

**CAPÍTOL I**  
**DISPOSICIONS GENERALS**

**Article 267. Definició.**

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL 1/2010 i a la Memòria d'aquest Pla.

**Article 268. Categories de sòl urbanitzable.**

Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb:

- a) el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.
- b) el sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, requereix la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

**Article 269. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.**

1. Aquest POUM delimita els sectors de sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. Aquest Pla especifica en el Capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable, d'acord amb allò que estableixen els articles 58.7 i 58.8 del DL 1/2010.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les. En tot cas, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals

en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- a) La superfície de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats per a cada un dels sectors en la present normativa.
- b) El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats a la legislació urbanística vigent.
- c) En qualsevol cas no determinarà una disminució de les mesures de protecció del medi ambient.

#### **Article 270. Règim del sòl urbanitzable delimitat.**

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, 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 el planejament urbanístic general 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 el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a

edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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.

La cessió de sòl a la que es refereix aquest apartat 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.

- i) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
- j) Conservar el medi a l'entorn del sector, i, particularment els barrancs que actuen com a connectors biològics

2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del referit a les seves finques, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques delimitades pels plans directores urbanístics, en les quals aquest percentatge es pot reduir fins el 85%.

## CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

### Article 271. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat .

1. Els sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest POUM delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

Sector Y-1	22,21 Ha.	
Sector Z-1	29,80 Ha.	+ 6,61 Ha.
Sector Z-2	15,34 Ha.	+ 3,94 Ha.
Sector Z-3	13,26 Ha.	+ 5,53 Ha.
Sector Z-4	14,37 Ha.	
Sector Z-5	19,79 Ha.	Cala Maria
Sector Z-6	5,58 Ha.	

2. Per a cada un dels sectors de sòl urbanitzable, el present POUM precisa les determinacions concretes dels sòls que els integren, les quals, excepte pel que fa a aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial urbanístic.

### Article 272. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat.

1. El POUM indica i grafia en el plànol d'ordenació les magnituds superficials, potencialment sectors, del sòl urbanitzable no delimitat de la forma següent:

Sector XND-1	46,12 Ha.	Discontinu
Sector XND-2	15,99 Ha.	
Sector XND-3	17,55 Ha.	
Sector XND-4	10,73 Ha.	

Sector XND-5	12,65 Ha.	
Sector XND-6	5,49 Ha.	
Sector XND-7	9,66 Ha.	

2. Es tracta d'àmbits d'ús residencial i/o hotel·er o apart·hotel
3. Són àmbits **indicatius**, que poden ser modificats pels corresponents plans parcials de delimitació.
4. Tots els àmbits assenyalats tenen una forta relació entre si. Pertanyen a un "projecte X" que té molta unitat. Particularment en relació a la interrelació de les malles viàries i les condicions mediambientals.
5. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel sòl urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes Normes i del DL 1/2010.
6. La delimitació del sector X-1 és prioritària en relació a la dels altres del "projecte X"
7. Es aconsellable redactar un Avanç conjunt, previ a la delimitació dels sectors pertanyents a "Projecte X", en el qual es tinguin en compte les condicions de l'article 255.

### **Article 273. Condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.**

Les condicions d'ordenació, edificació i ús es defineixen per a cadascun dels sectors. S'agrupen en els temes següents:

#### Definició

##### Àmbit i superfície

Situació i límits del sector.

Superfície.

##### Objectius d'ordenació

Objectius sobre l'ordenació de l'espai viari i l'edificació, la mobilitat sostenible, i la situació dels espais lliures i l'equipament.

##### Objectius mediambientals

Referits a les condicions locals de protecció de l'entorn, el medi ambient i el paisatge.

Impacte en el medi i paisatge, sostenibilitat.

#### Condicions quantitatives i estàndards

Densitat:

Edificabilitat bruta màxima residencial:

Edificabilitat bruta màxima altres usos:

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla de carrers i camins.

Espais verds.

Equipaments.

#### Usos

Principals

Compatibles

#### Sistema d'actuació

#### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

El 30% dels nous habitatges se sotmetran a algun règim de protecció pública.

#### Càrregues externes

Referides als sistemes: Vialitat

Subministrament d'aigua

Clavegueram.

Mobilitat i aparcament.

#### Altres condicions

El planejament derivat dels sectors Z-5 Cala Maria i X-1 haurà de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental.

Per a la resta de sectors s'incorporarà les mesures assenyalades a l'ISA.

#### Agenda

## **Article 274. Condicions dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat.**

D'acord amb l'article 58.8 del DL 1/2010, en relació als sectors de sòl urbanitzable no delimitat s'estableixen les següents condicions:

### Superfícies mínima i màxima

La superfície màxima és la del polígon assenyalat en el plànol d'ordenació.

Les superfícies mínimes seran: : 50.000 m2

### **Objectius bàsics d'ordenació**

a) Usos predominants:: Residencial i/o hotel·ler i apart·hotel

b) Edificabilitat màxima bruta : 30 Habitats/Ha

c) Percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

Espais verds

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

30 % (20% en el X-1)

un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

Equipaments

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

10% (20% en el X-1)

un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

### **Objectius particulars d'ordenació.**

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es fixen els principis generals següents sobre la mobilitat sostenible:

Minimitzar la superfície ocupada per la vialitat rodada.

Construcció d'una xarxa de recorreguts de vianants i de bicicletes que connecti amb els dels sectors veïns, la malla de camins assenyalada al plànol d'ordenació i, directa o indirectament amb el parc situat entre els barrancs.

### Sobre els espais lliures

Els espais lliures a reservar, d'acord amb els percentatges assenyalats en el apartat corresponent, se situaran aproximadament en els llocs assenyalats en el plànol d'ordenació.

Concretament, es posarà una atenció especial a les àrees següents:

El sistema general verd situat entre el barranc i el seu afluent.

Els espais i parcel·les lliures d'edificació situats entre el Roquer i el Lligallo del Roquer que vincula tots els sectors d'aquesta àrea. Preferentment definirà com a espais lliures els terrenys amb més visibilitat des del delta.

També es reservarà l'àrea d'influència directa dels barrancs. On es deixarà com a mínim una separació de 25 metres.

