DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

de 4 de gener de 2008, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referents al municipi d'Amposta.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en les sessions de 14 de maig de 2007 i 26 de gener de 2007, va adoptar, els acords següents:

Un cop s'ha acreditat la incorporació de les prescripcions d'ofici establertes a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de 15 de maig de 2007, la Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, ordena la publicació d'aquest.

Exp.: 2003/009543/E
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, al terme municipal d'Amposta

Acord de 15 de maig de 2007

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

1.- Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta, tramés per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 26 de gener de 2007, incorporant d'ofici les prescripcions esmentades a la valoració del present acord.

2.- Supeditar la publicació d'aquest acord i conseqüent executivitat, a la presentació del text refós de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos. El suport informàtic haurà de portar una etiqueta adherida o impresa en la seva superfície que contingui: nom de la figura de planejament, nom del municipi, acord d'aprovació o verificació, data i organisme que l'han adoptat, certificació emesa per la secretaria de l'Ajuntament on consti que el document informàtic es correspon exactament amb l'aprovat en el darrer acord de tràmit adoptat i, conseqüentment, amb l'aportat en suport paper (article 3 de l'Ordre 343/2005, de 27 de juliol, que desplega l'article 17 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

3.- Facultar a la Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre per tal que, un cop acreditat el compliment dels punts anteriors, ordeni la publicació d'aquest acord per tal que aquest esdevingui executiu.

4.- Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 26 de gener de 2007

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

1.- Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta, promogut i tramès per l'Ajuntament, supeditant-ne però la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i conseqüent executivitat, a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa als informes:

1.1.1 Caldrà obtenir l'informe favorable del Departament de Salut i incorporar, si s'escau, les seves prescripcions.

1.1.2 Caldrà donar compliment i incorporar les prescripcions dels informes dels organismes següents: Consorci d'Aigües de Tarragona de data 23.11.2005, Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 22.01.2007, Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya del Ministeri de Foment de data 26.06.2006,

Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient, de data 25.01.2007 i Secretaria per a la Mobilitat del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de data 11.12.2006

1.2 Pel que fa a l'adaptació al planejament superior:

1.2.1 Caldrà justificar els creixements tant industrials com residencials respecte les previsions del PTPTE.

1.2.2 Caldrà justificar la conveniència i el manteniment de la lògica territorial pel que fa al desplaçament dels Centres de Serveis Turístics, d'acord amb l'article 53 del PDDE.

1.2.3 Caldrà recollir les directrius del PDUSC referent als sòl urbans i urbanitzables.

1.2.4 Caldrà mantenir la classificació de sòl no urbanitzable dels terrenys ubicats al sud- oest del nucli de Poblenou atès que ja es troben classificats com a sòl no urbanitzable costaner (clau NU-C1) pel PDUSC.

1.2.5 Caldrà modificar l'article 228 de la normativa del POUM per tal d'introduir la necessitat d'elaborar un estudi paisatgístic per aquelles noves construccions o instal·lacions compatibles que es pretenguin implantar a l'àmbit dels Erms de la Tancada, en coherència amb l'article 14.2.c) de la normativa del PDUSC.

1.2.6 Caldrà incorporar a l'article 234 de la normativa del POUM les determinacions i usos definits a l'article 14 de la normativa del PDUSC.

1.3 Pel que fa a sistemes:

1.3.1 Caldrà justificar el còmput dels espais lliures en virtut de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.3.2 Caldrà preveure una reserva viària de ronda amb una amplada no inferior a 50 m que garanteixi la connexió territorial d'Amposta més enllà de la variant actual.

1.3.3 Caldrà preveure la continuïtat de l'avinguda Catalunya fins a l'avinguda Aragonesa per tal de millorar la mobilitat a través del municipi.

1.3.4 Es recomana incorporar al document la relació ciutat-futura estació del ferrocarril definida a la part expositiva.

1.4 Pel que fa al sòl no urbanitzable: El document annex denominat "catàleg de masies rurals d'interès" caldrà sigui considerat i denominat inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.

1.5 Pel que fa al sòl urbanitzable:

1.5.1 Caldrà fixar una agenda de desenvolupament dels sòls urbanitzables delimitats i establir condicions de delimitació per als sòls urbanitzables no delimitats tal i com s'exposa en la part de valoració.

1.5.2 Caldrà classificar com a sector de sòl urbanitzable no delimitat, la franja de terrenys que abasta el sector SUD-14 "Tapà oest" i part del sector SUD-13 "Tapà", segons el plànol adjunt.

1.5.3 Caldrà mantenir la classificació de sòl no urbanitzable dels sectors SUD-9 "Eucaliptus" i SUD-8 "Ampliació del Poble Nou"

1.5.4 El sumatori dels índexs d'edificabilitat per a usos residencials i d'altres usos fixats a les fitxes normatives s'haurà de correspondre al total de sostre admès per a cada sector.

1.6 Pel que fa al sòl urbà:

1.6.1 Caldrà expressar les densitats dels PMU i dels PAU, amb usos residencials, a les corresponents fitxes urbanístiques en funció de la superfície de l'àmbit (habitatges/hectàrea).

1.6.2 Caldrà mantenir el polígon 1 del PMU 1 "Cementiri" com a sòl urbà consolidat. Paral·lelament, caldrà acotar l'àmbit de PMU al polígon 2.

1.6.3 Caldrà fixar per a l'ambit del PMU 2 "Cambra arrossera" un densitat màxima de 100 hab/ha i una edificabilitat màxima de 1,20m^{2}s/m^{2}s.

1.6.4 Al PAU 3 "Av. Santa Bàrbara - Carmelites Missioneres", caldrà fixar en la clau 14a una edificabilitat màxima de 5.555m^2 de sostre, i en la clau 15c1 una edificabilitat màxima de 2.218m^2.

1.6.5 Caldrà mantenir la classificació de sòl no urbanitzable del PAU 4 "Ampliació de Balada.

1.6.6 Al PAU 5 "Cementiri Nord" i al polígon 1 del PAU 10 "Tosses" caldrà suprimir l'índex d'edificabilitat establert a la fitxa urbanística i s'haurà de determinar el sostre màxim a través de l'aplicació dels paràmetres edificatoris aplicables a cada clau urbanística.

1.6.7 Caldrà mantenir la classificació de sòl urbanitzable del PAU 8 "Valletes - Av. Santa Bàrbara", i definir un sector independent d'ús residencial compatible amb els usos industrials en la modalitat d'indústria aparador i comercial al front de la carretera de Masdenverge.

1.6.8 El PAU 9 "Dàrsena fluvial" s'haurà de regular amb una clau urbanística pròpia. A la fitxa urbanística es fixaran exclusivament els usos vinculats a la promoció i recuperació del canal de navegació.

1.6.9 Caldrà mantenir la classificació de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat per a l'àmbit corresponent al polígon 2 del PAU 10 "Tosses". Així mateix, caldrà mantenir per aquest els mateixos paràmetres que es van fixar en el Pla parcial del sector Tosses i posteriors modificacions i, preveure les cessions vigents en el còmput global de l'àmbit del PAU 10.

1.6.10 Caldrà mantenir la qualificació del front del Pla d'Empúries cap el barranc del Grau com a sistema d'equipaments i d'espais lliures.

1.6.11 Caldrà definir una alçada de PB+3 en els edificis amb façana al passatge Valletes i PB+2 als confrontants al passatge de menor amplada paral·lel. Així mateix, caldrà que els edificis ubicats a ponent de la travessia de Sant Nicolau tinguin una alçada màxima de PB+2.

1.6.12 Caldrà regular la determinació d'alçades de la clau 11 (Illes tancades) en els plànols d'ordenació de manera que es concretin de forma global les alçades de les illes, suprimint l'existència de desnivells, o bé mantenint-los si s'adeqüen al règim parcel·lari existent.

1.6.13 Caldrà ajustar l'assignació d'alçades definides als plànols d'ordenació de la sèrie OR.04 a les determinacions normatives de cada clau urbanística.

1.6.14 Caldrà que la normativa reguli la formalització d'àtics en aquelles edificacions ordenades segons alineació a vial.

1.6.15 Caldrà suprimir l'aparició de mitgeres vistes en la configuració dels àtics dibuixats als plànols d'ordenació.

1.7 Pel que fa a la normativa: Caldrà esmenar els punts de la normativa urbanística detallats en la part de valoració.

1.8 Caldrà esmenar les errades materials següents:

1.8.1 Caldrà suprimir el punt 4.7 de la memòria atès que fa referència a un àmbit expectant no inclòs al POUM.

1.8.2 Caldrà dibuixar la connexió prevista amb l'autopista AP-7 del PTPTE.

1.8.3 Caldrà corregir l'escala dels esquemes reguladors annexos, atès que aquesta és incorrecta.

1.8.4 Caldrà corregir les incoherències existents entre les dades mencionades a la memòria i els quadres de superfícies. En aquest sentit, de l'existència d'incoherències se'n deriven entre d'altres, errors en el còmput de les reserves d'habitatge protegit en sòl urbanitzable, que arran del present POUM són de 188.869 m^2, mentre que per llei aquestes no haurien de ser inferiors a 190.181 m^2. Aquesta incoherència haurà de ser corregida a la memòria social i al corresponent quadre de dades.

1.8.5 Caldrà especificar que la fondària edificable en PB de les claus urbanes 13b2 (Lligallo de Baix Nord) i 13b1 (Valletes) és el total de la parcel·la.

1.8.6 A l'apartat 7 de l'article 240 caldrà fer referència als articles del POUM que regulen el sòl agrícola.

1.8.7 El document ha omès l'aportació del sòl corresponent al 10% del sostre residencial per habitatges assequibles en el sector de sòl urbà no consolidat PAU-3 "Av. Santa Bàrbara - Carmelites Missioneres". Aquesta reserva haurà de ser inclosa en la fitxa urbanística corresponent.

1.8.8 Caldrà suprimir les referències a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i substituir-les per la menció al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.8.9 Caldrà fixar en 8m la separació mínima a veïns per a la clau 15c2 (Industrial aïllada Tosses 2).

1.8.10 Caldrà suprimir la clau 15c7 Indústria aïllada Tosses 4, atès que els paràmetres que la regulen són idèntics als de la clau 15c3 Industrial aïllada Tosses 3.

1.8.11 El còmput total d'espais lliures del PAU 11 "Oriola" haurà de correspondre's al del Pla parcial aprovat.

2.- Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos. El suport informàtic haurà de portar una etiqueta adherida o impresa en la seva superfície que contingui: nom de la figura de planejament, nom del municipi, acord d'aprovació o verificació, data i organisme que l'han adoptat, certificació emesa per la secretaria de l'Ajuntament on consti que el document informàtic es correspon exactament amb l'aprovat en el darrer acord de tràmit adoptat i, conseqüentment, amb l'aportat en suport paper (article 3 de l'Ordre 343/2005, de 27 de juliol, que desplega l'article 17 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

2.- Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del vall, 10-12 de Tortosa.

Tortosa, 4 de gener de 2008

Teresa Carbó Espuny
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'Amposta.

Annex

Normes urbanístiques de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'Amposta

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. ..... pàg. 11

NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal.
art. 2 Marc legal
art. 3 Contingut del Pla
art. 4 Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM
art. 5 Obligatorietat
art. 6 Vigència i publicitat del Pla
art. 7 Revisió
art. 8 Modificació
art. 9 Interpretació
art. 10 Regles gràfiques d'interpretació
art. 11 Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació

CAPÍTOL SEGON. ..... pàg. 20

DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

art. 12 Iniciativa i competència pel desenvolupament del POUM
art. 13 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública
art. 14 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
art. 15 Instruments Urbanístics derivats de planejament i execució
art. 16 Plans parcials urbanístics (PPU)
art. 17 Plans especials urbanístics(PEU)
art. 18 Plans de millora urbana (PMU)
art. 19 Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat
art. 20 Projectes d'urbanització (PU)
art. 21 Catàleg de béns a protegir.
art. 22 Intervencions en els elements del Catàleg
art. 23 Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures
art. 24 Mesures de protecció contra el foc
art. 25 Condicions relatives a l'abastament d'aigua
art. 26 Condicions de sanejament
art. 27 Condicions de les obres d'Infraestructura per cable
art. 28 Ordenació de la infrastructura de telecomunicacions
art. 29 Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl
art. 30 Adequació de les obres al medi on es situïn
art. 31 Condicions de la documentació dels plans i projectes
art. 32 Precisió i ajustament de límits

CAPÍTOL TERCER. ..... pàg. 35

EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

art. 33 Execució del Planejament
art. 34 Execució dels sistemes urbanístics
art. 35 Polígons d'actuació urbanística (PAU)
art. 36 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació
art. 37 Sistemes d'Actuació
art. 38 Projectes de delimitació per adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl
art. 39 Pla d'Etapes

art. 40 Estudis d'Impacte Ambiental
art. 41 Convenis urbanístics
art. 42 Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.
CAPÍTOL QUART ..... pàg. 40.
INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL I SUBSÒL
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS
art. 43 Actes subjectes a llicència
art. 44 Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic
art. 45 Innecessarietat de l'obtenció de llicència
art. 46 Responsabilitats
art. 47 Llicències presumptes
art. 48 Llicències d'edificació en sòl urbà
art. 49 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat
art. 50 Llicències en sòl urbanitzable no delimitat
art. 51 Llicències en sòl no urbanitzable
art. 52 Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics
art. 53 Llicències de parcel·lació, partició o segregació
art. 54 Certificats d'aprofitament urbanístic
art. 55 Procediment
art. 56 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
art. 57 Contingut de les llicències
art. 58 Condicions de l'atorgament de llicències
art. 59 Documents que han d'acompanyar la sol·licitud
art. 60 Obligacions del titular de la llicència
art. 61 Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament
art. 62 Execució de les obres
art. 63 Seguiment de les obres
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ
art. 64 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació
art. 65 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació
art. 66 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
art. 67 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
art. 68 Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística
art. 69 Determinacions de la Llei de Costes
SECCIÓ TERCERA.INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS
art. 70 Protecció de la legalitat urbanística
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL..... pàg. 57
CAPITOL PRIMER.
art. 71 Funció i contingut social del dret de propietat
art. 72 Exercici del dret de propietat
art. 73 Règim urbanístic del sòl
art. 74 Classificació del sòl
art. 75 Qualificació del sòl

2

CAPÍTOL SEGON. ..... pàg. 59
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS
art. 76 Definició del sòl urbà
art. 77 Regulació del sòl urbà abastat pel PDUSC
art. 78 Delimitació i ordenació del sòl urbà
art. 79 Categories de sòl urbà
art. 80 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat
art. 81 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ
art. 82 Desenvolupament del Pla en sòl urbà
art. 83 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat
SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ
art. 84 Execució del Pla en sòl urbà
art. 85 Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions
SUBSECCIÓ PRIMERA. NUCLI HISTÒRIC (Clau 10)
art. 86 Definició
art. 87 Sistema d'ordenació
art. 88 Criteris d'edificació
art. 89 Condicions d'edificació
art. 90 Condicions de composició
art. 91 Condicions d'edificació
art. 92 Condicions de composició
art. 93 Condicions d'ús.
SUBZONA 10b NUCLI ORIGINAL DE POBLE NOU
art. 94 Condicions d'edificació
art. 95 Condicions de composició
art. 96 Condicions d'ús.
SUBZONA 10c AMPLIACIÓ DE POBLE NOU
art. 97 Condicions d'edificació
art. 98 Condicions de composició
art. 99 Condicions d'ús.
SUBZONA 10d BALADA
art. 100 Condicions d'edificació
art. 101 Condicions de composició
art. 102 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ SEGONA. ILLES TANCADES (clau 11)
art. 103 Definició
art. 104 Tipus d'ordenació
art. 105 Condicions d'edificació
art. 106 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ TERCERA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA (clau12)
art. 107 Definició
art. 108 Sistema d'ordenació
UUSUBZONA 12a1. Favaret (Unifamiliar)
art. 109 Condicions d'edificació
art. 110 Condicions d'ús.
SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar)
art. 111 Condicions d'edificació
art. 112 Condicions d'ús.

