m

Altura: 7 m. (PB+1)

Subsidiàriament s'aplica la zona 2c.

### Sistemes

Cessió del carrer grafiat als plànols d'ordenació.

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## **Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04 (Antic P.P. 7-2)**

### Definició

Comprèn els terrenys que es corresponen amb l'àmbit de l'antic PP 7-2, situats al sud de la urbanització Ampolla Mar i delimitats per la carretera comarcal TV 3401, via del ferrocarril de València a Barcelona i el barranc d'Ulldellops.

La Superfície total: 64.671 m<sup>2</sup>

### Condicions d'ordenació

Són d'aplicació íntegra les condicions d'ordenació previstes pel PP 7-2, i especialment, la regulació de les unitats de promoció: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8 (articles 31 a 38 de les normes urbanístiques del Pla parcial).

L'índex d'edificabilitat bruta és del 0,20 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl

Nombre total d'habitatges: 177 hab

Densitat bruta: 18,09 hab/Ha

En el plànol 6 del PP 7-2 es precisa la parcel·la assignada per a cada unitat de promoció, sense perjudici que el projecte de reparcel·lació pugui preveure la fragmentació en parcel·les més petites que sempre tindran una superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

El PP 7-2 contempla una reserva per habitatge de protecció pública de 2.587 m<sup>2</sup> de sostre que es localitza a la UP 1 i part de la UP2.

### Sistemes

El PP 7-2 contempla unes cessions per sistema ferroviari, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistema d'equipaments públics i protecció del sistema hidrogràfic que representen un 49,22 % de la superfície total de l'àmbit. Els esmentats espais de cessió són els grafats als plànols d'ordenació.

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## **CAPÍTOL IV SECTORS DE MILLORA URBANA**

### **Article 264. Sector de millora urbana 01.**

#### Definició

Sector de millora urbana discontinu situat part entre el carrer Lluís Companys i la platja de les Avellanes i part una àrea verda entre els carrers Lluís Companys i Ventura Gasol i de la bassa de les Olles.

Inclou l'obertura de dos carrers i la reserva d'una àrea verda prop de la platja.

La superfície total: 10.986 m<sup>2</sup>

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

#### Objectius

Reordenar aquest àmbit, situat entre el carrer del Mar i Lluís Companys.

Inclou:

L'obertura de dos vials nous. L'edificació de l'illa situada entre aquests dos carrers i el carrer del Mar i Lluís Companys.

Concretar les tipologies d'edificació en l'illa edificable.

#### Condicions d'ordenació

La qualificació de la zona és 4, Amb les excepcions dels conceptes que es relacionen a continuació.

La volumetria final serà concretada pel Pla de Millora urbana.

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas, el pla parcial, definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els Polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

#### Conceptes

Densitat: 20 habitatges/Ha

Edificabilitat bruta màxima; 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilitat neta màxima: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sostre mínim destinat a ús hotel·ler 50%

Altura màxima PB + 3 pisos

Superfície mínima de parcel·la: 800 m<sup>2</sup>

Ocupació 40%

Separacions: carrer, laterals i fons: 4 m

#### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat..

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

#### Reserves i cessions de sòl per a sistemes

La vialitat del verd són assenyalats als plànols d'ordenació (4.3c),

Ocupen:

3.150 m<sup>2</sup> d'espais verds.

2.700 m<sup>2</sup> de vialitat.

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserves des sostre per habitatge protegit: segons el DL 1/2010.

#### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

És necessari un estudi d'impacte paisatgístic (informat per la Subdirecció de Paisatge i Acció Territorial, d'acord amb el PDUSC

## **Article 265. Sector de millora urbana 02.**

### Definició

Pla de Millora Urbana situat sobre el Roquer, al límit del nucli urbà en aquest extrem.

Classificació del sòl: urbà no consolidat

Superfície del sector 21.165 m<sup>2</sup>

### Objectius

Reordenar un àmbit situat al Roquer. En el qual hi ha diverses construccions d'habitatges i magatzems. Així com les traces de dos camins

La urbanització dels dos camins existents, segons les traces assenyalades al plànol d'ordenació 4.6.b. pels eixos fins una amplada de 8 metres.

Reservar una franja d'espai verd de protecció del lligallo del Roquer amb una amplada mínima de 40 metres,

### Condicions d'ordenació

Condicions d'edificació segons zona 2c

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas, el pla parcial, definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

Densitat: 15 habitatges/Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

A tal efecte delimitarà els Polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.”

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

### Reserva de sòl per a sistemes

Els camins indicats en el plànol d'ordenació.

L'espai verd de protecció del lligallo del Roquer



Els espais no edificats situats a menys 40 m. del Roquer es consideraran inedificables i qualificats com a verd públic o privat

Les cessions per a altres sistemes: segons el DL 1/2010.

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

#### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

## **Article 266. Sector de millora urbana 03.**

### Definició i Objectius

Ordenar un àmbit urbà en el Lligallo de la Bassa.

Inclou:

L'obertura d'un vial nou, que relacionen diverses parcel·les edificades amb el Lligallo.

Ha de preveure la protecció del barranc on limita.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Superfície del sector 15.463 m<sup>2</sup>

### Condicions d'ordenació

Densitat: 10 habitatges/Ha

Edificabilitat bruta màxima: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Condicions d'edificació

Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

Façana mínima: 25 m

Ocupació: 15%

Edificació auxiliar: 2%

Separacions: 10 m

Subsidiàriament s'aplicarà la zona 2c.

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas, el pla parcial, definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els Polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

### Reserva de sòl per a sistemes

Carrer d'accés i enllaç.

Protecció del barranc

Les cessions per a altres sistemes: segons el DL 1/2010.

Cessió de sòl amb aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat..

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

#### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.