En el cas del sector X-1, discontinu, es reservarà tot l'espai afectat pel connector verd assenyalat al PDTTE.

### Sobre el cicle de l'aigua

Subministrament d'aigua i part proporcional de les instal·lacions generals. S'ha de preveure la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora

Col·lectora i part proporcional de la depuradora biològica situada sota el Roquer. Caldrà preveure la connexió amb la depuradora general o construir una depuradora nova específica per a la zona. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors. Això mateix s'hauria de fer per a les aigües evacuades dels nous sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es posarà l'atenció al paper com a Connector biològic del barranc i el definit en el PTPTE.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

### Impacte en el terreny i en els límits

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

El límit del Roquer és l'àrea on les modificacions del relleu poden generar més processos poc desitjables. Per aquest motiu no es permetrà cap modificació del relleu, murs de contenció, construccions auxiliars etc. en una franja de 25 metres des de la Timba. S'exclouen d'aquesta condició les obres de consolidació del relleu i el paisatge, les quals preferentment, s'hauran de fer amb elements vegetals.

### Sobre el paisatge

No es permetrà cap edifici o obra complementària que afecti negativament el paisatge del Roquer.

### Altres condicions

El planejament derivat dels sectors no delimitats haurà de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental.

S'incorporarà les mesures assenyalades a l'ISA.

## **Article 275. Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial i/o hotel·ler o apart·hotel.**

### Definició

Compren els terrenys de creixement urbà, dedicats a primera i segona residència.

La urbanització d'aquests terrenys es realitzarà de tal manera que es minimitzi l'impacte en el medi i el paisatge i es garanteixin les condicions de connectivitat i mobilitat sostenible.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran d' ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

#### 1. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte els vials de traçat obligatori i orientatiu grafiats en els corresponents plànols d'ordenació,

La forma de les illes serà sempre regular.

L'amplada mínima de les illes serà de 30 m., quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 40 m. Quan se'n defineixin dues, i superior a 50 m. en el cas d'edificacions ordenades entorn d'una àrea verda i/o d'equipament.

#### 2. Vialitat i comunicacions

Els principis que se seguirà en el traçat de la malla viària seran:

1. La minimització de l'impacte, i, si és possible, la superfície ocupada pels paviments..
2. Aconseguir la màxima connectivitat de la peça amb la resta d'àrees urbanes o el conjunt de la població.
3. Delimitat una malla de trànsit de vianants i/o bicicletes, segregada de l'anterior.

Se seguiran les pautes dels traçats estructuradors de vialitat grafiats en els plànols.

1. En els plànols d'ordenació s'assenyala el traçat dels principals vials estructuradors. També eixos que indiquen el repartiment de les illes.
2. El traçat dels vials estructuradors és orientatiu. El pla parcial sempre els ha de tenir en compte, però pot adaptar el traçat a les circumstàncies locals.
3. Els vials que indiquen el repartiment de les illes són simplement indicatius i es poden modificar i/o suprimir lliurement.

El pla parcial podrà adaptar els traçats anteriors a l'edificació, sense que aquests canvis signifiquin un canvi del concepte de la malla grafiada en els plànols d'ordenació.

Els vials estructuradors generals del sector, que connecten entre si les diverses actuacions d'urbanització, assenyalats al plànol d'ordenació, hauran de respectar els paràmetres següents:

- L'amplada mínima del paviment serà de 12 m.
- Les voravies de protecció de l'edificació tindran una amplada mínima de 2'5 m. i seran arbrades.
- Les voravies i àrees de trànsit de vianants i bicicletes, tindran una amplada mínima de 4 m. No necessàriament seran paral·leles als vials de trànsit. Formaran una malla independent de l'anterior.

La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial, haurà de respectar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
- Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 2,50 m.
- La vialitat d'accés a edificis i aparcaments haurà d'observar els paràmetres i condicions següents:
- L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.

Aquests vials resten comptabilitzats com a espais lliures privats.

### 3. Ordenació ambiental de l'enllumenat, per a la protecció del medi nocturn

En la urbanització del sector i particularment en el seu enllumenat es compliran les condicions establertes a la Llei 6/2.001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i en el seu reglament.

- Seran d'aplicació les condicions tècniques establertes per aquesta Llei i el seu Reglament.

### 4. Condicions d'urbanització referides al traçat de les infraestructures sobre el cicle de l'aigua

El sistema de clavegueram serà separatiu.

Es reutilitzaran les aigües de pluja i es construiran dipòsits soterranis per a emmagatzemar-les.

## 5. Condicions sobre el reciclatge

Es disposaran contenidors soterrats, d'acord amb les condicions i models fixats per l'Ajuntament

## 6. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades pel corresponent Pla Parcial.

El Pla Parcial podrà optar segons les orientacions que s'assenyalen per algun dels tipus d'edificació següents:

- a) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts a l'entorn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)
- d) Edificació tipus ciutat jardí (Tipus IV)

Aquests tipus es distribuïran de manera ordenada en el conjunt del sector, tenint en compte les seves respectives lògiques de compatibilitat, les consideracions topogràfiques, d'estructura de la vialitat o d'integració en teixits preexistents o àrees d'equipament.

## 7. Superfície mínima dels habitatges

Un 30% dels nous habitatges dels sectors urbanitzables han de tenir una superfície mínima de 100 m<sup>2</sup>.

## 8. Sobre la parcel·lació

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial dependran del tipus d'edificació assignat.

En el cas del tipus I, no podran tenir una superfície inferior a 100 m<sup>2</sup>. L'amplada de la parcel·la no podrà ser inferior a 7m.

En el cas del tipus II i III no podran tenir una superfície inferior a 150 m<sup>2</sup>. L'amplada de la parcel·la no podrà ser inferior a 10m

En el cas del tipus III no podran tenir una superfície inferior a 400 m<sup>2</sup>. L'amplada de la parcel·la no podrà ser inferior a 12 m

## 9. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats

La distribució de l'edificabilitat neta total es concretarà en l'establiment d'un índex d'edificabilitat neta per a cada illa i en la fixació d'una profunditat edificable perpendicular a la directriu de la parcel·lació, d'uns espais lliures privats i d'unes alçades reguladores.