SUBZONA 12a3. Lligallo Baix Nord (Unifamiliar)
art. 113 Condicions d'edificació
art. 114 Condicions d'ús.
SUBZONA 12b1. Eucaliptus (Plurifamiliar)
art. 115 Condicions d'edificació
art. 116 Condicions d'ús.
SUBZONA 12b2. Lligallo Baix Nord (Plurifamiliar)
art. 117 Condicions d'edificació
art. 118 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ QUARTA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA(clau13)
art. 119 Definició
art. 120 Sistema d'ordenació
SUBZONA 13a1. Valletes (Unifamiliar)
art. 121 Condicions d'edificació
art. 122 Condicions d'ús.
SUBZONA 13b1. Valletes (Plurifamiliar)
art. 123 Condicions d'edificació
art. 124 Condicions d'ús.
SUBZONA 13b2. Lligallo de Baix Nord (Plurifamiliar)
art. 125 Condicions d'edificació
art. 126 Condicions d'ús.
art. 127 Condicions d'edificació
art. 128 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ CINQUENA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL DE VOLUMS (clau 14)
art. 129 Definició
art. 130 Sistema d'ordenació
SUBZONA 14a. Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes
art. 131 Condicions d'edificació
art. 132 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ SISENA. ZONA D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 15)
art. 133 Definició
art. 134 Compartimentació de naus industrials
SUBZONA 15a1 . Edificació urbana industrial
art. 135 Sistema d'ordenació
art. 136 Condicions d'edificació
art. 137 Condicions d'ús.
SUBZONA 15b2 Indústria en filera Tosses 1
art. 138 Sistema d'ordenació
art. 139 Condicions d'edificació
art. 140 Condicions d'ús.
SUBZONA 15c1 Indústria aïllada Valletes-Avinguda de Santa Bàrbara
art. 141 Sistema d'ordenació
art. 142 Condicions d'edificació
art. 143 Condicions d'ús.
art. 144 Sistema d'ordenació
art. 145 Condicions d'edificació
art. 146 Condicions d'ús.
art. 147 Sistema d'ordenació
art. 148 Condicions d'edificació

art. 149 Condicions d'ús
art. 150 Sistema d'ordenació
art. 151 Condicions d'edificació
art. 152 Condicions d'ús.
art. 153 Sistema d'ordenació
art. 154 Condicions d'edificació
art. 155 Condicions d'ús.
art. 156 Sistema d'ordenació
art. 157 Condicions d'edificació
art. 158 Condicions d'ús.
art. 159 Sistema d'ordenació
art. 160 Condicions d'edificació
art. 161 Condicions d'ús.
art. 162 Sistema d'ordenació
art. 163 Condicions d'edificació
art. 164 Condicions d'ús.
SUBSECCIÓ SETENA. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS (PEU)
art. 165 Definició
SUBSECCIÓ VUINTENA. ZONA DE SERVEIS (clau 16)
art. 166 Definició
art. 167 Sistema d'ordenació
art. 168 Condicions d'edificació
art. 169 Condicions d'ús
SUBSECCIÓ NOVENA. PLANS DE MILLORA URBANA (clau 17)
art. 170 Definició
SUBSECCIÓ DESENA. ZONA DE DARSENA FLUVIAL (clau DF)
art. 171 Definició
art. 172 Sistema d'ordenació
art. 173 Condicions d'edificació
art. 174 Condicions d'ús
CAPÍTOL TERCER. .....pàg. 112
REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS
art. 175 Definició
art. 176 Regulació del sòl urbanitzable abastat pel PDUSC
art. 177 Categories de sòl urbanitzable
art. 178 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat
art. 179 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat
art. 180 Densitats en sòl urbanitzable
%
HPP
%
HA
Antiga CN-340
art. 181 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE
art. 182 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (clau 21)
art. 183 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (Clau 22)
art. 184 Determinacions i contingut dels Plans Parcials
art. 185 Regulació general dels Plans Parcials Urbanístics

SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE
art. 186 Nous sectors de sòl urbanitzable delimitat proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal (Clau 21)
art. 187 Nous sectors de sòl urbanitzable no delimitat proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal (Clau 22)
CAPÍTOL QUART ..... pàg. 123
REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
SECCIÓ PRIMERA.- DISPOSICIONS GENERALS
art. 188 Definició i objectius
art. 189 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable
SECCIÓ SEGONA.- DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE
art. 190 Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable
SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE
art. 191 Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable
art. 192 Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable
art. 193 Normes relatives a les aigües
art. 194 Normes relatives als residus
art. 195 Normes relatives a la protecció de la biodiversitat
art. 196 Normes relatives a la protecció del paisatge
art. 197 Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra
art. 198 Altres normes relatives a la protecció mediambiental
art. 199 Camins ramaders
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SNU
art. 200 Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable
art. 201 Estructura de la propietat del sòl
art. 202 Edificacions i elements construïts d'especial interès
art. 203 Xarxa viària rural
art. 204 Xarxa hidrològica: rius, canals, torrents i rieres
art. 205 Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes
art. 206 Masses forestals i bosc interior
art. 207 Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE
art. 208 Disposicions generals
art. 209 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural
art. 210 Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals
art. 211 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic
art. 212 Condicions generals d'edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques
art. 213 Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions
art. 214 Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió
SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE
art. 215 Regulació general dels usos

6

art. 216 Regulació i ordenació dels usos turístics al Delta de l'Ebre
SECCIÓ SETENA. ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
art. 217 Definició del sòl lliure
art. 218 Categories del sòl lliure
art. 219 Criteris de qualificació del sòl lliure
art. 220 Els efectes de la qualificació del sòl lliure
art. 221 Piscifactories
art. 222 Parcs eòlics
art. 223 Sistemes per a la prevenció i extinció d'incendis
SECCIÓ VUITENA.SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU 30)
art. 224 Definició
1. ESPAIS INCLOSOS AL PEIN (Clau 30a)
art. 225 Definició
art. 226 Àmbits
art. 227 Usos compatibles
art. 228 Usos complementaris
art. 229 Condicions d'edificació
2. CONNECTORS BIOLÒGICS I VORES DEL PEIN (Clau 30b)
art. 230 . Objectius
art. 231 Àmbits
art. 232 Usos compatibles
art. 233 Usos complementaris
art. 234 Condicions d'edificació
3. ELEMENTS NATURALS DE VALOR LOCAL (Clau 30c)
art. 235 Definició
art. 236 Objectius
art. 237 Condicions d'edificació
art. 238 Usos compatibles
art. 239 Usos complementaris
4. ESPAI LITORAL (Clau 30d)
art. 240 Definició
art. 241 Objectiu
art. 242 Usos compatibles
art. 243 Usos complementaris
5. SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1 (Clau 30e)
art. 244 Definició
art. 245 Objectiu
art. 246 Usos compatibles
art. 247 Altres disposicions
6. SÒL NO URBANITZABLE COSTANER ESPECIAL CE (Clau 30f)
art. 248 Definició
art. 249 Objectiu171
art. 250 Usos compatibles
SECCIÓ NOVENA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ FUNCIONAL (Clau 31)
art. 251 Definició
1. BOSCOS I MATOLLARS (Clau 31a)
art. 252 Definició
art. 253 Objectius
art. 254 Usos compatibles
art. 255 Usos complementaris

art. 256 Condicions d'edificació
2. PLANES FLUVIALS I PLANA DELTAICA (Clau 31b)
art. 257 Definició
art. 258 Objectius
art. 259 Usos compatibles
art. 260 Usos complementaris
art. 261 Condicions d'edificació
3. PARC VERD AGRÍCOLA (Clau 31c)
art. 262 Definició
art. 263 Objectius
art. 264 Condicions d'ordenació, ús i protecció
SECCIÓ DÈCIMA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA (Clau 32)
art. 265 Definició
1. SÒL AGRÍCOLA (Clau 32a)
art. 266 Definició
art. 267 Objectius
art. 268 Classes de sòl agrícola
art. 269 Ús i destinació
art. 270 Usos compatibles al sòl agrícola de secà (Clau 32a1)
art. 271 Usos complementaris al sòl agrícola de secà (Clau 32a1)
art. 272 Usos compatibles al sòl agrícola de regadiu (Clau 32a2)
art. 273 Usos complementaris al sòl agrícola de regadiu (Clau 32a2)
art. 274 Edificacions agropecuàries
art. 275 Edificacions residencials
TÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES ..... pàg. 204
CAPÍTOL PRIMER ..... pàg. 204
DISPOSICIONS GENERALS
art. 276 Definició i regulació general
art. 277 Tipus de sistemes
art. 278 Identificació dels sistemes
art. 279 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes
art. 280 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals
art. 281 Gestió i execució dels sistemes
art. 282 Protecció dels sistemes
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU 1
art. 283 Definició, identificació i tipus
art. 284 Titularitat i règim urbanístic
art. 285 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA FERROVIARI. CLAU 2
art. 286 Definició i identificació
art. 287 Titularitat i règim urbanístic
art. 288 Condicions d'ordenació, ús i protecció
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU 3) I SISTEMES TÈCNICS (Clau 4)
art. 289 Sistema d'equipaments (Clau 3).Definició, identificació i tipus
art. 290 Sistema d'equipaments .Titularitat i règim urbanístic
art. 291 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments
art. 292 Sistema de serveis tècnics (Clau 4). Definició, identificació i tipus
art. 293 Sistema de serveis tècnics. Titularitat i règim urbanístic
art. 294 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU 5
art. 295 Definició, identificació i tipus
art. 296 Titularitat i règim urbanístic
art. 297 Condicions d'ordenació, ús i protecció
art. 298 Condicions que han de complir els nous espais lliures del planejament derivat
SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU 6
art. 299 Definició i identificació
art. 300 Titularitat i règim urbanístic
art. 301 Condicions d'ordenació, ús i protecció
CAPÍTOL PRIMER .ORDENANCES D'EDIFICACIÓ
SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ
art. 302 Conceptes
art. 303 Planta baixa
art. 304 Planta soterrani
art. 305 Alçada de les plantes pis
art. 306 Elements tècnics de les instal.lacions
art. 307 Cossos sortints
art. 308 Vol màxim dels cossos sortints
art. 309 Elements sortints
art. 310 Altres condicions
SECCIÓ SEGONA. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL
art. 311 Paràmetres específics
art. 312 Alineació de vial
art. 313 Amplada del carrer o vial
art. 314 Alçada reguladora màxima
art. 315 Determinacions de les alçades
art. 316 Regles sobre mitgeres
art. 317 Fondària edificable
art. 318 Espai lliure interior
art. 319 Reculades
SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA
art. 320 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació
art. 321 Forma i mida de la parcel·la
art. 322 Desenvolupament del volum edificable
art. 323 Ocupació màxima de parcel·la
art. 324 Sòl lliure d'edificació
art. 325 Alçada màxima i nombre de plantes
art. 326 Separacions mínimes
art. 327 Construccions auxiliars
art. 328 Tanques i partions.
art. 329 Adaptació topogràfica del terreny
SECCIÓ QUARTA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA
art. 330 Objectius en aquest tipus d'ordenació
art. 331 Distribució de l'edificabilitat neta
art. 332 Ordenació de la forma de l'edificació
art. 333 Configuració de l'ordenació

art. 334 Ocupació màxima de parcel·la
art. 335 Cota de referència de la planta baixa
art. 336 Paràmetres en la configuració unívoca
art. 337 Paràmetres de la configuració flexible
art. 338 Localització relativa de l'edificació i a límits de parcel·les
CAPÍTOL SEGON ..... pàg. 255
PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS
art. 339 Classificació dels usos
art. 340 Classificació segons la funció urbanística: usos generals
art. 341 Classificació segons la funció urbanística: usos específics
art. 342 Classificació d'usos segons la permissibilitat
art. 343 Classificació dels usos segons la seva activitat
art. 344 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl
art. 345 Desenvolupament de la regulació dels usos
art. 346 Usos provisionals
SECCIÓ TERCERA. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS
art. 347 Situacions relatives
art. 348 Grau d'incidència d'una activitat
art. 349 Situacions relatives dels locals destinats a l'ús industrial
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT
art. 350 Definició
art. 351 Reserva d'espais públics per aparcaments
art. 352 Condicions dels estacionaments als instruments de planejament derivat
art. 353 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions
art. 354 Previsions d'aparcament en sòl urbà
art. 355 Increment de les previsions d'aparcament en zones de dèficit
art. 356 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI
art. 357 Tipologies d'estacions de servei
art. 358 Categories de vies urbanes
art. 359 Regulació de les àrees urbanes
art. 360 Viabilitat de les noves implantacions
art. 361 Integració arquitectònica de les construccions i ordenació de la mobilitat
SECCIÓ SISENA. JACIMENTS ARQUEOLÒGICS
art. 362 Definició i objecte
art. 363 Nivells de protecció
art. 364 Llistat dels jaciments i el seu grau de protecció
DISPOSICIONS ADDICIONALS ..... pàg. 280
Primera
Segona
Tercera
Quarta
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES ..... pàg. 281
ANNEXES ..... pàg. 283
ANNEX 1. : ESQUEMES D'ALÇADES REGULADORES
ANNEX 2. : FITXES URBANISTIQUES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE
2.3. : SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
ANNEX 3. : PARCEL.LACIÓ ORIGINAL DEL POBLAT DE COLONITZACIÓ

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER.
TTNATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal.

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte l'ordenació urbanística del terme municipal d'Amposta, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal revisa el text aprovat definitivament el 17 de juliol de 1985 i publicat al DOGC el 5 de febrer de 1986, i l'adapta a la legislació vigent, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la " legislació urbanística vigent " remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parl1qament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.
3. La referència a situacions morfològiques preexistents es referiran a la situació del moment en que el Pla sigui executiu.
4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic autonòmic i estatal vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.
5. Les presents Normes Urbanístiques, conjuntament amb els restants documents exigits per la legislació urbanística, inclouen les següents disposicions:

   LEGISLACIÓ CATALANA

   Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme que recull en un únic text les modificacions de la Llei d'urbanisme derivades de la Llei 10/2004 de 24 de desembre.

   Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'Urbanisme.

   Llei 17/2000,de 29 de desembre, d'equipaments comercials; (LEC 17/00)

   Llei 1/1995, pel qual s'aprova el Pla territorial de Catalunya

   Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre aprovat el 15 de maig de 2001.

LEGISLACIÓ ESTATAL

Llei 6/1998, de règim del sòl i valoracions. (LV 6/98)

Reial Decret 2159/1978,de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de Planejament Urbanístic

Reial Decret 3288/1978,de 25 d'agost, pel qual s 'aprovà el Reglament de Gestió Urbanística

Reial Decret 2178/1978,de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de Disciplina Urbanística

6. Així mateix seran aplicables les demés disposicions vigents, i en especial las de caràcter sectorial, tant pel que fa equipaments comercials Decret 346/2001; així com pel que fa a les disposicions de prevenció d'incendis Decret 64/1995 i altres com normes i disposicions sobre telefonia, ports, carreteres, ferrocarrils i les disposicions de la Llei del Pla d'espais d'interès natural. En tot cas sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria, i per tant les actuacions de l'Ajuntament d'Amposta, s'entenen sense perjudici de les competències concurrents en la matèria, d'altres administracions.

7. Abreviatures i referències.

A més de les claus d'identificació que figuren en els diversos documents d'aquest Pla i a l'article 11 d'aquesta normativa, també s'utilitzen de manera més freqüent les següents abreviatures i referències:

UUPlanejament:
POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
PDU Pla Director Urbanístic
PEU Plans Especials Urbanístics
PMU Plans de Millora Urbana
PPU Plans Parcials Urbanístics
PPD Plans Parcials Urbanístics de Delimitació

UUClassificació del sòl:
SU Sòl Urbà
SUC Sòl Urbà Consolidat
SUNC Sòl Urbà No consolidat.
SUD Sòl Urbanitzable Delimitat
SUND Sòl Urbanitzable No delimitat
SNU Sòl No urbanitzable

UUConceptes Urbanístics bàsics:
ZV Espais lliures / Zones verdes
AU Aprofitament Urbanístic
PAU Polígons d'Actuació Urbanística
PD Plans derivats
DUS Desenvolupament Urbanístic Sostenible
Referències a legislació i disposicions vàries:
NNUU Normes Urbanístiques del present POUM
DL 1/2005 Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)
DL 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme

RGU Reglament de gestió Urbanística
RPU Reglament de Planejament urbanístic
RDU Reglament de Disciplina Urbanística
LSV Llei del sòl i valoracions (6/98)
RMEU Decret 303/97 Reglament facilitar gestió urbanística
TR-92 Disposicions vigents del Text refós de la Llei del sòl de 1992

art. 3 Contingut del Pla

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta està integrat pels següents documents:

1.1.- Memòria descriptiva, justificativa i estudis complementaris.

1.2. Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel Pla.

1.3. Normes urbanístiques.

1.4. Catàleg de béns a protegir.

1.5. Agenda i Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

1.6. Informe mediambiental.

1.7. Memòria Social

Plànols d'informació

IN.00 Fotografia Aèria
IN.01 Emmarcament Territorial
IN.02 Geològic
IN.03 Terres i Aigües
IN.04.1 Jerarquia Viària
IN.04.2 Eixos Cívics
IN.05 Sistema d'equipaments i Espais Lliures (Actual)
IN.06 Jaciments Arqueològics
IN.07 Edificacions de Patrimoni Històric, Artístic i Arquitectònic
IN.08 Edificacions en Sòl No Urbanitzable
IN.09 Àrees Protegides
IN.10 Xarxa d'Aigua Potable
IN.11 Xarxa de Sanejament
IN.12 Xarxa d'Electricitat
IN.13 Xarxa de Gas
IN.14 Xarxa de Telefonia

Plànols d'ordenació

RE.01 Regim jurídic del sòl
RE.02 Detall Regim Jurídic del sòl

US.01 Usos globals del sòl
OR.01 Sòl no urbanitzable: usos globals del sòl
OR.02 Sectors de planejament i polígons d'actuació
OR.03 Sòl Urbà i urbanitzable : qualificació, ordenació i gestió
OR.04 Sòl urbà: Detall d'ordenació

art. 4 Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM

1. Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal.
La Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació urbanística municipal. Les seves orientacions ajudaran a interpretar el sentit de les determinacions vinculants en tot allò que el planejament proposi.

2. Plànols d'ordenació.
Els plànols d'ordenació tenen caràcter de normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

   a. Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el POUM d'Amposta, son orientadores i no tenen caràcter vinculat.

   b. Classificació del sòl.
El plànol d'ordenació de la sèrie RE, que ordena l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, d'acord amb la legislació urbanística vigent. L'alteració d'aquests continguts requerirà la revisió o la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   c. Qualificació del sòl.
Els plànols d'ordenació de la sèrie OR.03, que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

   Les seves previsions es desenvoluparan pel planejament parcial, especial o de millora urbana, d'acord amb allò que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

   L'alteració dels continguts complementaris es podrà fer mitjançant el pla parcial urbanístic o un pla especial urbanístic. Es consideren continguts bàsics en el POUM els que venen específicament determinats a les fitxes normatives.

   Les traces de la vialitat secundària i la posició de les edificacions que figuren dins dels sectors de planejament parcial són orientatives i es podran modificar justificadament en el PPU corresponent.

   d. Condicions d'edificació.
Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie OR.04 que facin referència a la regulació de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Normativa

   Aquestes normes, junt amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu urbanístic del municipi d'Amposta, i prevalen sobre la resta de documents del Pla. En allò que no hi estigui previst, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

4. Ordenances reguladores

   Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació urbanística municipal, complementant als preceptes de les Normes Urbanístiques.

   L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança Reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5. L'agenda econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar

   L'agenda econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar té caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació urbanística municipal.

6. Convenis urbanístics

   Els convenis urbanístics que acompanyen o desenvolupen el Pla d'ordenació urbanística municipal s'hi incorporen com a document de caràcter vinculant per a les parts signants. Els compromisos i obligacions contrets respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització, i qualssevol altres aspectes que les parts creguin convenient, es perfeccionaran mitjançant les figures de planejament o de gestió més adients.

7. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics

   Els altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics tenen únicament caràcter informatiu.

art. 5 Obligatorietat

1. Les determinacions del POUM vinculen a l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

2. L'Ajuntament, prèvia informació pública per un termini de vint dies i informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, podrà autoritzar l'ocupació temporal de terrenys per a usos i edificacions de caràcter provisional sempre que es compleixin els següents requisits:

   a) Que no tinguin naturalesa o finalitat permanent
   b) Que no dificultin l'execució del POUM o d'altres plans vigents al municipi

3. L'autorització prevista en el punt anterior s'atorgarà a precari. Les obres i els usos així autoritzats hauran d'enderrocar-se i / o cessar, sense dret a indemnització, quan així ho acordi l'Administració atorgant. En la sol·licitud de la llicència, el propietari farà constar explícitament el coneixement i acatament d'aquesta circumstància i s'inscriurà en el Registre de la Propietat, i

l'Administració actuant mantindrà el domini de la inscripció. L'eficàcia de l'autorització quedarà sotmesa a la condició resolutòria que, en tot moment, els compromisos contrets pels propietaris siguin també acceptats expressament pels gestors o explotadors dels usos, les obres, els edificis o les instal·lacions.

art. 6 Vigència i publicitat del Pla

1. La vigència d'aquest POUM és indefinida i s'inicia l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini per a la revisió del POUM de dotze anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan les circumstàncies ho exigeixin.
3. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present POUM.

art. 7 Revisió

1. Aquest POUM es podrà revisar total o parcialment en alguns dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas d'acord amb la Llei. Les possibles revisions es fonamentaran en algun dels supòsits següents:
   a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
   b. Quan es manifestin diferències substancials entre les previsions d'aquest Pla relatives a població, usos, intensitats, implantació d'activitats, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
   c. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
   d. Quan s'aprovi una figura de planejament de rang superior que comprengui en el seu àmbit el municipi d'Amposta i les seves disposicions així ho exigeixin.
   e. En els altres casos que prevegi la legislació urbanística.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament d'Amposta, o acordar-la a instància d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del POUM, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

art. 8 Modificació

1. L'alteració puntual de les determinacions del Pla es tramitarà pel procediment de modificació del POUM.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació i el que estableixi l'art. 94 del DL 1/2005.
4. El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística i es subjectarà al que estableixi la legislació vigent.
5. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3, 65.4 i les previsions addicionals de l'art 94 del DL 1/2005.
6. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 del DL 1/2005, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.
7. No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 del DL 1/2005, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (Plans Parcials i Plans de Millora), encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.
8. Tampoc s'entendrà modificació de les zones verdes o espais lliures la modificació d'aquells sòls qualificats inclosos dintre del sistema d'espais lliures complementaris i identificats amb les claus 5e Verds de Protecció, 5f Complements de vialitat i 5g Sòls privats de servitud ja que són espais que complementen el sistema d'espais lliures, però que no han estat computats als efectes de compliment d'estàndard d'espai lliure per habitant.
9. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 del DL 1/2005 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.
10. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

art. 9 Interpretació

1. Les determinacions del POUM s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts per la redacció del Pla, i els objectius expressats a la Memòria. La interpretació dels documents del Pla correspon a l'Ajuntament d'Amposta, dins de les seves competències, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de la jurisdicció dels Tribunals, i essent d'aplicació les regles determinades a l'article 10 del DL 1/2005.
2. En cas de dubte o contradicció entre la norma escrita i els plànols i gràfics, prevaldrà la norma escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real. Aquesta s'establirà mitjançant aixecaments topogràfics adequats en el territori. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix sector o àmbit municipal i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.
3. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
4. Si es produeixen dubtes en la interpretació del POUM produïts per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, serà vàlida la determinació que impliqui menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, major protecció ambiental i menor densitat d'habitatges. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres Disposicions que el POUM pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
5. En tot allò que no hagi estat previst o que hagi estat regulat de manera insuficient en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'aplicarà la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
6. En tot cas és d'aplicació l'article 3.1 del Codi Civil, pel que fa a la interpretació, si bé sempre serà prevalent aquella interpretació que respecti el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit a l'article 3 del DL 1/2005.
7. No obstant l'expressat anteriorment, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions. En tot cas l'explicació crearà antecedents que hauran de ser tinguts en compte en successives interpretacions o puntualitzacions.

art. 10 Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (sectors, zones, sistemes i polígons actuació) determinades en el POUM, podrà ésser ajustada o precisada a través dels Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana i Plans parcials urbanístics que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal. Així mateix, podran ajustar-se els

límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació.

2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:

   a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificació consolidats
   b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat a la present revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal
   c) Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny
   d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin

3. La superfície de les unitats territorials no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5 %, llevat dels sistemes d'espais públics, la modificació de la superfície dels quals no podrà reduir l'estàndard del sector corresponent.

4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

art. 11 Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació

ZONES
- 1. ZONES EN SÒL URBÀ :
  - 10. NUCLI HISTÒRIC
  - 11. ILLES TANCADES
  - 12. ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA
  - 13. ORDENACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA
  - 14. ORDENACIÓ RESIDENCIAL DE VOLUMS
  - 15. IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
  - 16. SERVEIS
  - 17. PLANS DE MILLORA URBANA

- 2. ZONES EN SÒL URBANITZABLE
  - 21. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
  - 22. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

- 3. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE
  - 30. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ ESPECIAL
  - 31 SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ FUNCIONAL
  - 32. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

SISTEMES
- 1. SISTEMA VIARI
- 2. SISTEMA FERROVIARI
- 3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- 4. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
- 5. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
- 6. SISTEMA HIDROLÒGIC

CAPÍTOL SEGON.
DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

art. 12 Iniciativa i competència pel desenvolupament del POUM

1. L'execució d'aquest POUM i dels que en desenvolupament del mateix s'aprovin, es realitzarà per l'Ajuntament d'Amposta, que és l'administració actuant, sense perjudici de la iniciativa privada, i segons el sistemes i/o modalitats d'actuació que per cada sector i/o polígon d'actuació es fixen, o estableixi el planejament. També poden tenir la consideració d'administració actuant, l'Incasòl, els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, i els previstos als articles 22 i 23 del DL 1/2005. Els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics en els termes fixats als articles 96 i 97 del DL 1/2005.
2. Les actuacions, obres i serveis que portin a terme l'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació Provincial, el Consell Comarcal o altres administracions, per a l'execució de sistemes generals, són operacions d'execució del POUM dels què en desenvolupament del mateix s'aprovin, o de plans superiors i/o sectorials.
3. L'Ajuntament d'Amposta podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperi a l'execució de les obres i serveis que realitzin l'Estat, la Generalitat, la Diputació Provincial, el Consell Comarcal o altres Entitats Públiques per a la dotació de sistemes generals d'acord amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
4. Les Entitats Urbanístiques col·laboradores, els consorcis i les Societats que amb finalitats urbanístiques puguin crear-se, per sí o amb la participació de l'Ajuntament i, en tot cas, amb llur autorització, podran executar aquest Pla o els que en desenvolupament del mateix s'aprovin, dins de les seves competències.

art. 13 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació. A més en tant que capital de comarca i municipi amb una població superior de deu mil habitants reservarà un 10% addicional objecte de mesures per la consecució d'habitatge assequible, d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on poder localitzar el 20% del sostre resultant destinat a us d'habitatge i un 10% addicional d'habitatges que s'aculli a les mesures legislatives vigents per la consecució d'habitatge assequible. Aquestes reserves podran ser reduïdes segons el procediment previst a l'article 57.3 del TRLUC.
3. Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:

a. en sòl urbà: sempre i quan en el planejament anterior que es revisa, els sòls inclosos en aquests polígons o sectors, es destinaven a usos diferents dels d'habitatges (activitat, industrial, sòls no urbanitzable etc.) i en els que, el nou planejament admet aquest ús d'habitatge.

b. en el sòl urbanitzable: tots els sectors, siguin o no provinents d'un sòl ja qualificat anteriorment d'urbanitzable.

c. En aquells àmbits o sectors on l'Ajuntament, altres entitats de dret públic o societats de capital íntegrament públic, siguin titulars de terrenys aportats, no es comptabilitzarà als efectes de determinar la indicada reserva del 20% de sostre per la construcció d'habitatges protegits, aquell sostre que els correspondria en virtut de la seva aportació de sòl.

art. 14 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els article 65 a 68 de la Llei d'Urbanisme catalana, i en els termes previstos en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata.

2. Aquest planejament derivat ha d'ésser coherent amb les determinacions del POUM d'Amposta, i sense perjudici de respectar els Plans supramunicipals. Els plans que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM respectaran íntegrament les seves determinacions i previsions, segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable i es redactaran d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Es recullen en el Present pla, determinacions, que per no ser incompatibles amb el nou règim fixat pel Pla, provenen d'antics instruments urbanístics elaborats en desenvolupament del Pla General d'Ordenació d'Amposta de 1985, aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i que han estat executats pràcticament amb la seva totalitat, o que estan en execució. No obstant, els hi serà d'aplicació, a més de les determinacions d'aquest Pla, el que estableixi la legislació urbanística vigent, i en el seu cas la sectorial.

5. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla. La relació de documents refosos es detalla en l'annex d'aquestes NNUU.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.
7. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.
8. Els plans derivats hauran d'incorporar els estudis o informes que prevegi la legislació vigent per tal d'adaptar-se a les directrius de planejament urbanístic, les consideracions ambientals i les polítiques d'habitatge. Aquests documents hauran de ser sotmesos a informació pública conjuntament amb el document d'aprovació inicial.

art. 15 Instruments Urbanístics derivats de planejament i execució

1. Els instruments que tenen per objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb la classificació del sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran seguint les figures previstes de planejament derivat d'acord amb els articles 65 i ss del TRLUC 2/02:

   UUPlanejament
   a) Plans parcials urbanístics de delimitació en sòl urbanitzable no delimitat
   b) Plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable delimitat
   c) Plans especials Urbanístics
   d) Plans de millora urbana en sòl urbà consolidat i no consolidat

   UURegulació Urbanística
   a) Catàlegs de Protecció
   b) Projectes d'obres d'urbanització complementaris.
   c) Ordenances.

   UUInstruments de gestió
   a) Projectes de delimitació i divisió dels sectors o dels polígons d'actuació
   b) Estatuts i bases d'actuació.
   c) Projectes de reparcel·lació.
   d) Determinació de sistema d'actuació

2. Els fins d'aquests instruments seran els establerts a la legislació urbanística vigent, i per tant no es podrà tramitar un instruments quan en correspongui la tramitació d'un altre, segons l'esmentada legislació.

art. 16 Plans parcials urbanístics (PPU)

1. Per al desenvolupament de les previsions del POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU, que hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector establertes pel Pla Parcial i un quadre comparatiu amb les determinacions del Sector establertes en el POUM.
2. Els PPU hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals exteriors i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament. També hauran de contemplar la participació en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.
3. Tota la infraestructura que sigui necessària per al desenvolupament del sector anirà a càrrec del mateix sector de desenvolupament.
4. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació. Si es el cas; precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.
5. Els PPU hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.
6. Els Plans d'Etapes dels PPU han de preveure un termini per a l'execució de la urbanització del Sector fins un màxim de sis anys. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
7. Aquest POUM determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de Planejament Parcial.
8. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els PPU destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

   a.- Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les

aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de la legislació de residus.

b.- Ordenances específiques per a la protecció del medi, que hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls, les vibracions i el control lumínic.

9. Els PPU podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

10. En ocasió de la tramitació d'un PPU, l'Ajuntament d'Amposta concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el cost ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

art. 17 Plans especials urbanístics(PEU)

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se PEU per a qualsevol de les finalitats previstes en l'art. 67 del TRLUC, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques. Entre elles les incloses en les finalitats següents:

   a.- Ordenació de recintes i conjunts artístics

   b.- Protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació

   c.- Millora d'àmbits rurals

   d.- Infraestructures del territori o elements determinants del desenvolupament urbà

   e.- Altres finalitats anàlogues

   f.- Ordenació del subsòl

   g.- Implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural

   h.- Concreció de la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris

2. L'aprovació dels PEU habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.1.e) del TRLUC, també es poden elaborar PEU per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a

l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas. La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

art. 18 Plans de millora urbana (PMU)

1. Podran formular-se PMU d'acord amb les finalitats previstes a l'art 68 del TRLUC, ajustant-se al que estableixi aquest article, les específicament establertes en aquestes normes en els àmbits a desenvolupar mitjançant PMU.
2. Els PMU no previstos en aquest POUM no podran alterar les determinacions bàsiques d'aquest. En cas que s'alteri els aprofitaments, els usos principals, les càrregues urbanístiques o l'estructura general es procedirà a la modificació prèvia o simultània del POUM.

art. 19 Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

1.1 Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

a) La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials. Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

c) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En els carrers del quadrat central de la ciutat s'empraran peces de granit mecanitzat, en la resta de carrers de la ciutat, serà preferent la

utilització d'aquest material en noves actuacions que abastin trams sencers i complerts de carrers. En la resta dels casos s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

d) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat per a la ciutat d'Amposta, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

e) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

1.2. Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

a) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües d'Amposta. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà preferentment canonades de polietilè. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de canonades i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

b) Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics què comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. S'utilitzaran preferentment canonades de polietilè.

c) Els sectors de nova construcció, quan desenvolupin el seu planejament derivat contemplaran la instal·lació d'una xarxa separativa per a les aigües pluvials.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

b) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, quan llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o be es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potencia a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.

b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres.

En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

1.6. Arbrat i jardineria.

a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, definits en els plànols de Qualificació, ordenació i gestió del sòl urbà, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d'escossells d'un metre, o de 2,80 m en el cas d'escossells d'u coma vint metres.

c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.

Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat en Sectors de Completació i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

2.2. Xarxes de sanejament.

a) Serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i

la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.

b) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectorizades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, magatzematge i tractament dels residus sòlids.

art. 20 Projectes d'urbanització (PU)

1. Els projectes d'urbanització es redactaran d'acord amb l'article 70 del TRLUC.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
3. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

art. 21 Catàleg de béns a protegir.

1. Dins del Catàleg de bens a protegir que s'incorpora en aquest POUM es defineixen les següents categories:
   a. Béns Culturals d'Interès Nacional. Correspon a aquells elements que tenen aquesta consideració en virtut de la vigent legislació sobre Patrimoni Cultural Català.
   b. Béns Culturals d'Interès Local. Correspon a aquells elements que formen part del Catàleg que no tenen la declaració de Bens Culturals d'Interès Nacional.
   c. Béns Culturals d'Interès pel detall. Correspon a aquells elements d'un edifici que tenen un especial valor cultural, històric o documental, susceptibles de ser considerats per si mateixos. El seu detall s'explicitarà bé a la fitxa bé a la presentació d'una proposta detallada d'actuació.

d. Béns d'inventari d'interès documental. Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

2. Els diferents elements relacionats en el Catàleg, que actualment no formin part del llistat contingut en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Historicoartístic d'Amposta, s'entendran incorporats automàticament en el mateix, essent d'aplicació per a cadascun d'ells els criteris i determinacions bàsics per a la seva protecció, recollits en aquest Catàleg.

3. L'Ajuntament d'Amposta procedirà a la revisió del Catàleg en el moment en que es consideri necessari tant per la seva complerta actualització com la seva ampliació.

4. En casos en que a la mateixa illa existeixi un edifici catalogat, es sol·licitarà preceptivament un informe als serveis tècnics municipals sobre condicions addicionals que es puguin establir en el seu cas per la millor protecció d'aquell i la correcta integració en l'entorn. Aquest informe serà vinculant i es corroborarà el seu compliment amb l'informe favorable que emetin els serveis tècnics municipals a la presentació d'un avantprojecte previ a la sol·licitud definitiva de llicència. Aquest procediment s'estableix sens perjudici dels informes preceptius i actuacions que requereixin les administracions competents.

art. 22 Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

   a. Aixecament planimètric complert de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

   b. Reportatge fotogràfic detallat i complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la composen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.

   c. Estudi historiogràfic complert de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. Amb l'objecte d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es podrà constituir una Comissió Municipal del Patrimoni, de caràcter

interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg mitjançant les següents funcions bàsiques:

a. Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i els seus entorns.

b. Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació a les llicències i projectes aprovats.

c. Emetre informes sobre modificacions del Catàleg i del Pla Especial de Protecció.

art. 23 Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els plans especials urbanístics d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.

2. Els projectes d'infraestructures tindran cura de potenciar el l'estalvi energètic, el control de la contaminació lumínica i les mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.

3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir per tots els projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

art. 24 Mesures de protecció contra el foc

1. Tots els instruments de planificació que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 64 / 1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals i la Norma Bàsica d'Edificació CPI o les normes que siguin d'aplicació en cada moment.

2. Tots els sectors de planejament, tinguin o no contacte directe amb les masses forestals, disposaran en tot moment d'una reserva de 100 m3 d'aigua en connexió directa amb el sistema d'hidrants necessaris. A més, en els sectors on existeixin masses forestals o que estiguin en contacte amb elles, s'instal·laran perimetralment a les zones edificables boques d'incendi en nombre suficient per tal de garantir la seguretat.

3. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i podrà condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida d'acord amb el criteri municipal.

4. L'eficàcia de les llicències es condicionarà a la inscripció registral dels seus condicionaments.

art. 25 Condicions relatives a l'abastament d'aigua

1. L'Ajuntament podrà redactar un Pla municipal d'aigües per a la millora d'aquest servei, en el qual es tractarà l'aprofitament integral d'aquest recurs i llurs condicions de subministrament aplicant criteris de sostenibilitat, economitzant cabals, garantint la qualitat del subministrament i reciclant les aigües residuals per a un posterior aprofitament, tret que es justifiqui la impossibilitat de fer-ho.
2. Serà qüestió prioritària en el desenvolupament dels diferents sectors de planejament la solució de l'abastament d'aigua, amb cabals mínims de 150 litres per habitant i dia que haurà de ser adequadament justificada. Els plans també justificaran les necessitats de consum per als usos no residencials.
3. Els cabals en desús o infrautilitzats, sigui quina sigui la seva titularitat, que es puguin obtenir en el terme municipal, en atenció a l'interès comú, podran ésser incorporats als sistemes de captació que prevegi el Pla municipal d'aigües per a la seva expropiació.

art. 26 Condicions de sanejament

1. L'Ajuntament o d'altres entitats interessades redactarà un o més PEU i / o projectes de sanejament per a resoldre des d'una perspectiva global aquest servei per al conjunt del municipi. L'Ajuntament dictarà les ordenances que siguin necessàries per a regular-ne la seva aplicació.
2. Les consideracions que es tindran en compte per al desenvolupament del punt anterior són:
   a. Recuperació dels afluents per a la seva reutilització per al rec o per a la reintroducció en el medi
   b. Repartiment dels costos de la implantació del servei en funció de la seva utilització
   c. Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa, de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

art. 27 Condicions de les obres d'Infraestructura per cable

1. Les xarxes d'electricitat i telefonia de nova implantació es construiran soterrades.
2. A mesura que les condicions socio-econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament d'Amposta ordenarà la substitució de les línies existents per d'altres soterrades.
3. Quan les companyies duguin a terme treballs de manteniment en les línies existents, els elements estructurals es pintaran de colors mimètics amb el paisatge

art. 28 Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. El POUM incorpora el plànol IN.14: xarxa de telefonia mòbil. Aquest plànol ordenada la implantació de la telefonia mòbil al municipi d'Amposta, d'acord amb la informació facilitada per les companyies operadores en aquest camp.

art. 29 Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl

1. En ocasió de l'execució de les obres d'urbanització es tindrà especial cura de l'estabilitat superficial del sòl.
2. En els projectes d'urbanització, PEU per al desenvolupament dels sistemes generals i projectes tècnics d'obra, ja sigui pública o privada, hom tindrà en compte les característiques geomorfològiques del territori afectat.
3. En qualsevol moment durant l'execució dels treballs d'urbanització, o fins i tot un cop finalitzats, l'Ajuntament podrà ordenar a càrrec del promotor o propietari l'adopció de mesures per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres, repoblació d'àrees desnonades i finalitats anàlogues.
4. Amb objectius similars, l'Ajuntament podrà redactar projectes d'estabilització de pedreres i zones amb especial risc de patir els efectes de l'erosió, com les capçaleres dels torrents.
5. El procediment a seguir en aplicació del punt anterior serà l'establert a l'articulat del TRLUC, o del precepte que, eventualment, i en un futur, el substitueixi.

art. 30 Adequació de les obres al medi on se situïn

1. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès historicoartístic, els projectes d'obres s'adequaran a l'entorn existent.
2. Es prohibeixen les construccions d'edificis, elements arquitectònics o infraestructures, en qualsevol lloc del terme municipal, que per la seva forma, composició, ús inadequat dels materials en la seva tècnica o estil poguessin desmerèixer els edificis o l'ambient on se situïn.

art. 31 Condicions de la documentació dels plans i projectes

1. La documentació de tots els plans i projectes de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es presentarà en suport informàtic, i la de caràcter gràfic es presentarà digitalitzada en un sistema compatible amb aquell que utilitzi l'Ajuntament.
2. En la documentació escrita, i particularment en les Ordenances Reguladores dels plans, es procurarà no repetir la reglamentació ni la definició de conceptes desenvolupats en la present normativa.

art. 32 Precisió i ajustament de límits

1. Els límits de les zones o sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans especials

urbanístics, Plans de millora urbana, i Plans parcials urbanístics, d'acord amb els següents criteris:

a. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

   1.1 Alineacions o línies d'edificació existents
   1.2 Característiques topogràfiques del terreny
   1.3 Límits de la propietat rústica o urbana
   1.4 Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b. Els ajustaments no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades en el plànols d'ordenació que es fixen en el Pla d'ordenació urbanística municipal i mai no podran incloure en règim de sòl urbà una nova propietat.