En el supòsit dels Tipus I i III hauran d'observar-se les condicions següents:

- a) L'amplada de la franja de fondària edificable no serà superior a 14 m.

- b) Podran definir-se franges d'espais lliures privats anteriors i posteriors a la franja edificable. La franja anterior haurà de tenir una amplada superior a 2,5 m. La franja posterior haurà de tenir una amplada superior a 10 m.

En el supòsit dels Tipus II hauran d'observar-se les condicions següents

- a) Els conjunts d'edificació continus no poden tenir amplada superior a 40 metres. Sempre han de deixar un espai intermedi de més de 12 metres entre si.
- b) Ha d'adaptar-se a la topografia.
- c) No poden pavimentar més del 40% de la superfície del conjunt.

En el supòsit del tipus IV, l'edificació haurà de separar-se dels lindars les següents distàncies mínimes:

- Façana            5 metres.
- Laterals           3 metres.
- Fons               5 metres.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

Normalment l'edificació serà unifamiliar. S'admet, tanmateix, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar adscrit a la construcció tingui dimensió que dobli la fixada com a mínima

#### 10. Altura màxima i nombre de plantes

L'altura màxima admesa serà de 12,5 m., en el 80% dels edificis. Corresponen a una planta baixa dedicada a habitatge o altres usos compatibles i tres plantes d'habitatge.

Altura que pot ser superada en el 20% restant dels edificis o en els edificis que ocupin una superfície en planta baixa de 200 m<sup>2</sup>.

### **Article 276. Regulació d'usos en els sectors residencials.**

1. L'ús global d'aquestes àrees és el residencial i hotelier.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Comercial
- Aparthotel, apartaments turístics.
- Recreatiu
- Oficines

Sanitari  
Assistència  
Educatiu  
Sòcio-cultural  
Esportiu.

Els percentatges dels espais adscrits a aquests es fixarà en la regulació dels sectors.

3. S'admet també l'ús industrial compatible amb l'habitatge segons la Llei Ambiental.

### **Article 277. Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús "Desenvolupament logístic i terciari".**

#### Definició

Comprèn àrees destinades a magatzems, comerços de suport a les activitats turístiques del municipi i, també, petites activitats artesanals i industrials. que es localitzen a la vora de les carreteres d'accés o són adjacents a les àrees residencials.

La urbanització d'aquests terrenys es realitzarà de tal manera que es minimitzi l'impacte en el medi i el paisatge i es garanteixin les condicions de connectivitat i mobilitat sostenible.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran d' ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

#### 1. Dimensió i forma de les illes

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte els vials de traçat obligatori i orientatiu grafiats en els corresponents plànols d'ordenació,

La forma de les illes serà sempre regular.

La dimensió mínima de les illes serà de 4.000 m<sup>2</sup>.

A més a més, la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a 50 metres.

#### 2. Vialitat i comunicacions

Els principis que se seguirà en el traçat de la malla viària seran:

1. La minimització de l'impacte, i, si és possible, la superfície ocupada per la vialitat.
2. Aconseguir la màxima connectivitat de la peça amb la resta d'àrees urbanes o el conjunt de la població.

Se seguiran les pautes dels traçats estructuradors de vialitat grafiats en els plànols.

1. En els plànols d'ordenació s'assenyala el traçat dels principals vials estructuradors. També eixos que indiquen el repartiment de les illes.
2. El traçat dels vials estructuradors és orientatiu. El pla parcial sempre els ha de tenir en compte, però pot adaptar el traçat a les circumstàncies locals.
3. Els vials que indiquen el repartiment de les illes són simplement indicatius i es poden modificar i/o suprimir lliurement.

El pla parcial podrà adaptar els traçats anteriors a l'edificació, sense que aquests canvis signifiquin un canvi del concepte de la malla grafiada en els plànols d'ordenació.

Els vials estructuradors generals del sector, que connecten entre si les diverses actuacions d'urbanització, assenyalats al plànol d'ordenació, hauran de respectar els paràmetres següents:

- L'amplada mínima del paviment serà de 12 m.
- Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 3 m.

La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial, haurà de respectar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
- Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 2,0 m.

La vialitat d'accés a edificis i aparcaments haurà d'observar els paràmetres i condicions següents:

- L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
- Aquests vials resten comptabilitzats com a espais lliures privats.
- El Pla Parcial definirà a ambdues bandes de cada eix viari un pas pels serveis sota la voravia.

### 3. Ordenació ambiental de l'enllumenat, per a la protecció del medi nocturn

En la urbanització del sector i particularment en el seu enllumenat es compliran les condicions establertes a la Llei 6/2.001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i en el seu reglament.

Seràn d'aplicació les condicions tècniques establertes per aquesta Llei i el seu Reglament.

### 4. Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades pel corresponent Pla Parcial.

El pla parcial distribuirà lliurement els diferents tipus d'edificació d'acord amb els programes d'activitats previstos, sempre que es compleixin les altres condicions generals.

### 5. Sobre la parcel·lació

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 600 m<sup>2</sup>.

### 6. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats

L'ocupació de l'edificació no superarà el 60% de la superfície.

### 7. Separacions

L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:

- Fins al via pública: 6 metres.
- Fins als lindars laterals: 4 metres.
- Fins al llindar posterior: 4 metres.

### 8. Altura màxima i nombre de plantes

L'altura màxima admesa és de 10 metres.

## **Article 278. Regulació dels usos "Desenvolupament logístic i terciari".**

Els usos permesos en l'únic sector d'aquestes característiques són els següents:

### Usos principals

#### Comercial.

S'admet l'ús comercial al detall i l'engròs, en edificis de superfície inferior a 1.800 m<sup>2</sup>, inclosa l'àrea de venda i magatzem. En tot cas s'atendrà el que es preveu al Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials i la legislació sobre equipaments comercials.

#### Indústria.

Potència elèctrica màxima 100 kW.

Potència mecànica màxima 50 kW

S'admet amb la condició d'eliminar tots els riscos a la salut pública, els sorolls ambientals superiors a 35 db i tots els riscos amb possible incidència en el medi ambient.

#### Magatzems

Garatges, tallers de reparació i venda de vehicles.

Estació de serveis.

Serveis tècnics i mediambientals

Recreatiu. Amb la condició d'eliminar els sorolls ambientals superiors a 35 db.

Restauració. S'admet amb la condició d'eliminar els sorolls ambientals superiors a 35 dB.

#### Usos compatibles

Aparcament.

Hoteler.

Cultural.

Oficina i serveis.

Sanitari. S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament.

Esportiu.

Lleure.

Educatiu.

#### **Article 279. Estudi del paisatge i condicions d'urbanització.**

En els plans parcials que desenvolupin els sectors del sòl urbanitzable, s'haurà d'incloure un estudi del paisatge, en el qual es relacionin les mesures sobre la formació del futur espai urbà amb les característiques principals del paisatge rural sobre el qual es desenvolupa l'actuació urbanística i/o el paisatge exterior al sector.

A tal efecte, serà important definir els trets geomorfològics de l'àrea, definir i situar en el plànol les construccions d'origen rural que caracteritzen el paisatge, murs, petits masos, etc. així com la vegetació: espècies originàries i d'origen agrícola, i les respectives directrius de plantació.

Les conclusions d'aquest estudi del paisatge es cartografiaran i presentaran de forma desagregada. Mai com a delimitació de zones, mosaics i teixits acotats i unidireccionals. D'aquesta manera serà més fàcil elaborar uns criteris d'ordenació amb els quals es resolgui l'impacte i la transició entre la nova urbanització i el paisatge existent. Alhora que es tinguin en compte les dinàmiques derivades de la transformació del paisatge projectada.

## SECCIÓ PRIMERA. SECTORS SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Per ordenar el desenvolupament dels diferents sectors del projecte Z, s'aplicaran els criteris de preferència següents:

1. proximitat del sector al nucli urbà històric,
2. plurifuncionalitat del sector,
3. evitar conformar àrees fragmentades per infraestructures de transport,
4. la seva incidència ambiental respecte de la connectivitat ecològica, les preexistències, els serveis urbanístics, etc.

Una vegada aprovats els plans parcials urbanístics dels dos primers sectors, elegits d'acord amb els criteris anteriors, el desenvolupament d'un nou sector estarà condicionat a la consolidació edificatòria de com a mínim un 60-70% del sector contigu anteriorment desenvolupat.

## **Article 280. Antic Sector PP-15**

---

Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús "Desenvolupament logístic i terciari".

### ***Àmbit i superfície***

1. Compren terrenys situats entre la N-340, el sector 13, i terrenys agrícoles. El límit del sector en relació als terrenys agrícoles coincideix aproximadament amb una línia de discontinuïtat parcel·laria, assenyalada al plànol parcel·lari
2. La superfície del sector és de 18,23 Ha.

### ***Objectius***

Aconseguir terrenys dedicats a funcions complementàries al desenvolupament turístic del municipi, de tal manera que es mantingui la qualitat ambiental del conjunt urbà.

S'apliquen les condicions del DESENVOLUPAMENT LOGÍSTIC I TERCIARI en les àrees assenyalades en el plànol d'ordenació.

### **Condicions de traçat i ordenació**

En els plànols d'ordenació s'assenyala una àrea on, obligatòriament, s'ha de situar part de les àrees verdes i d'equipament del pla parcial. Coincideix amb la protecció de la carretera N-340 i de les àrees residencials adjacents. Aquest document decidirà lliurement la situació de la resta de les àrees.

En tot cas es compliran les determinacions de la legislació urbanística.

1. S'inclou la condició de construir els vials estructuradors i locals assenyalats en el plànol d'ordenació. El traçat d'aquests vials és orientatiu, pot tenir adaptacions motivades per l'adaptació al lloc i compliment d'exigències tècniques.
2. S'inclou la condició d'incloure en el sector els terrenys del sistema general i local de verd i/o equipament, situats entre la carretera actual i l'antiga i grafiats en el plànol d'ordenació.
3. En mig de l'àrea on es concentra el sistema del verd, entre la carretera actual i l'autopista, s'assenyala un edifici existent que s'haurà de conservar, sempre que en el procés de gestió no es pugui resoldre el seu trasllat a un altre indret.
4. En els plànols d'ordenació no es resolen les interseccions entre els vials estructuradors i amb la N-340, la concreció de les quals es farà en el corresponent pla parcial.
5. En tot cas, es tindran en compte les determinacions sobre les característiques dels vials incorporades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre amb motiu de l'aprovació del Pla Parcial de l'antic sector 15.

### Condicions sobre infraestructures

1. El pla parcial que desenvolupi el sector haurà d'incloure un estudi hidrogeològic que justifiqui la disponibilitat de recursos subterranis locals o be de la xarxa municipal, sense augmentar l'extracció de l'actual pou municipal del Barranc de Gilet.

S'inclourà la documentació acreditativa a la concessió d'aigües.

2. El pla parcial que desenvolupi el sector haurà d'incloure la documentació acreditativa de la sol·licitud del pertinent permís d'abocament d'aigües residuals i, així mateix, aportar-hi el projecte constructiu de la nova EDAR tenint en compte l'especificat pel reglament de Domini Públic Hidràulic.

S'inclourà la documentació acreditativa a l'abocament d'aigües.

3. En la documentació del pla parcial que desenvolupi el sector es respectarà el traçat de la xarxa hidrogràfica que creua i afecta al sector.

El domini públic hidràulic no computarà en cap cas a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

S'inclourà la documentació acreditativa a la concessió d'obres en la zona de policia.

### Condicions quantitatives i estàndards

Sòl dedicat a la vialitat segons plànols

(intentant minimitzar la seva superfície i impacte, sempre que es compleixin les condicions imposades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre amb motiu de l'aprovació definitiva del PP de l'antic sector 15)

Sòl dedicat al sistema general d'espais verds mínim 10%

Sòl dedicat al sistema local d'espais verds mínim 10%

Sòl dedicat a equipaments mínim 5 %

a.- L'edificabilitat bruta màxima que contindrà el Pla Parcial serà com a màxim de 0,60 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.