34

CAPÍTOL TERCER.
EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

art. 33 Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament d'Amposta com a Administració actuant sense perjudici de la iniciativa privada, i segons el sistemes i/o modalitats d'actuació que per cada sector i/o polígon d'actuació es fixen, o estableixi el planejament; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. També poden tenir la consideració d'administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic. Així mateix els particulars poden proposar i redactar plans i projectes urbanístics en els termes fixats als articles 96 i 97 del TRLUC.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 del TRLUC.

art. 34 Execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 de la LU no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. L'execució dels sistemes urbanístics quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla, o bé el Programa d'Actuació Urbanística Municipal en el seu cas, inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a

sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

a. Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d,actuació.

b. S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

5. Els sectors o els PAU que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

art. 35 Polígons d'actuació urbanística (PAU)

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents PAU, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del TRLUC.
2. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents Polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació. Altrament aquestes normes incorporen Fitxes normatives dels PAU amb indicació gràfica i escrita sobre les condicions de gestió.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels PAU delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 TRLUC.
4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, si es el cas. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 TRLUC.
5. Els PAU delimitats en el POUM d'Amposta, defineixen unitats de gestió on sigui susceptible d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament i que a la vegada tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació.
6. Altrament, el Pla, manté vigents la delimitació de PAU provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.

art. 36 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent

(5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del TRLUC.

art. 37 Sistemes d'Actuació

1. Els PAU que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article 37 d'aquestes Normes Urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 del TRLUC, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 TRLUC, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del TRLUC.
4. Els PAU d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
5. En les modalitats dels sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiadores, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
6. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 del TRLUC.
7. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les

finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

8. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació Municipal, si es el cas, o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

art. 38 Projectes de delimitació per adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 del TRLUC, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 TRLUC.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels POUM, essent també aplicable allò previst a l'article 108 del TRLUC.
3. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'Actuació Urbanística.

art. 39 Pla d'Etapes

1. Els PPU i els PMU que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents PAU o Sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del POUM i les del PAUM, si es el cas.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels PAU o Sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

art. 40 Estudis d'Impacte Ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/98, de 7 d'abril, d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com el Reial Decret legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'Avaluació d'Impacte Ambiental, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre.

art. 41 Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 del TRLUC, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) el qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

art. 42 Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.

1. El contingut dels convenis urbanístics s'incorporarà a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Així mateix, les obligacions convingudes que afectin a drets reals sobre finques causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
2. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir validesa plena i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 del TRLUC. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

CAPÍTOL QUART.
INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

art. 43 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
2. També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

En qualsevol cas, els que es determinen a continuació:

UUA.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

a. Obres de nova planta

b. Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents
Ampliació
Reforma interior o exterior
Conservació
Reparació
Millora
Enderroc total o parcial

c. Primera utilització dels edificis i instal·lacions

d. Parcel·lacions urbanístiques

e. Tala d'arbres (massa arbòria)

f. Moviments de terres i les obres de desmotatge o esplanació en qualsevol classe de sòl (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració,, etc.)

g. Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció

h. Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic

i. Realització de tallafocs

j- Excavació i extracció d'àrid

k. Construcció de tanques de solars i terrenys definitives o provisionals

per a obres

l. Enderrocaments i demolicions, totals o parcials

m. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

n.La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé un complex immobiliari privat, o la seva modificació, quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments; així com les operacions que tinguin per objecte constituir com elements susceptibles d'aprofitament independent, més d'aquells que s'hagin fet constar en una precedent declaració d'obra nova.

o.Qualsevol altre acte d'edificació o ús del sòl que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge

UUB.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

a. Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats

b. Obres d'urbanització que no conformin un projecte d'urbanització complet

c. Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública

d. Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.

e. Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública

f. Connexions a la xarxa de clavegueram

g. Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública

h. Tanques de protecció d'obres

UUC.- Activitats

a. Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl no urbanitzable)
b. Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o de la superfície de tota mena d'activitats .
c. Trasllat de maquinària, motors i altres aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
d. Canvi de titularitat de l'activitat
e. Canvi d'ús total o parcial de l'activitat

3. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte d'edificació o ús del sòl assenyalat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.
4. L'obtenció de la llicència d'activitat haurà de ser prèvia o simultània a la llicència d'obres.
5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat 1 d'aquest article afecta també als usos o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.
6. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no inclouen automàticament l'autorització municipal per l'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
7. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de l'autorització o concessió de l'ens titular del domini públic.
8. No es concedirà llicència per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida de llicència de construcció de l'edifici principal, o si no es sol·licita dins d'un projecte global que inclogui l'edifici principal.

art. 44 Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 del TRLUC.

art. 45 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització complementari i/o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

art. 46 Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

art. 47 Llicències presumptes

Les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats a la legislació sectorial vigent , i si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicències o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte actuacions no previstes a la legislació sectorial vigent, la sol·licitud s'entendrà estimada si no es resol expressament en el termini establert a la normativa aplicable i, en el seu defecte, en el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, cas en el qual es considerarà desestimada.
3. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general d'aplicació.

art. 48 Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del TRLUC.

2. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

   a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització complementari.

   b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització previ a la concessió de la llicència mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

   c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

   d) Que s'aporti compromís per part del beneficiari de la llicència de no sol·licitar la llicència de primera ocupació fins que no estigui recepcionada la urbanització.

3. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementari, en els termes expressats a l'article anterior.

art. 49 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin ferms en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLUC.

art. 50 Llicències en sòl urbanitzable no delimitat

El Sòl Urbanitzable No Delimitat, fins que no s'aprovin les delimitacions de sòl urbanitzable i els corresponents Plans parcials urbanístics, tindrà el règim que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per al Sòl No Urbanitzable.

art. 51 Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLUC, i en aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLUC. Incloent els requisits següents:

   a) El promotor de l'obra sol·licitarà al Registrador de la Propietat que hi faci constar la indivisibilitat de la finca sobre la qual sol·liciti la llicència: L'eficàcia de la llicència es condicionarà a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
   b) Les obres i usos en sòl no urbanitzable estaran supeditats al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, les relatives a l'evacuació d'aigües residuals i les de caràcter tècnic – constructives.
   c) Amb caràcter previ a la llicència d'obres, el promotor d'edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, agrícoles o forestals, el promotor haurà d'haver obtingut les autoritzacions de l'Ajuntament i de les Administracions amb competències en la matèria que siguin necessàries per a la seva instal·lació i funcionament, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència d'obres.

art. 52 Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

art. 53 Llicències de parcel·lació, partició o segregació

1. Totes les particions i segregacions de finques, qualsevol que sigui la classe de sòl on s'ubiquin, hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament.
2. En les parcel·lacions de tipus urbanístic s'aplicarà la regulació legal i reglamentària, tenint en compte les condicions de parcel·la mínima i edificabilitat que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona, o les que estableixin els plans que el desenvolupin.
3. Es considerarà parcel·lació urbanística en sòl urbanitzable la segregació o la divisió, successiva o simultània, d'una finca quan això pugui donar lloc a la formació de nucli de població, o de la que en puguin resultar finques amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

art. 54 Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament, acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmenables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial. La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 del TRLUC.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

art. 55 Procediment

Les sol·licituds de llicències es tramitaran pel procediment establert per la reglamentació sobre Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, i per allò que disposin les Ordenances Municipals. Quan sigui procedent per raó de la matèria, l'Ajuntament requerirà l'informe o l'autorització de les altres Administracions competents, tret que sigui aportat pel propi sol·licitant.

art. 56 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències d'edificació (obres majors i menors) han de fixar un termini per a començar les obres projectades i un altre per a acabar-les. Les obres hauran d'iniciar-se abans d'haver transcorregut sis mesos i hauran d'haver estat acabades en els següents terminis:
   a. Les obres menors en sis mesos
   b. Les obres majors amb un pressupost de menys de 90.000 €, en dotze mesos
   c. Les obres majors amb un pressupost de més de 90.000 € i en menys de 180.000 €, en divuit mesos
   d. Les obres majors amb un pressupost de més de 180.000 €, en vint - i - quatre mesos.
2. L'Ajuntament concedirà la pròrroga de la llicència, per una sola vegada i per la meitat del termini pel qual va ser concedida, si l'interessat la sol·licita dins del termini de la seva vigència, sempre d'acord amb les disposicions del marc legal urbanístic aplicable.
3. Per al còmput del termini, la data d'inici de les obres serà la data de notificació de l'acord d'atorgament de la llicència. En el supòsit d'impossible notificació, la data d'inici per al còmput del termini serà aquella a partir de la que la llicència estaria atorgada per silenci administratiu segons siguin per començar o per acabar les obres. També caldrà tenir en compte en el còmput del termini la possible afectació de la suspensió per període estiuenc de les obres recollida en l'ordenança municipal.
4. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia i justificada del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entenen concedides " ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, amb l'abast i condicions que regula la legislació vigent.
5. En el cas d'incompliment dels terminis assenyalats en aquest article, i en el seu cas els de pròrroga, la llicència caducarà un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o tres mesos del finiment dels terminis de

començament i d'acabament de les obres projectades, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.

6. La caducitat de la llicència ha de ser declarada per l'organisme competent per a atorgar les llicències i determinarà l'arxiu de les actuacions.
7. Havent caducat la llicència, les obres no podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
8. Tant l'inici com l'acabament de les obres hauran de ser comunicats a l'Ajuntament. L'inici efectiu de les obres es comunicarà per escrit, i l'acabament mitjançant sol·licitud de llicència de primera ocupació o d'activitat enregistrada dins dels terminis assenyalats.

art. 57 Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, les condicions, les garanties a aportar i els altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar del projecte tècnic o, si s'escau, dels plànols o croquis de la obra, que constituiran la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades. Incorporarà la previsió d'habitatges o d'establiments en el cas A.b de l'article 43 d'aquestes normes.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, a més de les prescripcions que estableixen aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

art. 58 Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposa aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, l'Ajuntament no atorgarà la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització legalment procedents, o concorrin les circumstàncies previstes en aquestes normes per a l'atorgament de llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització.
3. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

art. 59 Documents que han d'acompanyar la sol·licitud

1. Els documents que caldrà presentar amb la sol·licitud de les llicències s'especifiquen a continuació:

a) Projecte bàsic complet redactat per tècnic competent, amb el corresponen visat col·legial amb especial incidència en els materials, colors i textura d'acabats exteriors o visibles des dels espais públics.

b) Cèdula urbanística del terreny o edifici, si s'escau.

c) Nomenament de director tècnic de l'obra.

d) Nomenament de director tècnic d'execució

e) Programa de control de qualitat, si escau.

f) Estudi de seguretat, en els casos que sigui reglamentàriament exigible.

g) Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.

h) Justificació del destí de les runes, segons model del Col·legi d'arquitectes o similar

i) Garantia de reposició dels elements urbans que puguin resultar afectats per la construcció de l'edifici, d'acord amb el que estableixi cada ajuntament.

j) Abans d'iniciar les obres caldrà aportar el projecte executiu

k) En cas d'edificació en règim de divisió horitzontal, cal annexar, en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres el full d'encàrrec del tècnic redactor del projecte. El projecte executiu de Telecomunicacions, convenientment diligenciat, per l'administració competent, es presentarà a la finalització de l'obra, i serà un requisit indispensable per atorgar la llicència de primera ocupació , d'acord amb el que estableix l'article 50 d'aquesta normativa.

En tot cas, serà requisit indispensable per a l'atorgament de les llicències que s'hagin acomplert prèviament les obligacions establertes en l'art. 27 del Decret legislatiu 1/2005.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, la sol·licitud s'haurà d'acompanyar del document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres Administracions.

art. 60 Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres comporta per al seu titular les obligacions següents:

a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.

b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra

c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic, deixant sempre una vorera pel pas dels vianants amb mobilitat reduïda, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.

e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.

f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

g. En el cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

h. Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.

2. L'Ajuntament exigirà a l'interessat en la concessió de llicència que faci efectives les taxes corresponents, i que dipositi una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en els apartats anteriors.

art. 61 Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. El Programa d'Actuació Urbanística municipal pot fixar els terminis per iniciar l'edificació dels solars de forma obligatòria, per sectors, polígons o àrees concretes.

2. Tenen la consideració de solars, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a. Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 d, d'Urbanisme, i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona del pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic

general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.

b. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c. Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d. Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

3. Els propietaris de solars han d'iniciar les obres d'edificació dins dels terminis establerts, i les han d'acabar dins dels que fixi la llicència municipal.

4. L'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, per a la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar.

art. 62 Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en els articles anteriors d'aquestes Normes i pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció

b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament

c. Contemplar les normes establertes en les ordenances municipals i d'altres disposicions de policia aplicables

d. Si fos el cas, notificar immediatament a l'Ajuntament i les altres Administracions competents en la matèria la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, en aplicació de la Llei 9 / 1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

a. Fotocòpia de la llicència municipal

b. Fotocòpia de les autoritzacions per a la instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues - torre o aparells elevadors, etc.

c. Fotocòpies d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança

d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana

art. 63 Seguiment de les obres

1. L'interessat comunicarà de manera fefaent a l'Ajuntament el moment en que l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què s'assoleixi l'altura autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

2. Finalitzades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei tant públic com privat, així com la cumplimentació de la resta d'obligacions que, en el seu cas, hagi assumit davant l'Administració Municipal.

3. S'entendrà finalitzada la obra quan s'hagi presentat el certificat final d'obres. Si la data d'aquest certificat no coincideix amb la del visat, el còmput s'efectuarà des de la data del visat.

SECCIÓ SEGONA. REGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

art. 64 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del TRLUC.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

art. 65 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del TRLUC:
2. Obres prohibides i obres autoritzables:

   a.- Obres prohibides:

   -Obres de consolidació
   -Obres d'augment de volum
   -Obres de modernització

   b) Obres autoritzables:

   Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici. Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats. A tal efecte s'aportarà declaració expressa de la propietat en aquest sentit que s'incorporarà al contingut de la llicència.
3. L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica

acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.

4. Usos i activitats autoritzables.

a.- Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla i l'Ordenança corresponent, si es el cas.

b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.5 i 53.3 del TRLUC, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.

c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.

d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiadors o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

art. 66 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM que el desenvolupi que tingui un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

art. 67 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

2. Obres i usos autoritzables.

3. S'hi autoritzaran obres de consolidació, rehabilitació, reforma i d'augment i, tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

4. Pel que fa als usos preexistents, aquests podran mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.

art. 68 Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM que estiguin dintre d'un sector de planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació urbanística definit per aquest Pla queden subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament urbanístic derivat.

   a) Fins a la tramitació del planejament que el desenvolupi.
   Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àmbit, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

   b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.
   Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

   c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.
   S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.

   a) Fins a la tramitació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o d'expropiació).
   En general, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació quan l'edificació estigui directament afectada a vial, zona verda o equipament, llevat del cas que el polígon d'actuació urbanística s'executi per expropiació, en què tot l'àmbit estarà en situació de fora d'ordenació. En qualsevol altre cas l'edificació estarà en situació de volum disconforme.

   b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.
   Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències de conformitat amb la legislació vigent.

   c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

   S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

art. 69 Determinacions de la Llei de Costes

1. Les edificacions que d'acord amb la llei de 22/1988, de 28 de juliol de Costes es trobin en zona de servitud, amb anterioritat a l'aprovació de l'esmentada llei, estaran al que disposa en la seva disposició transitòria quarta, no admeten obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació.
2. En cas d'àmbits definits per plans especials afectats per la zona de servitud s'estarà el previst en la disposició transitòria tercera de la llei 22/1988, de 28 de Costes.
3. En els àmbits influïts en zona de servitud de protecció definida a la llei de Costes s'estarà el previst en els articles 25 i 26 de l'esmentada llei.

SECCIÓ TERCERA.INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

art. 70 Protecció de la legalitat urbanística

1. Les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes al TRLUC, a aquest pla d'ordenació urbanística municipal, i al planejament urbanístic de desenvolupament, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen la llei i els reglaments que la despleguin, donaran lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.
2. La incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística pot comportar la instrucció i resolució d'un procediment, o de més d'un procediment, que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.
3. L'expedient de protecció de la legalitat urbanística es regirà per les disposicions del Capítol I del Títol Setè del TRLUC; les ordres de suspensió d'obres i de llicències i la restauració de la realitat física alterada es regiran pel Capítol II del Títol Setè de la llei esmentada, i la disciplina urbanística i les infraccions urbanístiques i sancions es regiran pel Capítol III del Títol Setè de la mateixa llei.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER.
DISPOSICIONS GENERALS

art. 71 Funció i contingut social del dret de propietat

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

art. 72 Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del TRLUC.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest POUM, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article .