### Condicions d'edificació

Intensitat d'ús: nombre i tipologia d'establiments:

El pla parcial distribuirà les diverses tipologies d'edificació en el seu àmbit: serà possible la tipologia d'edificació aïllada i la tipologia de naus entre mitgeres.

L'edificabilitat neta (o, altrament: intensitat) del sòl susceptible d'aprofitament privat

serà:

D'un màxim de 1'2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl en la tipologia de nau aïllada o en la tipologia de naus entre mitgeres.

Altura màxima i separacions segons la zona.

Un establiment per parcel·la.

#### Els usos permesos en aquest sector són els següents

##### *Usos principals:*

###### - Comercial

S'admet l'ús comercial al detall i l'engròs, en edificis de superfície inferior a 1.800 m<sup>2</sup>, inclosa l'àrea de venda i magatzem. En tot cas s'atendrà el que es preveu al Pla Territorial sectorial d'Equipaments Comercials i, en tot cas, la Llei 17/2.000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

###### - Indústria

Potència elèctrica màxima 100 kW.

Potència mecànica màxima 50 kW

S'admet amb la condició d'eliminar tots els riscos a la salut pública, els sorolls ambientals superiors a 35 dB i tots els riscos amb possible incidència en el medi ambient.

###### - Magatzems

- Garatges, tallers de reparació i venda de vehicles.

- Estació de servei

- Serveis tècnics i mediambientals

###### - Recreatiu

Amb la condició d'eliminar els sorolls ambientals superiors a 35 dB.

###### - Restauració

S'admet amb la condició d'eliminar els sorolls ambientals superiors a 35 dB.

##### *Usos compatibles:*

- Aparcament

- Hoteler

- Cultural

- Oficina i serveis

- Sanitari

S'admeten només els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament.

- Esportiu
- Lleure
- Educatiu

#### Sistema d'actuació

La gestió de l'àmbit serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En el context del procés de gestió se solucionarà el problema de l'habitatge grafiat entre el sistema del verd, traslladant l'aprofitament o integrant-lo en l'àrea verda.

#### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### Càrregues externes

No n'hi ha.

#### Altres condicions

No n'hi ha.

#### Agenda

Es programa.

## **Article 281. Sector Y-1**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

### ***Àmbit i superfície***

Compren terrenys situats a la franja definida per la N-340 i la línia del ferrocarril. Té molta importància estructural, en preveure la connexió entre els dos paquets de sòl urbanitzable previstos al pla.

Inclou el traçat d'un vial estructurador paral·lel a la N-340.

Limiten amb el sector X-4, el sòl urbà, el Roquer i la via del ferrocarril.

Superfície: 222.154 m<sup>2</sup>

### ***Objectius d'ordenació***

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es fixen els principis generals següents sobre la mobilitat sostenible:

Minimitzar la superfície ocupada per la vialitat rodada. Per aquest motiu no es fixa un percentatge mínim de vialitat i si unes seccions i amplades mínimes.

Construcció d'una xarxa de recorreguts de vianants i de bicicletes que connecti amb els dels sectors veïns, la malla de camins assenyalada al plànol d'ordenació i, directa o indirectament, amb el parc situat entre els barrancs.

En el plànol d'ordenació 5.2. s'assenyalen les condicions següents:

Traçat d'un carrer estructurador paral·lel a la N-340, seguint la traça dibuixada en el plànol.

El carrer transversal perpendicular a l'anterior, assenyalat als plànols, es considerarà només com a reserva.

#### Sobre els espais lliures

Els espais lliures que el pla parcial ha de reservar, d'acord amb els percentatges assenyalats en el apartat corresponent, se situaran preferentment en els espais assenyalats en el plànol.

#### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- b) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

S'ha de situar de manera que no incideixi directament en la carretera,

### ***Objectius mediambientals i de paisatge***

#### Sobre el cicle de l'aigua

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general o construir una depuradora nova específica per a la zona. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors. Això mateix s'hauria de fer per a les aigües evacuades dels nous sectors.

Atesos els usos previstos, residencials i hotelers, cal ser curós en el compliment de les condicions derivades dels dos temes anteriors, per això qualsevol modificació dels usos previstos a l'àrea haurà de ser acompanyada per condicions estrictes de compliment de les condicions ambientals.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

#### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en el centre de la franja que ocupa el sector que, alhora divideix el sector i facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aquífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

#### Impacte en el terreny i en els límits

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

### Sobre el paisatge

Es tindrà especial cura del paisatge a la vora de la N-340, on es tractarà amb arbrat tota la franja de protecció de la carretera.

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	45 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,5 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,45 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima hotelera altres usos:	0,25 m2/m2

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 32 % un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 10 % un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

### **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hotelera.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- Comercial
- Recreatiu
- Oficines
- Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Industrial cetaci

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial Segons la Llei Ambiental.

---

#### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

#### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

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.

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.

#### Càrregues externes

1. S'inclou el sistema general de vialitat del lateral de la N-340.

2. També el tram del col·lector general vers la depuradora i la portada d'aigües.

3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

Altres condicions

No n'hi ha.

Agenda

Es programa.

## **Article 282. Sector Z-1**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

### ***Àmbit i superfície***

Sector discontinu que compren:

1. Terrenys situats sobre el nucli antic, entre l'autopista i la N-340.
2. Una franja d'equipaments situats entre l'autopista i el ferrocarril.

Limita amb el nucli urbà i el sector Z-2

Superfície: 298.329 m<sup>2</sup>

### ***Objectius d'ordenació***

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Cal preveure la continuació del vial lateral de la N-340, definit en el sector Y-1. Aquesta prolongació partirà i inclourà un pont per sota l'autopista.

Cal preveure una avinguda arbrada paral·lela a l'autopista que connecti tots els vials radials que es generen en el sector en la traducció de les preexistències topogràfiques i el camins agrícoles en vials urbans. Aquesta avinguda tindrà espai per a bicicletes.

Cal preveure la connexió de la traça de la carretera vella, continuant-la per sota l'autopista, malgrat que només quedi com a reserva de futur.

Es projectarà una rambla central, connectada amb el centre del poble, que inclourà espai de circulació, de vianants i bicicletes entorn de l'espai verd.

#### Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1., que segueix traces topogràfiques i hidrogràfiques dels terrenys. Aquest sistema constituirà el centre de passeig trànsit de vianants i bicicletes i connexió amb el nucli urbà.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic del barranc que limita el sector amb el Z-2.

#### Sobre els equipaments

S'inclou un espai d'equipament en la franja situada entre l'autopista i el ferrocarril discontinu en relació a la resta del sector.

### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- c) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys.

### ***Objectius mediambientals i de paisatge***

#### Sobre el cicle de l'aigua

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.
3. Es construirà un canal de desguàs pel nord del sector, connectat amb els que es defineixen en els sectors Z-2 i Z-3.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

Atesos els usos previstos, residencials i hotelers, cal ser curós en el compliment de les condicions derivades dels dos temes anteriors, per això qualsevol modificació dels usos previstos a l'àrea haurà de ser acompanyada per condicions estrictes de compliment de les condicions ambientals.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Prèviament al desenvolupament del sector, cal un estudi hidrològic i hidràulic del canal de desviament d'aigües conjunt dels sectors Z1, Z2, Z3, Z4. Un cop valorada per l'organisme de conca la viabilitat del canal de derivació, caldrà redactar el corresponent projecte previ als quatre plans parcials .

En qualsevol cas, les figures de planejament derivat que desenvolupin les previsions del POUM en aquest sector hauran d'incloure un estudi hidrològic i hidràulic que valori l'increment de l'escorrentiu d'aigües pluvials que es genera amb la impermeabilització del terreny.

### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en el centre de la franja que ocupa el sector que, alhora divideix el sector i facilita la permeabilitat ecològica.

Malgrat que es preveu el desviament de les aigües dels barrancs que incideixen en el sector, es continuarà tracten les antigues lleres com a espai de protecció ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	30 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,5 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,4 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima hotelers altres usos:	0,2 m2/m2

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 20% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 10 % un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

## **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i hoteler.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial Segons la Llei ambiental

---

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.

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.

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.

#### Càrregues externes

1. Es preveurà un pas per sota de l'autopista connectat amb el poble.
2. Es construirà un dels trams del desviament d'aigües vers el barranc del Baconer.
3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hoteler..

#### Altres condicions

No n'hi ha.

#### Agenda

Els sectors Z-1 i Z-2 han de desenvolupar-se de forma prioritària dins el conjunt del projecte Z. La resta de sectors Z no iniciaran el seu desenvolupament fins que s'arribi a una consolidació edificatòria del 70% dels dos primers si existeix contigüitat.

## **Article 283. Sector Z-2**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

### ***Àmbit i superfície***

Sector discontinu que compren:

1. Terrenys situats sobre el nucli antic, entre l'autopista i la N-340.
2. Una franja d'equipaments situats entre l'autopista i el ferrocarril.

Limiten amb el sector Z-1, Z-3, el ferrocarril i l'autopista

Superfície: 153.495 m<sup>2</sup>

### ***Objectius d'ordenació***

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Cal preveure la continuació del vial lateral de la N-340, definit en els sectors Y-1 i Z-1.

Cal preveure una avinguda arbrada paral·lela a la via del ferrocarril que connecti tots els vials radials que es generen en el sector en la traducció de les preexistències topogràfiques i els camins agrícoles en vials urbans. Aquesta avinguda tindrà espai per a bicicletes.

Es projectarà plaça central, connectada amb el centre del poble, que inclourà espai de circulació, de vianants i bicicletes entorn de l'espai verd.

#### Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1., que segueix traces topogràfiques i hidrogràfiques dels terrenys. El nucli central d'aquest sistema, serà la plaça central, que connectarà amb els passeigs definits en els sectors contigus i inclourà espais per al trànsit de vianants i bicicletes i connexió amb el nucli urbà.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic del barranc que limita el sector amb el Z-3.

#### Sobre els equipaments

S'inclou un espai d'equipament en la franja situada entre l'autopista i el ferrocarril discontinu en relació a la resta del sector.

#### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- d) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys.

### ***Objectius mediambientals i de paisatge***

#### Sobre el cicle de l'aigua

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.
3. Es construirà un canal de desguàs pel nord del sector, connectat amb els que es defineixen en els sectors Z-2 i Z-3.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

Atesos els usos previstos, residencials i hotelers, cal ser curós en el compliment de les condicions derivades dels dos temes anteriors, per això qualsevol modificació dels usos previstos a l'àrea haurà de ser acompanyada per condicions estrictes de compliment de les condicions ambientals.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Prèviament al desenvolupament del sector, cal un estudi hidrològic i hidràulic del canal de desviament d'aigües conjunt dels sectors Z1, Z2, Z3, Z4. Un cop valorada per l'organisme de conca la viabilitat del canal de derivació, caldrà redactar el corresponent projecte previ als quatre plans parcials .

En qualsevol cas, les figures de planejament derivat que desenvolupin les previsions del POUM en aquest sector hauran d'incloure un estudi hidrològic i hidràulic que valori l'increment de l'escorrentiu d'aigües pluvials que es genera amb la impermeabilització del terreny.

### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en el centre de les franges que ocupen els sectors contigus que, alhora divideix el sector i facilita la permeabilitat ecològica.

Malgrat que es preveu el desviament de les aigües dels barrancs que incideixen en el sector, es continuarà tracten les antigues lleres com a espai de protecció ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	30 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,5 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,4 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima hotelers altres usos:	0,2 m2/m2

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 30% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 10 % un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

## **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hoteler

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial Segons la Llei ambiental.

---

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

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.

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.

#### Càrregues externes

1. Es preveurà un pas per sota de l'autopista connectat amb el poble.
2. Es construirà un dels trams del desviament d'aigües vers el barranc del Baconer.
3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

#### Altres condicions

No n'hi ha.

#### Agenda

Els sectors Z-1 i Z-2 han de desenvolupar-se de forma prioritària dins el conjunt del projecte Z. La resta de sectors Z no iniciaran el seu desenvolupament fins que s'arribi a una consolidació edificatòria del 70% dels dos primers si existeix contigüitat.

## **Article 284. Sector Z-3**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

### ***Àmbit i superfície***

Compren terrenys situats al Lligallo de la Bassa.

Limiten amb el sector Z-2, Z-4, el ferrocarril i el barranc del Baconer.

Superfície: 132.662 m<sup>2</sup>

### ***Objectius d'ordenació***

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Cal preveure la continuació i l'enllaç amb el camí vers la N-340 del vial lateral de la N-340, definit en els sectors Y-1, Z-1 i Z-2.

Cal preveure la connexió de l'avinguda arbrada paral·lela a la via del ferrocarril prevista en els sectors Z-1 i Z-2 amb el vial diagonal que travessa el sector. Aquesta avinguda tindrà espai per a bicicletes.

Es preveurà una connexió d'aquest vial amb el centre del poble, per sota l'autopista.

#### Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1., que segueix traces topogràfiques i hidrogràfiques dels terrenys, dissenyant dos parcs que ressegueixin els barrancs. Aquests parcs inclouran espais per al trànsit de vianants i bicicletes i connexió amb el nucli urbà.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic del barranc que limita el sector amb el Z-2 i del tram del barranc del Baconer.

L'ordenació dels espais lliures i la distribució dels usos de lleure i equipament de l'àrea tangent al barranc del Baconer es concretarà al pla parcial. El parc previst es projectarà de tal forma que sigui compatible amb l'equipament esportiu. Atesa a superfície prevista per als espais lliures, part d'ell es poden dedicar a instal·lacions esportives.

#### Sobre els equipaments

Es preveurà un equipament esportiu a l'àrea assenyalada en el plànol, els límits i superfície del qual es poden ajustar segons l'ordenació del parc.

#### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- e) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys.

### ***Objectius mediambientals i de paisatge***

#### Sobre el cicle de l'aigua

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.
3. Es construirà un canal de desguàs pel nord del sector, connectat amb els que es defineixin en els sectors Z-1 i Z-2.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

Atesos els usos previstos, residencials i hotelers, cal ser curós en el compliment de les condicions derivades dels dos temes anteriors, per això qualsevol modificació dels usos previstos a l'àrea haurà de ser acompanyada per condicions estrictes de compliment de les condicions ambientals.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Prèviament al desenvolupament del sector, cal un estudi hidrològic i hidràulic del canal de desviament d'aigües conjunt dels sectors Z1, Z2, Z3, Z4. Un cop valorada per l'organisme de conca la viabilitat del canal de derivació, caldrà redactar el corresponent projecte previ als quatre plans parcials .

En qualsevol cas, les figures de planejament derivat que desenvolupin les previsions del POUM en aquest sector hauran d'incloure un estudi hidrològic i hidràulic que valori l'increment de l'escorrentiu d'aigües pluvials que es genera amb la impermeabilització del terreny.

#### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

Malgrat que es preveu el desviament de les aigües dels barrancs que incideixen en el sector, es continuarà tracten les antigues lleres com a espai de protecció ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aquífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

#### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les infraestructures, usos esportius i edificacions situades en la franja propera als barrancs.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

#### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

També són importants en les franges dels barrancs

---

#### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	30 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,5 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,4 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima hotelers altres usos:	0,2 m2/m2

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 30% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 10 % un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

## **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hoteler

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial segons la Llei Ambiental.

---

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

El pla parcial definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte es delimitaran els polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

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.

#### Càrregues externes

1. Es preveurà un pas per sota de l'autopista connectat amb el poble.
2. Es construirà un dels trams del desviament d'aigües vers el barranc del Baconer.
3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

#### Altres condicions

No n'hi ha.

#### Agenda

Els sectors Z-1 i Z-2 han de desenvolupar-se de forma prioritària dins el conjunt del projecte Z. La resta de sectors Z no iniciaran el seu desenvolupament fins que s'arribi a una consolidació edificatòria del 70% dels dos primers si existeix contigüitat.

## Article 285. Sector Z-4

---

### S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

#### ***Àmbit i superfície***

Compren terrenys separats del nucli urbà situats al camí de les Basses de Fornós  
Limiten amb terrenys agrícoles.

Superfície: 143.764 m<sup>2</sup>

#### ***Objectius d'ordenació***

##### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es minimitzarà el recorregut i l'impacte de la vialitat, que, només ocuparà part de l'àrea dedicada a l'ús residencial.

En l'àrea grafiada coma espai verd i d'equipaments només es construiran recorreguts de vianants i bicicletes.

##### Sobre els espais lliures

La franja d'espai verd i d'equipaments s'ha concebut amb dues finalitats:

1. Continuar el parc que ressegueix el barranc del Baconer formant un corredor verd.
2. Independitzar l'àrea edificada del continu urbà.

##### Sobre l'edificació

L'edificació es concentrarà a l'àrea grafiada al plànol sèrie 5.

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- f) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)

Aquest edificis es construiran concentrats sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys.

## ***Objectius mediambientals i de paisatge***

### Sobre el cicle de l'aigua

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Prèviament al desenvolupament del sector, cal un estudi hidrològic i hidràulic del canal de desviament d'aigües conjunt dels sectors Z1, Z2, Z3, Z4. Un cop valorada per l'organisme de conca la viabilitat del canal de derivació, caldrà redactar el corresponent projecte previ als quatre plans parcials .

En qualsevol cas, les figures de planejament derivat que desenvolupin les previsions del POUM en aquest sector hauran d'incloure un estudi hidrològic i hidràulic que valori l'increment de l'escorrentiu d'aigües pluvials que es genera amb la impermeabilització del sòl.

### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les infraestructures, usos esportius i edificacions situades en la franja que separa l'edificació del nucli urbà i el barranc del Baconer.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

També són importants en la franja del barranc

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat: 15 habitatges/Ha.

Edificabilitat bruta màxima: 0,2 m2/m2

Edificabilitat bruta màxima residencial: 0,2 m2/m2

Edificabilitat neta màxima: 0,4 m2/m2

Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 40% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 15% un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

### **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Recreatiu

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

### 3. No s'admet l'ús industrial

---

#### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

#### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

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.

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.

#### Càrregues externes

1. S'inclou la meitat del sistema general de vialitat

2. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotel·ler.

#### Altres condicions

No n'hi ha.