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del TRLUC, ni d'aquest POUM, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel TRLUC.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació. En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

art. 73 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 LSV i el Títol Segon del TRLUC 2, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

art. 74 Classificació del sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal d'Amposta, d'acord amb l'article 24 i següents del TRLUC i l'article 7 i següents de la LV 6/98 en:

   - Sòl urbà
   - Sòl urbanitzable
   - Sòl no urbanitzable

2. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLUC, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu dues categories de sòl que corresponen a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) i al Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND) . Dintre del sòl urbanitzable delimitat, s'estableix una categoria particular per aquells sòls que tot i essent urbanitzables ja disposen de document de planejament derivat corresponent aprovat definitivament que per tant s'entén que es tracta de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.
4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol normatiu de la sèrie RE. 01
5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

art. 75 Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els plànols normatius de la sèrie OR.03.

CAPÍTOL SEGON.
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

art. 76 Definició del sòl urbà

Aquest POUM classifica com a sòl urbà el que ha estat integrat en el teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i han de tenir les característiques adequades per l'ús previst per aquest POUM.
El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i en vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

art. 77 Regulació del sòl urbà abastat pel PDUSC

El sòl urbà abastat pel Pla Director té el règim establert pels articles 41 i 44 respectivament i concordans de la llei d'Urbanisme, amb les limitacions i condicions següents:

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprés dintre de la servitud de protecció, de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació, per part del planejament urbanístic, general o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigibles per la legislació aplicable en matèria de costes i .

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic el qual haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

2. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

art. 78 Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, PAU i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en la sèrie de plànols normatius OR. 04.

2. Així mateix, es delimiten aquells àmbits que es categoritzen com a SUNC, identificant-los en el plànol normatius OR.02
3. Complementàriament a la definició de les zones, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà, s'assenyalen i delimiten PAU, PMU i altres PEUs. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats instruments es detallen en els articles corresponents i en les fitxes que a tal efecte s'adjunten amb la normativa gràfica d'aquest Pla.
4. El subsòl inclòs en sòls urbans es destinarà amb caràcter general a usos d'aparcament o magatzem. En aquells sòls destinats a sistemes es podran a més efectuar-se totes les infraestructures de serveis compatibles amb l'ús dominant.

art. 79 Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat (SUC) i en sòl urbà no consolidat (SUNC).

   - Té la consideració de SUC tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme , així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un PAU o en un PMU com si no ho han estat.

   - Té la consideració de SUNC la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

   - El SUC esdevé SUNC quan el planejament general el sotmet a actuacions de transformació urbanística, incorporant-lo en sectors de millora urbana o PAU, o quan deixi de complir les condicions b i d de l'article 29 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquesta Revisió, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial i la legislació urbanística vigent.

art. 80 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de SUC tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes pel TRLUC i per aquest POUM i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla. Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla, el planejament derivat o el PAUM, si es el cas, i d'acord amb les seves determinacions. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes per aquest POUM i PAUM, si es el cas, per a àmbits determinats.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin. Les condicions que estableixin les llicència municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

art. 81 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en SUNC hauran de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o PAU que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'art. 68.2. a del TRLUC.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb l'aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.
3. La cessió del sòl a què es refereix l'apartat 1 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 indivisible. En aquest darrer cas, la cessió podrà ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

   a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

   b) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos. L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de Pla de millora urbana o d'altres Plans Especials definits per aquest Pla, els quals poden ser físicament discontinus.

   c) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys

   d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a 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.

   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 Pla o 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 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 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.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

art. 82 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest pla d'ordenació municipal són d'aplicació immediata.
2. No obstant, aquest Pla delimita diferents àmbits subjectes a la tramitació d'un Pla de millora urbana i a d'altres plans especials urbanístics en aquelles àrees delimitades per aquesta fi en plànols.
3. Les operacions de millora urbana no previstes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la prèvia o simultània modificació del Pla, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general.
4. Els Plans de Millora Urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 del TRLUC i als articles 65.1, 65.2, 65.5 i 66 del TRLUC.
5. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualsevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
6. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

art. 83 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat

1. En SUNC, els PMU tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament.

2. Els PMU hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, així com les que estableixin a l'article 18 d'aquestes Normes Urbanístiques i, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives annexes al Pla.

3. A les fitxes corresponents a cada Sector es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans de Millora Urbana que corresponguin, regulant els aspectes següents:

   Objectius: Defineixen genèricament els objectius que són coincidents amb els de la mateixa naturalesa del tipus de sector de planejament que es delimita.

   Delimitació i àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla de Millora Urbana d'acord amb la precisió de límits establerta en les Normes Urbanístiques del Pla, i, en el seu cas, excloent edificis i instal·lacions compatibles amb les determinacions del planejament sempre que es demostri una diferència substancial en la proporció de beneficis i càrregues respecte del conjunt de l'actuació i de tal forma que el sòl que s'exclogui no sigui indispensable pels objectius assenyalats en el planejament.

   Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector. Al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:

   - L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció de les finalitats i de les condicions morfològiques de l'entorn, de forma que es determina segons l'aplicació d'un coeficient brut de sector en funció de la necessitat de garantir un sostre que faci viable l'actuació proposada

   - En cas que no s'indiqui una densitat determinada, el nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar una grandària promig d'habitatge de 100m^2 per habitatge. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges corresponents a cada sector

   - Els sòls de cessió es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la fitxa. Les quantificacions dels sòls públics tindran caràcter de mínims.

   - Les condicions sobre la parcel·lació i la forma de l'edificació hauran de ser precisades en el document del Pla de Millora Urbana que es desenvolupi a tal efecte.

   - En aquells sectors que es destinen a nova implantació de sòl per habitatge, respecte el planejament que es revisa, es determina que el Pla de Millora Urbana haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública.

   Cessions:
   - Els sistemes a cedir, tal i com assenyala la Llei d'Urbanisme corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals com als sòls destinats a sistemes generals.

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que en termes generals, es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, quan hi ha plusvàlua immobiliària generada per la nova ordenació, i del 10% del diferencial o escreix d'aprofitament que es permet en el nou Pla.
Aquells sectors que parteixen d'un aprofitament anterior nul, el percentatge respecte l'escreix d'aprofitament, assenyalat en la Llei d'Urbanisme, es correspon amb el percentatge respecte el total permès en el pla.

Condicions de gestió i execució:
- En general els sectors de planejament inclosos en aquest apartat dels sectors de millora urbana es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada, podent donar-se les situacions previstes en la LU sobre compensació bàsica, la concertació o alternativament la concessió de la cooperació.

- En general aquestes actuacions coincidiran amb un únic àmbit de gestió. No obstant mitjançant el procediments regulats per l'article 113 de la LU i, garantitzant l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament, es pot delimitar un nombre major de polígons d'actuació per l'execució del Pla de Millora Urbana.

4. La formulació i tramitació d'aquests PMU s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer del TRLUC.

5. Els àmbits de PMU poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 91 del TRLUC.

SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ

art. 84 Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del POUM i dels PMU que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons TRLUC). Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons TRLUC).
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
   - què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
   - què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
   - què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu - d'ofici o a petició dels particulars interessats -, per l'Administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 del TRLUC.
4. En els PAU delimitats en el POUM es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 LUC, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.
5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla.
6. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

   El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a

l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

art. 85 Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. Aquest Pla delimita els següents polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

a) Usos residencials

PAU-1: Lligallo de Dalt Nord

PAU-2: Eucaliptus

PAU-3: Av. Sta.Bàrbara-Carmelites Teresianes

PAU-4: Cementiri Nord

PAU-5: Ribera d'Amunt

PAU-6: Pla d'Empúries

b) Usos industrials

PAU-7: Dàrsena fluvial

PAU-8: Tosses (*)

PAU-9: Oriola (*)

PAU-10: Val de Zafan (*)

2. La delimitació dels PAU en el SUNC comporta que els propietaris tenen els deures de:

- complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- costejar i, si escau, executar la urbanització.
- edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- 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, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

- altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre els aprofitaments que es determinen en l'article 43 del TRLUC, amb el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vénen regulats en les corresponents fitxes que s'adjunten a continuació, on es defineixen les següents característiques:

   a. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

   b. Delimitació i àmbit: es descriu la superfície i s'identifica el Polígon d'actuació.

   c. Condicions d'ordenació: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí i , el règim de cessions que li correspon a cada polígon d'actuació.

   d. Condicions d'edificació i ús: es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.

   e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'Ordenació Municipal determina d'acord amb els previstos pel Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. (*) Els àmbits corresponents a Plans Parcials o Unitats d'actuació en sòl urbà delimitats per l'anterior planejament general que han estat ordenats i aprovats definitivament i que es troben en diverses fases d'execució, però que no han completat les obres d'urbanització o no han formalitzat la totalitat de les cessions de sòl, mantenen les condicions d'aprofitament, ordenació i edificació.

   Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols normatius sèrie OR. 03 i estan definits en l'annex núm. 2. Fitxes urbanístiques en sòl urbà.

SUBSECCIÓ PRIMERA. NUCLI HISTÒRIC (Clau 10)

art. 86 Definició

1. Comprèn el centre de la ciutat d'Amposta, nucli de Poble Nou i Balada, i té com objecte la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i d'edificació.
2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga, com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interès artístic o típic.
3. Es defineixen les següents zones específiques, que a més de la regulació d'aquesta zona genèrica, tenen unes condicions particulars:
   - Subzona 10a Antic Nucli d'Amposta
   - Subzona 10b Nucli de Poble Nou
   - Subzona 10c Ampliació de Poble Nou
   - Subzona 10d Balada

art. 87 Sistema d'ordenació

En general el tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, excepte els casos específics determinat per cada subzona.

art. 88 Criteris d'edificació

1. L'edificació seguirà les condicions existents, tant arquitectòniques com tipològiques que garantiran la composició i la conservació de façanes, les característiques distributives de l'edificació, i el manteniment i protecció de jardins i patis.
2. En els àmbits en que es produeixin salts d'alçada superiors a una planta o més plantes, podrà redactar-se un Pla de Millora Urbana (PMU), per resoldre la gradual transició d'alçada, però sense que això pugui alterar la edificabilitat total de l'àmbit del PMU.

art. 89 Condicions d'edificació

1. Les alineacions seran les definides pels plànols de la sèrie de detall d'ordenació i es mantindran encara que hi hagi reculades preexistents, excepte quan es rectifiquin o modifiquin per Pla Especial.
2. Els murs mitgers al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
3. Es permeten les reculades en Planta Baixa justificades per raons d' accessibilitat, amb un màxim d'1 metre, i en el supòsit de carrers amb una amplada inferior a 6 metres.
4. No s'admet el desdoblament de la PB en PB i altell.
5. Quan es sol·liciti llicència d'obres en un emplaçament que pugui afectar algun dels jaciments arqueològics s'informarà al departament de cultura de la

Generalitat i es requerirà un informe tècnic d'incidència de les obres sobre les restes.

6. En casos en que al mateix àmbit existeixi un edifici catalogat, es sol·licitarà preceptivament un informe als serveis tècnics municipals sobre condicions addicionals que es puguin establir cas per la millor protecció d'aquell i la correcta integració en l'entorn. Aquest informe serà vinculant i es corroborarà el seu compliment amb l'informe favorable que emetin els serveis tècnics municipals a la presentació d'un avantprojecte previ a la sol·licitud definitiva de llicència. Aquest procediment s'estableix sens perjudici dels informes preceptius i actuacions que requereixin les administracions competents.

art. 90 Condicions de composició

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultant del procés constructiu de l'ús intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
3. Tractament:

   -En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuïn els materials que eren característics de l'edifici original.

   -En el cas que això representa una alteració substancial del tractament de textura i color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana amb el mateix tipus d'acabat.
4. Elements tècnics de les instal·lacions

   a) Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no seran visibles des del carrer i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants.

   b) Tots els elements tècnics que es construeixin, es localitzaran per damunt del nivell de l'últim forjat i es col·locaran sota el díedre definit per al pendent màxim de la coberta. Les xemeneies podran tenir una alçada màxima de dos metres per sobre del punt més alt de les cobertes veïnes, en els casos excepcionals en què aquestes siguin terrats.

   c) Es podran admetre accessos als terrats limitats a l'aplicació i utilització de serveis comuns de aprofitament i captació d'energia solar. Aquests accessos seran sense cobrir.

SUBZONA 10a ANTIC NUCLI D'AMPOSTA

art. 91 Condicions d'edificació

1. Parcel·la mínima: 60 m^2
2. Amplada mínima de parcel·la:

   - Edificacions d'habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres: 4,5 m
   - Edificacions d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres: 6,0 m

   Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar en parcel·les d'amplada no inferior a 4 metres quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la.

3. Alçada reguladora: PB + 2P +At (13,25)
4. Fondària màxima edificable:

   L'assenyalada al plànol normatiu. La PB serà tota edificable.

5. Reculades:

   S'admeten reculades per motius justificats d'accessibilitat, solament en cas de planta baixa, amb un màxim d'1 metre, i en el supòsit de carrers amb una amplada inferior a 6 metres.

6. Àtics:

   a) Zones amb pati d'illa: els àtics és recularan 3 m des del front de façana i del pati d'illa. I en cap cas es permetrà superar l'alçada reguladora màxima.

   b) Zones sense pati d'illa: els àtics és recularan 3 m des del front de façana. I en cap cas es permetrà superar l'alçada reguladora màxima.

7. Cossos i elements sortints sobre el carrer:

   a) S'admeten els balcons que no superin una desena part de l'amplada de vial, amb un màxim d'1 metre.

   b) Les façanes i elements de remat de la coberta s'adequaran a l'entorn, d'acord a les característiques del nucli urbà.

   c) L'espai lliure d'edificació de la planta àtic no podrà ser ocupat per cap element de forjat o jàsseres, no admetent-se tampoc cap element desmuntable.

   d) Per sobre de la planta àtic no s'admet en cap cas elements construïts d'accés o altres. Els possibles accessos a la coberta de l'àtic es resoldran en aquesta mateixa planta, restant prohibit qualsevol volum per sobre d'aquesta, excepció feta dels elements tècnics (antenes o similars). Els accessos als elements tècnics seran sense cobrir.

   Veure esquemes reguladors que estan definits en l'annex núm. 1. Esquemes d'alçades reguladores.

   En qualsevol cas, primaran les dades mencionades a la normativa respecte a les grafiades en els plànols.

art. 92 Condicions de composició

La coberta, haurà d'ésser teulada amb teula ceràmica àrab, amb una pendent màxima del 30 %.

art. 93 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1.- Habitatge

2.- Residencial

3.- Hoteler

4.- Comercial

5.- Oficines

6.1.- Indústria integrada

6.5.- Magatzem

7.- Sanitari-Assistencial

9.- Educatiu

10.- Cultural

11.- Religiós

12.- Restauració

15.- Esportiu.

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin més de sis habitatges en una parcel·la. En els restants casos no serà obligatori.

A la planta baixa tots els usos estan permesos .

Es permetrà destinar la totalitat d'un immoble exclusivament a l'ús d'oficina sempre que aquest ús sigui exclusiu per aquest immoble.

SUBZONA 10b NUCLI ORIGINAL DE POBLE NOU

art. 94 ***Condicions d'edificació***

1. Parcel·la mínima: 300 m^2

   Queden dispensades del compliment de les condicions mínimes de parcel·la, totes aquelles finques inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla aprovat el 17 de juliol de 1985, i aquelles provinents de la parcel·lació original del poblat de colonització. No s'admeten noves parcel·lacions (Veure annex núm.4).

2. Alçada reguladora: PB + 1P (6,70 m)

3. Fondària màxima edificable i ocupació:

   S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents. Es podrà tan sols incrementar el volum en un 40% de la construcció original d'edificació, quan sigui necessari per al desenvolupament dels usos permesos i es garantitzi la preservació de la estructura tipològica i elements fonamentals de l'edifici, i sempre en cas de rehabilitació integral del mateix.
   La part no ocupada de la parcel·la es destinarà necessàriament a aparcament o jardí.

4. Reculades: No s'admeten.

5. Cossos i elements sortints sobre el carrer:

   Es prohibeixen els cossos i els elements sortints en qualsevol cas.

art. 95 **Condicions de composició**

1. Coberta:

   Obligatòriament s'haurà de disposar de terrat pla. L'alçada màxima de la barana no serà superior a 1,0 m. Per sobre de la coberta, només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, antenes i parallamps, i les baranes de façana i els elements de separació entre terrats, sense sobrepassar 1 metre sobre la coberta.

2. Façana

   El tancament exterior de la parcel·la estarà constituït per un mur massís que ocupi la totalitat de la façana (amagui o no edificació). Aquests mur tindrà una alçada mínima de 2,6 m.

   El pla de façana, constituït pel mur de tancament esmentat al punt anterior més la façana de la planta pis, cas d'haver-ni, es podrà obrir mitjançant portes o finestres amb una superfície total màxima del 35%. En qualsevol cas, cap obertura podrà excedir de 5 m2 de superfície.

   L'acabat exterior de tanques i façanes així com de les mitgeres que resultin es farà amb un arrebossat de morter i es pintarà de color blanc.

La solució constructiva de l'entrega de la coberta amb el pla de façana es resoldrà sense generar elements volats sobre el carrer. Es podrà autoritzar la formació d'un element superior a manera de cornisa segons l'existent a les edificacions del nucli original del Poble Nou.

art. 96 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:
1.1. Habitatge unifamiliar
3. Hoteler
4. Comercial
5. Oficines
6.5. Magatzem
12. Restauració

En tots els casos es permetrà que la planta del primer pis es destini a un ús diferent al d'habitatge, sempre que aquest sigui ell mateix ús que es desenvolupi en la planta baixa i que l'accés sigui per aquesta. S'exceptua l'ús de restauració.

Veure esquemes reguladors que estan definits en l'annex núm. 1. Esquemes d'alçades reguladores.

SUBZONA 10c AMPLIACIÓ DE POBLE NOU

art. 97 Condicions d'edificació

1. Parcel·la mínima: 300 m^2
2. Alçada reguladora: PB + 1P (6,70 m)
3. Ocupació: 40%

La part no ocupada de la parcel·la es destinarà necessàriament a aparcament o jardí.

4. Índex edificable net: 0,60 m^2st/m^2s
5. Reculades: No s'admeten.
6. Cossos i elements sortints sobre el carrer:

   Es prohibeixen els cossos i els elements sortints en qualsevol cas.

art. 98 Condicions de composició

1. Coberta:

   Obligatòriament s'haurà de disposar de terrat pla. L'alçada màxima de la barana no serà superior a 1,0 m. Per sobre de la coberta, només s'admetran els elements tècnics propis de l'edifici i els elements de separació entre terrats, sense sobrepassar 1,0 metre sobre la coberta.