### Agenda

El desenvolupament d'aquest sector no resta vinculat a l'agenda establerta pel conjunt del projecte Z, tota vegada que es tracta d'un sector resta deslligat geogràficament del conjunt.

## **Article 286. Sector Z-5 Cala Maria**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

### ***Àmbit i superfície***

Compren terrenys situats primera línia de mar, a cala Maria, entre els barrancs de Bacones i de Cala Maria

Limiten amb el sòl urbà, la línia del ferrocarril el polígon de l'INCASOL i el mar.

Superfície: 197.971 m<sup>2</sup>

### ***Objectius d'ordenació***

El pla parcial que desenvoluparà el POUM en aquest sector complirà totes les determinacions normatives, gràfiques i escrites de la part general i la fitxa corresponent a aquest sector.

Les determinacions del Pla Director Urbanístic dels Àmbits del Sistema Costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2) relatives a aquest sector han estat anul·lades per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 30 de juliol de 2009. Aquesta Sentència ha estat objecte de recurs de cassació formulat per la Generalitat de Catalunya. Per consegüent, les previsions contingudes en el POUM pel que fa a aquest sector Z-5, poden veure's afectades per allò que resulti finalment del recurs judicial en tràmit.

### **Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible**

Es preveurà un vial bàsic assenyalat al plànol d'ordenació. Aquest vial es traçarà respectant al màxim la topografia i minimitzant el seu impacte en els terrenys.

Es minimitzarà el recorregut i l'impacte de la vialitat, que, només ocuparà part de l'àrea dedicada a l'ús residencial, connectada al vial principal i sense formar malla.

En l'àrea grafiada coma espai verd i d'equipaments només es construiran recorreguts de vianants i bicicletes. En conseqüència, la vialitat rodada no accedirà directament a les platges.

### **Sobre els espais lliures**

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1.,. Aquests parcs inclouran espais per al trànsit de vianants i bicicletes.

Aquestes àrees són formades per dues directrius:

1. L'àrea de Llevant, on es preveu una protecció extensa que relaciona la costa amb l'interior.
2. Una franja al llarg del barranc del Bacones.

La franja de protecció costanera complirà les determinacions de la Llei de Costes.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic dels barrancs del Bacones i Cala Maria.

#### Sobre els equipaments

No hi ha condicions.

#### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- g) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys. Les edificacions previstes hauran de respectar al màxim les feixes i murs de pedra existents, que constitueixen un element paisatgístic fonamental del sector.

#### ***Objectius mediambientals i de paisatge***

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aquífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les edificacions situades en relació al barranc del Baconer.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

Caldrà garantir, mitjançant un estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a la tipologia adequada al paisatge natural i evitin la formació de pantalles arquitectòniques.

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	10 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,1 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,1 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima altres usos:	0,0 m2/m2

Vialitat : mínima.

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 65% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
--------------	---

Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:
-------------	---

5 %

un mínim de 20 m2 per habitatge o 100 m2 de sostre

---

## **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hoteler

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories

---

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

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.

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.

#### Càrregues externes

1. S'inclou el sistema general de vialitat grafiat en els plànols.
2. També el pont sobre el Barranc del Bacones.
3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

#### Agenda

El desenvolupament d'aquest sector no resta vinculat a l'agenda establerta pel conjunt del projecte Z, tota vegada que es tracta d'un sector resta deslligat geogràficament del conjunt.

#### Altres condicions

El desenvolupament d'aquest sector s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.

## **Article 287. Sector Z-6 Càmping de Cap Roig**

---

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial hoteler"

### ***Àmbit i superfície***

Compren els terrenys situats entre el ferrocarril i la línia costanera al nord de la urbanització Cap Roig i ocupats actualment pel càmping Cap Roig.

Superfície: 5,51 Ha

### ***Objectius d'ordenació***

D'acord amb el Pla parcial en tràmit i segons acord de la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, adoptat en sessió 23 de gener de 2004 (DOGC 13-2-2004) sobre la Modificació puntual núm. 23 del Pla general d'ordenació urbana, referent als usos globals i a l'índex d'edificabilitat al sector PP-1

#### Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es preveurà un vial bàsic assenyalat al plànol d'ordenació, situat al nord de l'àmbit, que confronta amb el traçat del FFCC. Aquest vial es traçarà respectant al màxim la topografia i minimitzant el seu impacte en els terrenys.

El segon se situa a l'extrem nord est.

Es minimitzarà el recorregut i l'impacte de la vialitat, que, només ocuparà part de l'àrea dedicada a l'ús residencial, connectada al vial principal i sense formar malla.

#### Sobre els espais lliures

Situats preferentment a les cotes baixes, tot respectant la continuïtat ecològica en el sentit mar-muntanya.

#### Sobre l'edificació

L'edificació s'ha amb edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquests edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys. Les edificacions previstes hauran de respectar al màxim les feixes i murs de pedra existents, que constitueixen un element paisatgístic fonamental del sector.

Edificabilitat neta màxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **Objectius mediambientals i de paisatge**

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

#### Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aquífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

#### Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les edificacions situades en relació al barranc del Baconer.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

#### Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

---

### **Condicions quantitatives i estàndards**

Densitat:	10 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,20 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,10 m2/m2

Vialitat :	La necessària per garantir els objectius d'ordenació .
Espais verds:	segons els mínims legalment establerts incrementades en 2.120,40 m2.
Equipaments.	Segons els mínims legalment establerts

---

### **Usos**

1. L'ús global d'aquesta zona és el Hoteler
  2. S'estableixen els següents usos compatibles:
    - Residencial d'habitatge
    - Bungalows i apartaments
    - Bar, restaurant. I similars
    - Acampada
    - Comercial
    - Recreatiu
    - Lleure
    - Administratiu
    - Sanitari
    - Cultural
    - Educatiu
    - Sòcio-cultural
    - Esportiu.
- 

### Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, 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.”

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.

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.

### Càrregues externes

1. S'inclou el sistema general de vialitat detallat en l'apartat de vialitat.

2. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

### Agenda

El desenvolupament d'aquest sector no resta vinculat a l'agenda establerta pel conjunt del projecte Z, tota vegada que es tracta d'un Pla parcial en tràmit i resta deslligat geogràficament del conjunt.