2. Façana

   El tancament exterior de la parcel·la estarà constituït per un mur massís que ocupi la totalitat de la façana (amagui o no edificació). Aquests mur tindrà una alçada mínima de 2,6 m.
   El pla de façana, constituït pel mur de tancament esmentat al punt anterior més la façana de la planta pis, cas d'haver-ni, es podrà obrir mitjançant portes o finestres amb una superfície total màxima del 35%. En qualsevol cas, cap obertura podrà excedir de 5m^2 de superfície.
   L'acabat exterior de tanques i façanes així com de les mitgeres que resultin es farà amb un arrebossat de morter i es pintarà de color blanc.
   La solució constructiva de l'entrega de la coberta amb el pla de façana es resoldrà sense generar elements volats sobre el carrer. Es podrà autoritzar la formació d'un element superior a manera de cornisa segons l'existent a les edificacions del nucli original del Poble Nou.

art. 99 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1.1. Habitatge unifamiliar, 3. Hoteler, 4. Comercial, 6.5. Magatzem, 5. Oficines,
12. Restauració.

En tots els casos es permetrà que la planta del primer pis es destini a un ús diferent al d'habitatge, sempre que aquest sigui ell mateix ús que es

desenvolupi en la planta baixa i que l'accés sigui per aquesta. S'exceptua l'ús de restauració.

SUBZONA 10d BALADA

art. 100 Condicions d'edificació

1. Parcel·la mínima: 60 m^2
2. Amplada mínima de parcel·la:

   - Edificacions d'habitatge unifamiliar i bifamiliar entre mitgeres: 4,5 m
   - Edificacions d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres: 6,0 m.

   Excepcionalment es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar en parcel·les d'amplada no inferior a 4 metres quan sigui impossible materialment augmentar l'amplada de la parcel·la.
3. Alçada reguladora: PB + 1P (6,70 m)
4. Fondària màxima edificable:

   L'assenyalada al plànol normatiu. L'espai lliure interior d'illa es destinarà íntegrament a jardí.
5. Reculades:

   S'admeten reculades per motius justificats d'accessibilitat, solament en cas de planta baixa, amb un màxim d'1 metre, i en el supòsit de carrers amb una amplada inferior a 6 metres.
6. Cossos i elements sortints sobre el carrer:

   a) No s'admeten elements sobresurtin.

   b).S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de quinze centímetres (15 cm).
7. Quan les cobertes siguin inclinades aquestes no tindran un pendent superior del 30 % i en cap punt excediran 2,5 m sobre el darrer forjat, mesurats per la seva banda exterior. Aquestes cobertes s'acabaran preceptivament amb teula ceràmica àrab.

art. 101 Condicions de composició

L'alçada màxima de la barana no serà superior a 1,0 m en la seva part opaca. Per sobre de la coberta, només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, antenes i parallamps, i les baranes de façana i els elements de separació entre terrats, sense sobrepassar 1 metre sobre la coberta.

art. 102 Condicions d'ús.

S'admeten els següents:

1.- Habitatge, 2.- Residencial, 3.- Hoteler, 4.- Comercial, 5.- Oficines, 6.1.- Indústria integrada, 6.5.- Magatzem, 7.- Sanitari-Assistencial, 9.- Educatiu,

10.- Cultural, 11.- Religiós, 12.- Restauració, 15.- Esportiu

Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior en el cas de que es construeixin quatre o més habitatges en una parcel·la. En els restants casos no serà obligatori.

En tots els casos es permetrà que la planta del primer pis es destini a un ús diferent al d'habitatge, sempre que aquest sigui ell mateix ús que es desenvolupi en la planta baixa i que l'accés sigui per aquesta. S'exceptua l'ús de restauració.

SUBSECCIÓ SEGONA. ILLES TANCADES (clau 11)

art. 103 Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana dels darrers temps. Es objectiu del planejament tractar aquests sectors de forma que es pugui permetre una certa colmatació, evitant una densificació abusiva i millorant, per tant, les característiques del conjunt.

art. 104 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació serà d'alineació a vial.

art. 105 Condicions d'edificació

1. Alineacions: són les que determinen els plànols d'Ordenació detallada del sòl urbà. La modificació, quan no correspongui a sistemes generals, es farà per Plans de millora urbana. Es podran retenir els xamfrans grafiats sobre edificacions preexistents mitjançant Plans de millora urbana, sense sobrepassar el volum de l'edificació preexistent. També es podran concretar les alineacions de la resta de xamfrans per tal de flexibilitzar el tractament de les cantonades i permetre reculades, acords corbs i tangencials.
2. Parcel·la mínima: 60 m^2
3. Amplada mínima de parcel·la: L'amplada mínima de parcel·la, amidada a la línia de façana, serà de 7 metres. S'autoritzaran, no obstant, amplades de parcel·les inferiors a 7 metres, en cas de que no s'hagin realitzat segregacions als terrenys des de l'entrada en vigor de l'anterior planejament (aprovat definitivament el dia 17 de juliol de 1985 i publicat al DOGC el 5 de febrer de 1986) o, en el cas de que la parcel·la es trobi entre d'altres dues ja edificades.
4. Alçada: El nombre màxim de plantes és el grafiat, per a cada façana d'una illa, als plànols d'ordenació de zones. L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre màxim de plantes admeses, en funció de la necessitat de cels rasos pel pas d'instal·lacions per l'interior dels habitatges, sent l'alçada de planta pis tipus de 3,15 m entre cares superiors de trespols, d'acord amb els següent quadre:

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	ALÇADA REGULADORA
PB	5,60 m
PB+1P	8,75 m
PB+2P	11,90 m
PB+3P	15,05 m
PB+3P+A	18,20 m
PB+4P	18,20 m
PB+4P+A	21,35 m
PB+5P	21,35 m
PB+5P+A	24,50 m

Els plans vertical que defineixen els canvis d'alçada des d'una mateixa illa tindran la consideració de façana i per tant, els serà d'aplicació el que s'especifica a l'article corresponent a l'alçada reguladora màxima d'aquestes normes.

Quant fruit de l'aplicació de les alçades màximes fixades als plànols d'ordenació, es produeixin salts d'alçada superiors a una planta o més plantes entre àmbits pertanyents a una mateixa illa edificatòria, podrà redactar-se un Pla de Millora Urbana (PMU), amb l'objecte de resoldre la gradual transició d'alçada i evitar l'aparició de mitgeres vistes. El mencionat Pla haurà d'abastar obligatòriament la globalitat de la illa..

5. Fondària màxima edificable. Les grafiades en els plànols normatius de la sèrie OR.04, i s'estableix en 15m. La planta baixa serà tota edificable.

   En els supòsits o trams de cases unifamiliars en filera que es retiren d'acord amb les previsions del pla, 3m de l'alineació a vial per previsió de garatges o espais lliures, es permet que la fondària arribi fins 18 metres.

6. Reculades: S'admeten tot tipus de reculades.

7. Àtics:

   Es recularan 3 m des del front de façana i del pati d'illa. I en cap cas es permetrà superar l'alçada reguladora màxima.

art. 106 Condicions d'ús.

Estan permesos tots els usos especificats a les presents normes amb excepció de l'industrial, el qual només s'admet els núm. 6.1 i 6.5.
Serà obligatòria la construcció d'aparcament interior d'acord a aquestes normes.
Els edificis d'aquesta zona dels quals el front mínim a vial sigui de longitud menor o igual a 5m seran obligatòriament unifamiliars.

S'admeten els següents:

1.- Habitatge
2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada
6.5.- Magatzem
7.- Sanitari-Assistencial
(només el de dispensari, consultori i ambulatori)
9.- Educatiu
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
14.- Recreatiu del joc.
15.- Esportiu
16.- Aparcament

78

SUBSECCIÓ TERCERA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA (clau 12)

art. 107 Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de primera i segona residència i que el planejament pretén mantenir. Es mantenen les condicions del Pla anterior així com els polígons d'execució i obligacions no materialitzades i pendents d'execució en matèria de cessions i costejament de l'obra urbanitzadora.

art. 108 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. Es permet l'edificació aparellada sense reducció de la superfície mínima de parcel·la ni augment del nombre d'habitatges.
Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries, les següents subzones:

Subzona residencial oberta unifamiliar (Clau 12a)

Clau 12a1 Subzona Favaret

Clau 12a2 Subzona Eucaliptus

Clau 12a3 Subzona Lligallo Baix Nord

Subzona residencial oberta plurifamiliar (Clau 12b)

Clau 12b1 Subzona Eucaliptus

Clau 12b2 Subzona Lligallo Baix Nord

UUSUBZONA 12a1. Favaret (Unifamiliar)
(Antiga clau 3b del Pla General)

art. 109 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima:	500 m^2
- Façana mínima parcel·la:	15 m
- Índex d'edificabilitat net:	0,35 m^2st/m^2s
- Ocupació màxima:	30%
- Nombre de plantes màxim:	PB+1P
- Alçada reguladora:	7,00 m
- Separació a vial:	5,00 m
- Separacions a veïns:	3,00 m

Les piscines hauran d'observar una separació mínima d' 1,5 metres respecte de tots els límits de parcel·la.

art. 110 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.1. d'habitatge unifamiliar i el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

SUBZONA 12a2. Eucaliptus (Unifamiliar)
(Antiga clau 3a del Pla General)

art. 111 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima:	400 m^2
- Façana mínima parcel·la:	20 m
- Índex d'edificabilitat net:	0,60 m^2st/m^2s
- Ocupació màxima:	30%
- Nombre de plantes màxim:	PB+1P
- Alçada reguladora:	8,00 m
- Separació a vial:	5,00 m
- Separacions a veïns:	3,00 m
- Separació entre edificis:	6,00 m
- Ocupació edificis auxiliars:	6%

art. 112 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.1. d'habitatge unifamiliar i el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla General) i el 4.1. d'ús comercial.

SUBZONA 12a3. Lligallo Baix Nord (Unifamiliar)
(Antiga clau RA del Pla Parcial)

art. 113 Condicions d'edificació

Zona residencial aïllada o adossada

- Parcel·la mínima:	100 m^2
- Façana mínima parcel·la:	6 m
- Índex d'edificabilitat net:	0,445 m^2st/m^2s
- Ocupació màxima:	60% (+15% rampes d'accés)
- Nombre de plantes màxim:	PB+1
- Alçada reguladora:	7,50 m
- Densitat	30 habitatges/illa

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial aprovat en data de 4 de desembre de 2001 i al corresponent projecte de reparcel·lació.

art. 114 Condicions d'ús.

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana d'Amposta amb els núm., 1.1. ús d'habitatge unifamiliar, 5. ús d'oficines, 7.1. i 7.2. ús sanitari-assistencial, 9. ús educatiu,10. ús cultural.

En les plantes pisos s'admeten l'ús residencial, de caràcter unifamiliar.

No s'admeten edificis auxiliars.

SUBZONA 12b1. Eucaliptus (Plurifamiliar)
(Antiga clau 3b del Pla General)

art. 115 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima:	500 m^2
- Façana mínima parcel·la:	20 m
- Índex d'edificabilitat net:	1,80 m^2st/m^2s
- Ocupació màxima:	60%
- Nombre de plantes màxim:	PB+2P
- Alçada reguladora:	11,00 m
- Separació a vial:	4,00 m
- Separacions a veïns:	4,00 m
- Separació entre edificis:	6,00 m

art. 116 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.1. d'habitatge unifamiliar i 1.3. d'habitatge plurifamiliar i, el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3. del Pla General) i el 4.1. d'ús comercial.

SUBZONA 12b2. Lligallo Baix Nord (Plurifamiliar)
(Antigues claus RBA i RB del Pla Parcial)

art. 117 Condicions d'edificació

Zona residencial en "blocs aïllats"

- Parcel·la mínima:	800 m^2
- Façana mínima parcel·la:	25 m
- Índex d'edificabilitat net:	Veure plànols d'ordenació núm.OR-04: parcel·la 1 : 1,43 m^2st/m^2s parcel·la 2 : 1,153 m^2st/m^2s parcel·la 3 : 0,98362 m^2st/m^2s
- Ocupació màxima:	60% (+15% rampes d'accés)
- Nombre de plantes màxim:	PB+5P
- Alçada reguladora:	18,30 m
- Separació a vial:	5,00 m
- Separacions a veïns:	3,00 m
- Densitat:	parcel·la 1: 51 habitatges/illa parcel·la 2: 16 habitatges/illa parcel·la 3: 39 habitatges/illa

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial aprovat en data de 4 de desembre de 2001 i al corresponent projecte de reparcel·lació.

art. 118 Condicions d'ús.

En el cas de la parcel·la 1 i 2 :

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial o de comerç.

En planta baixa s'admeten els usos 4.1. i 4.2. ús comercial i el 1. ús residencial.

En les plantes pisos s'admeten únicament l'ús residencial.

S'admeten també els usos públics.

En el cas de la parcel·la 3 :

Aquesta comportarà un doble ús.

Mentrestant el centre comercial existent al límit est del sector estigui en funcionament, es destinarà a l'ús d'aparcament de caràcter públic i la seva edificabilitat serà nul·la. Si un dia l'activitat del centre comercial cessés,

aquesta parcel·la es destinarà a l'ús residencial.

85

SUBSECCIÓ QUARTA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA (clau 13)

art. 119 Definició

Edificis entre mitgeres, formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer, on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa. Comprèn els sectors de sòl amb ordenació definida i aprovada al pla parcial corresponent.

art. 120 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.
Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries, les següents subzones:

Subzona residencial en filera unifamiliar (Clau 13a)

Clau 13a1 Subzona Valletes I

Subzona residencial en filera plurifamiliar (Clau 13b)

Clau 13b1 Subzona Valletes II

Clau 13b2 Subzona Lligallo Baix Nord

Subclau 13b2.1. Antiga clau RM1 del Pla Parcial
Subclau 13b2.2. Antiga clau RM del Pla Parcial

SUBZONA 13a1. Valletes (Unifamiliar)
(Antiga clau 1 del Pla Parcial)

art. 121 Condicions d'edificació

Zona d'edificació de "cases amb jardí posterior"

- Parcel·la mínima:	105 m^2
- Façana mínima parcel·la:	5 m
- Índex d'edificabilitat net:	Establert per gàlib
- Fondària edificable:	12 m
- Nombre de plantes màxim:	PB+2P
- Alçada reguladora:	10,00 m
- Separació a vial:	3 m
- Separacions a veïns:	Entre mitgeres

- Terrasses: Es permet una terrassa oberta posterior fins a 2,0 m de fondària màxima.

- Tanques: Es obligatòria la construcció de tanques a la via pública i parets de tancament entre veïns que podran arribar a 2,0 m d'alçada màxima.

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial i al corresponent projecte de reparcel·lació.

art. 122 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.1. d'habitatge unifamiliar i l'ús 16.1. d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

SUBZONA 13b1. Valletes (Plurifamiliar)
(Antiga clau 2 del Pla Parcial

art. 123 Condicions d'edificació

Zona d'edificació de "illes tancades"

- Parcel·la mínima:	200 m^2, excepte en les parcel·les (núm.17, 19, 22, 24 i 27 grafiades en plànol d'ordenació OR-04) que tenen una superfície per sota de 200 m^2 d'acord amb la Modificació Puntual del Pla Parcial aprovada definitivament per la CUT en sessió de 29-09-1999.
- Façana mínima parcel·la:	8 m
- Índex d'edificabilitat net:	Establert per gàlib
- Fondària edificable en PB:	És el total de la parcel·la
- Fondària edificable en Planta Pis:	12 m
- Nombre de plantes màxim:	Grafiat en plànols d'ordenació OR-04
- Alçada reguladora:	13 m (PB+3P) 10 m (PB+2P)
- Reculada :	No s'admet

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial, a la modificació puntual del Pla Parcial.

art. 124 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.3. d'habitatge plurifamiliar i l'ús 16.1. d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial. No s'admet la ubicació del garatge en la zona de 3 m de separació de l'edificació.

També estan permesos els usos 12. ús de restauració que comprèn bars, restaurants i similars (antic ús 3 del Pla General) i el 4.1. d'ús comercial, 5. ús d'oficines, 7.1. i 7.2. ús sanitari-assistencial, 9. ús educatiu i 10. ús cultural.

SUBZONA 13b2. Lligallo de Baix Nord (Plurifamiliar)

Subclau 13b2.1. Lligallo de Baix Nord (Antiga clau RM1 del Pla Parcial)

art. 125 Condicions d'edificació

Zona Residencial "entre mitgeres"(antiga clau RM1)

- Parcel·la mínima:	60 m^2
- Façana mínima parcel·la:	6 m
- Índex d'edificabilitat net:	Establert per gàlibs
- Ocupació màxima:	100%
- Fondària edificable en PB:	És el total de la parcel·la
- Fondària edificable en PP:	10 m
- Fondària edificable en PP+3:	7 m respecte l'alineació de vial
- Nombre de plantes màxim:	PB+3P
- Alçada reguladora:	13,25 m

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial i al corresponent projecte de reparcel·lació.

- Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades fixades a l'article 66 de les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana d'Amposta.

- Cossos sortints: a) els cossos sortints tancats (miradors) no podran ocupar més del 50 % de la superfície de la façana en cada planta, amidats en projecció perpendicular a aquesta. S'acceptarà un voladiu de fins el 10 % de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1m, i b) els cossos sortints oberts (balcons) podran ocupar tota l'amplada de la façana en cada planta. S'acceptarà un voladiu de fins el 10 % de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1m.

art. 126 Condicions d'ús.

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.
En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana d'Amposta amb els núm., 1. ús residencial, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 7.1. i 7.2. ús sanitari-assistencial, 9. ús educatiu, 10. ús cultural, 12. ús de restauració.
En les plantes pisos s'admeten els usos residencials, tant 1.1. de caràcter unifamiliar com 1.3. de caràcter plurifamiliar.

S'accepten també els usos públics.

Subclau 13b2.2. Lligallo de Baix Nord (Antiga clau RM del Pla Parcial)

art. 127 Condicions d'edificació

Zona Residencial "entre mitgeres"(antiga clau RM)

- Parcel·la mínima:	60 m
- Façana mínima parcel·la:	6 m
- Índex d'edificabilitat net:	Establert per gàlibs
- Ocupació màxima:	100 %
- Fondària edificable en PB:	És el total de la parcel·la
- Fondària edificable en PP:	10 m
- Nombre de plantes màxim:	PB+2P
- Alçada reguladora:	10,00 m

Les condicions d'edificació es remeten al Pla Parcial i al corresponent projecte de reparcel·lació.

- Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades fixades a l'article 66 de les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana d'Amposta.

- Cossos sortints: a) els cossos sortints tancats (miradors) no podran ocupar més del 50 % de la superfície de la façana en cada planta, amidats en projecció perpendicular a aquesta. S'acceptarà un voladiu de fins el 10 % de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1m, i b) els cossos sortints oberts (balcons) podran ocupar tota l'amplada de la façana en cada planta. S'acceptarà un voladiu de fins el 10 % de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1m.

art. 128 Condicions d'ús.

En planta soterrani s'admeten els usos de servei tècnic de l'edifici i el 16.1. ús d' aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.
En planta baixa s'admeten tots els usos descrits a les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana d'Amposta amb els núm., 1. ús residencial, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 7.1. i 7.2. ús sanitari-assistencial, 9. ús educatiu, 10. ús cultural, 12. ús de restauració.
En les plantes pisos s'admeten els usos residencials, tant 1.1. de caràcter unifamiliar com 1.3. de caràcter plurifamiliar.

S'accepten també els usos públics.

SUBSECCIÓ CINQUENA. ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL DE VOLUMS (clau 14)

art. 129 Definició

Edificis disposats separadament al conjunt de la parcel·la, formant un conjunt amb espais lliures entre ells, que poden ser públics o privats.

art. 130 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació ordenada per definició volumètrica. Es distingeix una subzona :

Subzona 14a Avinguda Santa Bàrbara-Carmelites Missioneres Teresianes

91

SUBZONA 14a. Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes
(Antiga clau 2 de la Modificació Puntual)

art. 131 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima:	1.500 m^2
- Façana mínima parcel·la:	20 m
- Alineacions:	Segons volumetria específica
- Fondària:	Grafiada en plànols ordenació OR-04
- Índex d'edificabilitat net :	Establert per gàlibs
- Ocupació màxima de l'edificació :	Grafiada en plànols ordenació OR-04
- Ocupació en Planta soterrani:	Es permet ocupar una franja de 4m d'amplada paral·lela a la façana posterior de cada edifici.
- Nombre de plantes màxim:	PB+3P
- Alçada màxima:	13,50 m
- separació a vials:	4,00 m, excepte en façana principal
- Separació a veïns:	Grafiada en plànols ordenació OR-04

art. 132 Condicions d'ús.

S'admeten l'ús 1.3. d'habitatge plurifamiliar i, el 16.1. ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.

Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell.

SUBSECCIÓ SISENA. ZONA D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 15)

art. 133 Definició

Compren el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrials. Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries i situació, les següents subzones:

- Subzona d'edificació industrial alineada a vial (Clau 15a)

  15 a1 Subzona d'edificació urbana industrial

- Subzona d'edificació industrial en filera (Clau 15b)

  15 b2 Subzona industrial Tosses 1

- Subzona d'edificació industrial aïllada (Clau 15c)

  15 c1 Subzona industrial Valletes-Av.Santa Bàrbara
  15 c2 Subzona industrial Tosses 2
  15 c3 Subzona industrial Tosses 3
  15 c4 Subzona industrial Oriola
  15 c5 Subzona industrial Val de Zafan 1
  15 c6 Subzona industrial Val de Zafan 2
  15 c7 Subzona industrial Tosses 4
  15 c8 Subzona industrial Tosses 5

art. 134 Compartimentació de naus industrials

En la subzona d'edificació industrial aïllada es permet la compartimentació de naus segons les determinacions següents:

1.Es permet la compartimentació dels edificis d'ús industrial exclusiu en varis establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, a la zona d'indústria aïllada.
Qualsevol proposta de compartimentació en establiments industrials, tant si es refereix a edificis existents com els de nova planta, precisarà de la corresponent llicència municipal.

2. La superfície mínima de sostreedificat per cada establiment que resulti de la compartimentació, serà de 300 m^2 en planta baixa.

3. Els edificis industrials que estiguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars d'edificació i d'ordenació fixades en aquestes ordenances, així com les específiques de cada clau urbanística.

4. El sostre màxim edificable per a la planta pis de cadascuna de les naus procedents de compartimentació de l'edificació, serà el resultat de l'aplicació de la següent fórmula: SA = (SP-SE)x SN/SE, on SA és el sostre màxim edificable en

planta pis, SP és el sostre màxim edificable segons pla parcial, SE és el sostre de l'edificació i SN és el sostre edificat de la nau procedent de la compartimentació de l'edificació.

5. L'accés a la parcel·la serà comuna per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa. Serà obligatòria la viabilitat de la lliure circulació al voltant de l'edificació.

94

SUBZONA 15a1 . Edificació urbana industrial

art. 135 Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial

art. 136 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 1.500 m^2

- Façana mínima 20 m.

- Índex d'edificabilitat net: 1 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 10 m equivalent a PB+Pis.

Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un plànol inclinat 45º respecte l'horitzontal traçada pel plànol de façana situat a l'alçada de 7 m.

L'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 4 m.

- Fondària edificable: Es limita per una ocupació del 70% de parcel·la.

- Reculades: 3 m a veïns i a vials.

art. 137 Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents: 6.5. ús de magatzem, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 9. ús educatiu, 10. ús cultural,12. ús de restauració i 15. ús esportiu.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m^2.

SUBZONA 15b2 Indústria en filera Tosses 1

art. 138 Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial

art. 139 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 425 m^2

- Façana mínima: 12 m

- Profunditat edificable: 35 m

- Índex d'edificabilitat net: determinada per gàlib en els plànols d'ordenació OR-04.

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 10 m equivalent a PB+1P.

- Fondària edificable: determinada en els plànols d'ordenació.

- Ocupació màxima parcel·la: determinada en els plànols d'ordenació OR-04.

art. 140 Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos: 6. industrial i 6.5. magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament.

S'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

SUBZONA 15c1 Indústria aïllada Valletes-Avinguda de Santa Bàrbara

art. 141 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
Es permet l'edificació aparellada, sense reducció de la superfície mínima de parcel·la, quan es sol·liciti llicencia d'obres simultània per les dues edificacions.

art. 142 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 1000 m^2

- Façana mínima 30 m.

- Ocupació màxima: 60% de parcel·la.

- Índex d'edificabilitat net: 0,70 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 7 m equivalent a PB+1P.

- Separació a vials: 5 m

- Separacions a veïns: 3,5 m

- Espais no edificables: Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzemen controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. Els espais que confronten els vials únicament poden destinar-se a estacionament i càrrega i descàrrega, havent de comptar amb una franja enjardinada.
Es preveurà , com a mínim, un arbre cada 50 m2 de parcel·la no ocupada per l'edificació. El projecte de jardineria que haurà d'acompanyar necessàriament al d'edificació situarà cada exemplar.

art. 143 Condicions d'ús.

S'admeten els usos: industrial tipus 6.1, 6.2 i 6.5, 4. ús comercial, 5. ús d'oficines, 10. ús cultural,12. ús de restauració i 15. ús esportiu.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m2.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la,

per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

98

SUBZONA 15c2 Indústria aïllada Tosses 2

art. 144 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 145 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 1.500 m^2

- Façana mínima: 25 m

- Ocupació màxima: 60 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 0,991 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 10 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 5,0 m

- Separacions a veïns: 2,0 m

art. 146 Condicions d'ús.

En les parcel·les 1,2,3,5 i 12, s'admeten els usos: 6. industrial i 6.5. magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament.
I en les parcel·les 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 11, a més d'aquests usos, també s'admeten els usos: 3. hoteler, 11. religiós, 12. restauració, 13. recreatiu i 23. altres usos (mercat, escorxadors...).

S'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c3 Indústria aïllada Tosses 3

art. 147 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 148 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 8.000 m^2

- Façana mínima: 60 m

- Ocupació màxima: 60 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 0,991 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 15 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 8,0 m

- Separacions a veïns: 5,0 m

art. 149 Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos: 6. industrial i 6.5. magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament.

S'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c4 Indústria aïllada Oriola

art. 150 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 151 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 5.000 m^2. S'admetrà en un 20 % com a màxim del sòl edificable net del sector una parcel·la mínima de 2.000 m^2.

- Façana mínima: 60 m

- Ocupació màxima: 60 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net:

parcel·la 1, 3, 6, 8, 9 i 10:	0,692251 m^2st/m^2s
parcel·la 2:	0,475000m^2st/m^2s
parcel·la 4, 5 i 7:	0,532610 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 12 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 8,0 m

- Separacions a veïns: 5,0 m

art. 152 Condicions d'ús.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural,12. restauració, 15. esportiu, 16. aparcament, 22. estació de servei i 23. altres usos. Només s'admet un ús per parcel·la.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m^2.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c5 Indústria aïllada Val de Zafan

art. 153 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 154 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 1.200 m^2

- Façana mínima: 20 m

- Ocupació màxima: 70 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 1,090 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 9 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 6,0 m

- Separacions a veïns: 3,0 m

art. 155 Condicions d'ús.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu i 16. aparcament.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m^2.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c6 Indústria aïllada Val de Zafan

art. 156 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 157 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 600 m^2

- Façana mínima: 20 m

- Ocupació màxima: 70 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 1,090 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 9 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 6,0 m

- Separacions a veïns: 3,0 m

art. 158 Condicions d'ús.

S'admeten els usos: 6. industrial, 6.5 magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu i 16. aparcament.

S'admet un habitatge per instal·lació destinat a vigilants i conserges, sempre que la superfície de l'habitatge construït no sigui superior a 100 m^2.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c7 Indústria aïllada Tosses 4

art. 159 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 160 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 8.000 m^2

- Façana mínima: 60 m

- Ocupació màxima: 60 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 0,991 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 15 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 8,0 m

- Separacions a veïns: 5,0 m

art. 161 Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos: 6. industrial i 6.5. magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament. 23. Altres usos (tanatori).

S'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBZONA 15c8 Indústria aïllada Tosses 5

art. 162 Sistema d'ordenació

S'aplica el tipus d'ordenació d'indústria aïllada, amb l'edificació separada dels límits de la parcel·la.

art. 163 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 2.500 m^2

- Façana mínima: 30 m

- Ocupació màxima: 60 % de parcel·la

- Índex d'edificabilitat net: 0,991 m^2st/m^2s

- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 15 m equivalent a PB+1Pis.

- Separació a vials: 8,0 m

- Separacions a veïns: 5,0 m

art. 164 Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos: 6. industrial i 6.5. magatzem, 4. comercial, 5. oficines, 7. sanitari-assistencial, 10. cultural, 15. esportiu, 16. aparcament.

S'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

Les places d'aparcament de reserva obligatòria s'hauran de disposar a l'interior de cada parcel·la en espais destinats a aquest fi.

Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients als projectes d'edificació.

SUBSECCIÓ SETENA. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS (PEU)

art. 165 Definició

Sense prejudici del previst en el TRLUC relatiu als plans especials i d'acord amb el previst en l'article 17 de les presents normes, aquest POUM proposa Plans Especials per a l'ordenació del front marítim sobre el riu Ebre, per garantir una correcta i homogènia solució respecte a aquest.

Fixaran les alineacions i rasants dels carrers i demés espais públics, necessaris per ordenar teixits urbans preexistents.

Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries, els següents plans especials:

a) Usos residencials

(clau 10a) PEU-1 Pla Especial urbanístic "Façana de l'Ebre"
(clau 11) PEU-2 Pla Especial urbanístic "Passeig del Riu"

b) Usos no residencials

(clau 16) PEU-3 Pla Especial urbanístic "Cami de Sant Jaume"

A més, per tal d'ordenar i millorar uns dels vials estructurals de la ciutat que presenta problemes de mobilitat, es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial d'Infraestructures:

C) PEU-3 Pla Especial d'Infraestructures "Av. Catalunya fins Av. Aragonesa"

Aquests sectors estan definits en l'annex núm.2.5. Plans Especials Urbanístics i venen grafiats en els plànols normatius sèrie OR. 03.

SUBSECCIÓ VUITENA. ZONA DE SERVEIS (clau 16)

art. 166 Definició

Compren un sector de sòl urbà que ha constituït una zona d'expansió urbana ocupada prioritàriament per activitats lligades a la indústria compatible amb l'habitatge. Es objectiu del planejament tractar aquest sector de forma que pugui ser ocupat també per usos relacionats amb els serveis i la recreació a causa de la seva ubicació en la zona compresa entre la carretera de Sant Jaume, el riu Ebre i els marges esquerra i dret del pont de la ctra. N-340.

art. 167 Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació a vial.
Es distingeix una subzona:

(clau 16) PEU-3 Pla Especial urbanístic "Camí de Sant Jaume"

El futur Pla especial acabarà de determinar els paràmetres d'ordenació atribuïts a aquesta clau i podria modificar-ne alguns d'ells.

art. 168 Condicions d'edificació

- Parcel·la mínima: 200 m^2

- Amplada mínima de parcel·la: 7 metres, amidada a la línia de façana.

- Alçada: El nombre màxim de plantes és el grafiat, per a cada façana d'una illa, als plànols d'ordenació de zones. En defecte de definició, l'alçada reguladora serà de 12 metres, equivalent a PB+2 PP.

- Edificabilitat màxima: 1,0 m^2st/m^2 sòl.

art. 169 Condicions d'ús

Estan permesos com a usos dominants:

3. Ús hoteler
4.1. Ús Comercial (petits)
5. Ús d'oficines

9. Ús educatiu
10. Ús cultural
12. Ús de restauració
15. Ús esportiu

S'admet l'ús industrial només del tipus 6.1. ús d'indústria integrada.

S'admet l'ús d'aparcament del tipus 16.1. ús d'aparcament lligat als usos dominants.

108

SUBSECCIÓ NOVENA. PLANS DE MILLORA URBANA (clau 17)

art. 170 Definició

1. Comprèn els sectors de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat consolidada venen destinats a ser nous referents de la transformació i del creixement interior de la mateixa.

   Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat d'acord amb el que estableix la legislació vigent. L'àmbit del Pla inclourà el sòl privat objecte de la millora i la seva vialitat confrontant, segons aquesta normativa i els plànols d'ordenació.

   Fixaran les alineacions i rasants dels carrers i demés espais públics, necessaris per completar els teixits urbans adjacents.

   Es preveuran, reserves de sòl que millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures destinats a places i/o equipaments, segons el que es determini en cada cas.

   Precisaran els espais destinats a places i equipaments en la proporció i determinacions físiques que s'estableixin en cada cas.

   Reordenaran el volum edificable i la parcel·lació.

2. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els propietaris de les finques del sector, obrarà, per mandat de la Llei, per mitjà de l'obligat repartiment que s'estableixi mitjançant la reparcel·lació o compensació que s'estableixi entre els propietaris inclosos en el sector de planejament.

3. L'edificació en els sectors de sòl urbà no consolidat vindrà ordenada a traves de Pla de Millora Urbana en base als paràmetres generals de sostre edificable i els criteris d'ordenació definits en les respectives fitxes d'ordenació que s'adjunten a continuació.

   Els sectors subjectes a ordenació a través de Plans de millora urbana, es relacionen a continuació i es grafien en els plànols de la sèrie -Ordenació detallada del sòl urbà-, i en la sèrie de plànols -Qualificació, ordenació i gestió del sòl-.

a) Usos residencials

(clau 17a) PMU-1 de sòl urbà no consolidat "Cementiri".
- Clau 17a1 Subzona residencial unifamiliar arrenglerada PB+1
- Clau 17a2 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3
- Clau 17a3 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+4
- Clau 17a4 Subzona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4
- Clau 17a5 Subzona residencial plurifamiliar bolc lineal PB+3+àtic

(clau 17b) PMU-2 de sòl urbà no consolidat "Càmera arrossera".
(clau 17c) PMU-3 de sòl urbà no consolidat "Lligallo de dalt sud".

b) Usos industrials

(clau 17d) PM-4 de sòl urbà no consolidat “Av.Santa Bàrbara sud”.

Aquests sectors estan definits en l’annex núm. 2.2. Plans de Millora Urbana.

Les condicions d’edificació i d’ús de les subzones 17a1,17a2, 17a3, 17a4, 17a5, estan regulades en la Modificació puntual del Pla General a l’àmbit de la Unitat d’Actuació Cementiri. Eixample de l’Avinguda Aragonesa.

SUBSECCIÓ DESENA. ZONA DE DÀRSENA FLUVIAL (clau DF)

art. 171 Definició

Correspon a una zona de terrenys de forma triangular definida per la marina i els dos canals (Dreta de l’Ebre i Carles III), destinada a les activitats pròpies de la dotació. Les activitats seran socials, de manteniment, promoció i activitats complementàries derivades de l’actuació de la dàrsena i recuperació del Canal de navegació.

art. 172 Sistema d’ordenació

L’edificació mantindrà l’alineació ortogonal al passeig fluvial existent, per tant, paral·lela al canal d’accés a la dàrsena i de connexió amb el canal de navegació marítima.

art. 173 Condicions d’edificació

Constitueix el sistema hidrogràfic el sòl qualificat amb la clau DF, corresponent a la dàrsena fluvial i el canal de la Dreta de l’Ebre .

La regulació urbanística d’aquests sòls es conté en les normes sobre cada sistema, essent d’aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent. Específicament respecte al canal de la Dreta i de Navegació –dedicats essencialment a subministrament d’aigua per a reg- seran d’aplicació la llei d’Aigües i el reglament de domini públic hidràulic que la desenvolupa.

La clau Dàrsena fluvial (DF), compren el sòl necessari per implantar una marina de suport al projecte de navegació del riu Ebre i els accessos d’aquest canal de Navegació entre Amposta i Sant Carles de la Ràpita.

La dàrsena és un element que posa en valor la façana del conjunt equipamental. Permet connectar el riu Ebre –a través d’un enginyós sistema de control i relacions hidràuliques- amb el canal de Navegació marítima existent entre Amposta i Sant Carles de la Ràpita.

El sostre total a edificar serà de 3.750 m^2, dels quals solament 1.500 m^2 es

podran destinar a activitats complementaries lligades a la dàrsena fluvial, en règim de concessió.
L'alçada màxima de les edificacions serà de 10 m (PB+1PP).

art. 174 Condicions d'ús

Estan permesos com a usos dominants: 5. Ús d'oficines (informació turística), 9. Ús educatiu (escola de vela, surf, piragüisme i esquí nàutic, jocs infantils), 10. Ús cultural, 12. Ús de restauració, 15. Ús esportiu, magatzems per al manteniment de les instal·lacions i 16.1. aparcament lligat als usos dominants.

111

CAPÍTOL TERCER.
REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

art. 175 Definició

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del Text refós de la llei d'urbanisme 1/05 i a la Memòria d'aquest Pla.

art. 176 Regulació del sòl urbanitzable abastat pel PDUSC

El sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial aprovat vigent abastat pel Pla Director té el règim establert pels articles 41 i 44 respectivament i concordants de la llei d'Urbanisme, amb les limitacions i condicions següents:

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprés dintre de la servitud de protecció, de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la prèvia justificació, per part del planejament urbanístic, general o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigibles per la legislació aplicable en matèria de costes i .

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se a través de l'oportú estudi paisatgístic el qual haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

art. 177 Categories de sòl urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica les dues categories de sòl urbanitzable establertes al Text refós de la llei d'urbanisme, que es corresponen amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió, i amb el sòl urbanitzable no delimitat constituït per aquells sectors que s'hauran de desenvolupar mitjançant un pla parcial de delimitació.

art. 178 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl.

2. . Aquest Pla especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable delimitat, i descriu els objectius pel seu desenvolupament i determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió, concretant l'índex d'edificabilitat bruta i la densitat màxima.

art. 179 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures especificats a l'article 43 del TRLUC:
   a. Distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
   b. Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit de desenvolupament.
   c. Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.
   d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets establerts a l'article 44.1 del TRLUC relatiu a les despeses d'instal·lació de xarxes, segons la reglamentació específica d'aquests serveis.
   e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament, així com els corresponents a habitatge protegit que eventualment els correspongui.
   f. 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 Pla o el Programa d'Actuació Urbanística, si es el cas, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
   g. Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió es concretarà en el procés de reparcel·lació, podent ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hoteler. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
   h. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
3. L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertoquin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de

lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

4. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.
5. En els sectors amb ús residencial o mixt, es reservarà com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

art. 180 Densitats en sòl urbanitzable

Les densitats mitjanes (hab/ha) recomanables pel Pla Territorial de les Terres de l'Ebre en el subsistema Amposta són de 40 hab/ha, fixant el nombre màxim d'habitatges en 3.034. El mateix Pla en l'art. 39, estableix la densitat màxima recomanada per als nous sectors urbanitzables, fixant-la en 60 hab/ha.

Així, el POUM modifica les diferents densitats previstes en els nous sòls urbanitzables passant de 30-60 hab/ha (habitatge promig entre 100-183 m2) a una única densitat per a tots els sectors de 60 hab/ha (habitatges promig 92-100 m2). Aquest increment queda justificat pels criteris de sostenibilitat en el desenvolupament de nous sectors i per la demanda d'habitatge de col·lectius amb menys recursos.

La densitat de 60 hab/ha es distribueix de la forma següent:
Habitatge de protecció pública (HPP)
Habitatge Lliure (HLL)
Habitatge assequible (HA)

Sectors de SUD (Sòl Urbanitzable Delimitat)		Nombre Habitatges	% HPP	% HA	% HLL	% Sostre residencial destinat a usos HPO i HA
SUD 1	Antiga CN-340	345	20	10	70	30
SUD 2	Valletes 2a fase	1.128	20	33	47	50
SUD-3	Cementiri Sud	544	20	33	47	50
SUD-4	Valletes Sud	1.530	20	25	55	45
SUD-5	Lligallo de Baix Sud	525	20	25	55	45
SUD-6	Av. Santa Bàrbara Nord	715	20	33	47	50
SUD-7	Accés Nord CN-340	238	30	25	45	50
SUD-9	Valletes-Av. Santa Bàrbara	345	20	10	70	30

art. 181 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat.

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable no delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl.

2. Aquest Pla especifica les determinacions bàsiques per a redactar els plans parcials de delimitació, descriu els objectius pel seu desenvolupament i determina les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

art. 182 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (clau 21)

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors que aquest Pla d'ordenació defineix dins del sòl urbanitzable delimitat són:

a.- Usos residencials

(Clau 21a)	SUD-1.	Antiga CN 340	(PPU 1)
(Clau 21b)	SUD-2.	Valletes segona fase	(PPU 2)
(Clau 21c)	SUD-3.	Cementiri sud.	(PPU 3)
(Clau 21d)	SUD-4.	Valletes sud	(PPU 4)
(Clau 21e)	SUD-5.	Lligallo de Baix sud	(PPU 5)
(Clau 21f)	SUD-6.	Av. Santa Bàrbara nord	(PPU 6)
(Clau 21g)	SUD-7.	Accés nord CN-340	(PPU 7)
(Clau 21h)	SUD-8.	Favaret II	(PPU 8)
(Clau 21i)	SUD-9.	Valletes-Av.Sta.Bàrbara	(PPU 9)

b.- Usos industrials

(Clau 21j)	SUD-10.	Oriola nord	(PPU10)
(Clau 21k)	SUD-11.	Tapà est	(PPU11)

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

- qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.

- assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.

- definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

- establiran les condicions de gestió i terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal, si es el cas.

- precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b) del TRLUC, i n'avaluaran el cost.

- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

- establiran uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en les corresponents fitxes normatives de cada sector. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el TRLUC:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 5 m^2 de sòl per cada 25 m^2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.

- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 5m^2 de sòl per cada 25 m^2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície

total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors integrament destinats a usos diferents dels residencials:
- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i
- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En les fitxes normatives annexes a la documentació del POUM, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del Pla Parcial. Altrament en la fitxa es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLUC, 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:

   - La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.

   -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 en l'apartat 6 d'aquest article.

9. Pels sectors de sòl urbanitzable industrial es defineixen els graus de zones industrials següents:

   Grau 1: Comprèn la indústria gran i mitjana sobre parcel·la de més de dos mil metres quadrats (2.000 m2) de superfície per establiment.

   Grau 2: Comprèn la indústria petita, els tallers artesanals i els dipòsits i magatzems que s'emplacen sobre parcel·la, en cap cas inferior a dos-cents metres quadrats (200 m2) de superfície per establiment.

   Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable industrial hauran de preveure la ubicació d'indústries de grau 1 i grau 2, reservant si més no, un 20% de la superfície del sector a indústries de grau 1.
   Inclouran franges de protecció, d'una amplada mínima de 15 metres, per a separar les zones industrials d'altres unitats urbanes de diferent zonificació amb tractament de jardineria i arbrat.

art. 183 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (Clau 22).

1. El sòl urbanitzable no delimitat pel Pla es desenvolupa mitjançant els plans parcials de delimitació, acreditant que la actuació es coherent amb el paràmetres que preveu aquest Pla respecte dels indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà, respecte de les previsions sobre disponibilitat del recursos hídrics i energètics, respecte de les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal defineix dins del sòl urbanitzable no delimitat són:

a.- Usos residencials i turístics

(Clau 22a)	SUND-1.	Canal navegació nord	(PPD1)

b.-Usos residencials

(Clau 22b)	SUND-2.	Favaret III.	(PPD2)
(Clau 22c)	SUND-3.	Favaret IV.	(PPD3)

c.-Usos industrialss

(Clau 22d)	SUND-4.	Tapà.	(PPD4)

3. Els interessats poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a consultar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció. La consulta es tramitarà d'acord al previst a als articles 73 del TRLUC, i concordants.

art. 184 Determinacions i contingut dels Plans Parcials

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 79 del TRLUC i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.

3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del TRLUC, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 101 del TRLUC.

4. Els plans parcials precisaran també les característiques i traçat de les infraestructures bàsiques d'urbanització a les quals es refereix l'article 58.3.b) de la LU, que s'ajustaran al contingut de l'art 16 d'aquestes Normes i permetran seva avaluació i divisió en etapes, amb el detall suficient i necessari per a la seva immediata execució.

5. La resta d'elements d'urbanització, formaran part d'un projecte d'urbanització complementari, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa. La documentació del projectes d'urbanització complementaris ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesurament, els quadres de preus i el pressupost.

art. 185 Regulació general dels Plans Parcials Urbanístics

1. A les fitxes que segueixen es relacionen el conjunt de Plans Parcials que es preveuen en el POUM.

2. El contingut i determinacions de les mateixes s'estructura en base als següents apartats:

Delimitació i àmbit:

L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en l'art 16 del les normes del POUM, respecte la major precisió. Dintre de l'àmbit s'assenyala la superfície total del sector de planejament i s'identifica el Pla parcial urbanístic a desenvolupar.

Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector. Al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:

- El sòl d'aprofitament privat en el sector residencial es destina genèricament a residencial

- L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció del destí i finalitat de cada sector, mitjançant l'establiment del coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, que en el cas del sectors residencials ve complementat per un coeficient complementari que s'haurà de destinar a

usos diferents dels d'habitatge. En cada fitxa s'estableix l'edificabilitat màxima del sector de planejament.

Estàndards del Pla parcial:

- Els sòls de cessió es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de cada sector. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.

- Es determina que el Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública.
En el cas de sectors amb densitats inferiors a 25 habitatges/hectàrea, d'acord a l'article 57.3 del TRLUC, el POUM proposa no destinar sòl a aquest objectiu, per raó de que les tipologies edificatòries resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
Els sistemes a cedir, tal i com assenyala la Llei d'Urbanisme corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals i com els sòls destinats a sistemes generals.

Condicions de gestió i execució:

- En general els sectors de planejament inclosos en el sòl urbanitzable delimitat es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada.

- Els diferents plans parcials delimitaran els polígons de gestió que es considerin necessaris per l'execució del Pla parcial.

-El desenvolupament dels sectors comportarà que els propietaris es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures
.

Senyalització de sistemes generals vinculats al sector:

- S'indiquen aquells sistemes generals vinculats a cada sector que corresponen executar al seu càrrec.

120

SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

art. 186 Nous sectors de sòl urbanitzable delimitat proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal (Clau 21)

Les condicions d'ordenació, edificació i ús de la clau 21, per als nous sectors de sòl urbanitzable delimitat del POUM, són les següents:

Clau	Sector	Índex edificabilitat bruta m^2st/m^2s	Densitat Hab/Ha	Ús dominant	Edificació
Clau 21a	SUD-1. Antiga CN 340	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21b	SUD-2. Valletes 2ª fase	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21c	SUD-3. Cementiri sud.	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21d	SUD-4. Valletes sud	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21e	SUD-5. Lligallo de Baix sud	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21f	SUD-6. Av. Sta Bàrbara nord	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21g	SUD-7. Accés nord CN-340	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21h	SUD-8. Favaret II	0,20	10	Residencial	Aïllada
Clau 21i	SUD-9. Valletes-.Sta Bàrbara	0,70	60	Residencial	Volumetria especifica
Clau 21j	SUD-10. Oriola nord	0,60	----	Industrial	Aïllada i entre mitgeres
Clau 21k	SUD-12. Tapà est	0,60	----	Industrial	Aïllada i entre mitgeres

Aquests sectors estan definits en l'annex núm. 2. Fitxes urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable.

art. 187 Nous sectors de sòl urbanitzable no delimitat proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal (Clau 22).

Les condicions d'ordenació, edificació i ús de la clau 22, per als nous sectors de sòl urbanitzable no delimitat del POUM, són les següents:

Clau	Sector	Índex edificabilitat bruta m2st/m2s	Densitat Hab/Ha	Us dominant	Edificació
Clau 22a	SUND-1.Canal navegació nord	0,12	10	Residencial	Aïllada
Clau 22b	SUND-2. Favaret III	0,20	10	Residencial	Aïllada
Clau 22c	SUND-3. Favaret IV	0,20	10	Residencial	Aïllada
Clau 22d	SUND-4. Tapà est	0,60	----	Industrial	Aïllada i entre mitgeres

Aquests sectors estan definits en l'annex núm. 2. Fitxes urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable.

122

CAPÍTOL QUART.
REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.- DISPOSICIONS GENERALS

art. 188 Definició i objectius

1. Té la condició de sòl no urbanitzable tot aquell que el Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a tal pels seus valors naturals o culturals o pels seus valors funcionals d'interès per al funcionament del sistema. Aquest sols han de ser objecte d'especial protecció o de conservació, amb la finalitat d'impedir-ne la urbanització, evitar-ne la degradació i la insularitat i potenciar la continuïtat dels hàbitats.
2. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

   - Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

     a) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.

     b) Que estiguin contemplats com a tal per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

     c) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

   - Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.

   - També tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni als sòl urbanitzable.

3. En concret les finalitats del Pla en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

   a) Preservar el medi natural d'Amposta amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

   b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

   c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics territorials que preservin la connectivitat ecològica.

e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'Ordenació en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel Text refós de la Llei d'Urbanisme, la legislació sectorial i per aquest Pla.

f) Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLUC.

4. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a) funció productiva: aquest sòl, és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

b) funció ambiental: aquest sòl, es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

c) funció cultural: aquest sòl, és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.

d) funció lúdica: aquest sòl, és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

5. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

art. 189 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal considera com a sòl no urbanitzable el delimitat als plànols de la sèrie OR.01: sòl no urbanitzable.
2. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona, i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.
3. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.
4. L'ordenació del Sòl No Urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Zones i Sistemes. Igualment l'ordenació del sòl no urbanitzable es regula a través de les proteccions mediambientals i la definició dels elements bàsics del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents categories de sòl:

Sòl lliure

1.-Sòl lliure de protecció especial:

Espais inclosos al PEIN.
Connectors biològics i vores del PEIN.
Elements naturals de valor local.
Espai litoral :
Zona de domini públic marítimo-terrestre.
Franja de protecció del litoral.

2.-Sòl lliure de protecció funcional:

Boscos i matollars.
Planes fluvials i deltaica.

3.-Sòl lliure de protecció preventiva.

Sòl agrícola:
Conreus de secà i erms.

125

Conreus de regadiu.

Reserves per a sistemes generals en sòl no urbanitzable.

5. Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol III, Capítol I d'aquestes Normes.

6. Les figures de planejament i plans especials aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, mantenen la seva vigència i s'incorporen a l'annex de planejament:

   Pla Especial Casa de Fusta (PE-1): Casa de Fusta

SECCIÓ SEGONA.- DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

art. 190 Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla, són d'aplicació immediata.
2. No obstant, es podran tramitar Plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, amb les finalitats següents:

a) La millora del medi rural.
b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
f) L'activitat educativa formativa en relació al medi natural.
g) I d'altres finalitats anàlogues.

   Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de llur immediata aplicació, es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, els quals contribuiran a assolir els objectius determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica. En tot cas, la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural en aquells àmbits en què aquest pla ho permeti, requerirà la tramitació d'un Pla especial, d'acord amb allò establert a l'article 47.6.e) del TRLUC.

3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del POUM llevat regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.
5. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres Administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.
6. Per al pas, la instal·lació o l'execució d'infraestructures, serveis tècnics o subministraments s'ha de redactar i aprovar prèviament un pla especial, conforme al que preveu l'article 67.1.e del TRLUC, excepte quan estigui previst que la infraestructura a fer comportarà la redacció del projecte corresponent i l'estudi d'impacte ambiental.
7. Els Plans Especials aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, mantenen la seva vigència i s'incorporen a l'annex de planejament, com per exemple, el Pla Especial de la Casa de Fusta (PE-1).

SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE

art. 191 Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius. El material mineral ha de tenir un diàmetre de partícules inferior a dos mil·límetres.
El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que composen el sòl.
- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el què es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i

la capa de sòl. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Tipus de vegetació dominada per plantes llenyoses que a l'època de floració superen els dos metres d'alçada on la suma de les àrees de les capçades dels arbres supera el 10% de la projecció plana del terreny i una superfície superior a 0,5 Ha. Aquesta definició serveix també per identificar les masses forestals.

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

art. 192 Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, és necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88, de 7 d'abril, i la legislació concordant.
2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.

art. 193 Normes relatives a les aigües:

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1. Aigües residuals

   - Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, clamors, sèquies..)
   - Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:
   * Connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper
   * Depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
   * Quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant foses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

   Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.
   Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent .
   Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de rec:

   La construcció d'un embassament de rec requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de graves o qualsevol altre sistema filtrant, que asseguri la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

   Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a

l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.
Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

3. Xarxa de drenatge

No es podrà modificar o eliminar la xarxa artificial de drenatge present al municipi sense preveure'n els efectes o alternatives, i en especial atenció al desaigüe del marítim, situat a la banda de muntanya i paral·lel al Canal Marítim Carles III, i que te el seu inici a la part baixa dels Xiribecs; així com els desaigües del Jardí del Bou, del Molinàs i de la Carrova).

art. 194 Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, del afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de dejeccions ramaderes al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Amb la finalitat de prevenir la contaminació de les aigües per infiltració de les dejeccions ramaderes al sòl i fins l'aqüífer, també queda restringida l'aplicació d'aquestes dejeccions ramaderes en el radi de 250 m al voltant dels "Elements naturals de valor local" descrits com a basses i ullals (ullals de la Carrova, del Molinàs, de Panxa i de l'Arispe).

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes. Amb l'objectiu de recuperar la flora pròpia dels conreus tradicionals de secà, molt afectada per l'aplicació de purins, els quals comporten una proliferació de vegetació nitròfila que substitueix la vegetació ruderal autòctona i redueix la biodiversitat, tampoc podran ser base agrícola els boscos i els conreus cerealistes que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració del paisatge agrícola tradicional.

2. Productes agroquímics

   Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció

   La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

   El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

   Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

   Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

   Les noves instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

5. Gestió de residus:

Pel que fa a la gestió de materials i residus, quan es desenvolupi el planejament derivat s'han de preveure les reserves de sòl necessàries per a l'emplaçament de les instal·lacions per a les deixalleries necessàries en el municipi, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus i el Programa de Gestió dels Residus Municipals de Catalunya.

art. 195 Normes relatives a la protecció de la biodiversitat

1. Manteniment dels marges del conreus

   Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als

marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de rec es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les.

Les vores de camins o carreteres que transcorren per l'interior de camins ramaders o lligallos, no podran ser desbrossades amb mitjans o productes químics. La resta de superfície del lligallo, més enllà de l'àrea de servitud, no podrà eliminar-se la vegetació natural, ni per part de l'administrador de la via de comunicació ni pels propietaris de les finques veïnes.

En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o sega.

En tot cas sempre complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals (DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

2. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats a la xarxa Natura 2000 com a hàbitats naturals i hàbitats d'espècies sensibles.

3. Protecció de l'arbrat

Concepte d'Arbre singular:

Diàmetres normals a partir dels quals un arbre d'una espècie determinada assoleix la categoria d'arbre singular:

Carrasca (Quercus ilex)	30 cm
Roure fulla petita (Quercus faginea)	30 cm
Pi blanc (Pinus halepensis)	40 cm
Pi pinyer (Pinus pinea)	50 cm
Xops, albers (Populus sp.)	65 cm
Om (Ulmus minor)	30 cm
Vern (Alnus glutinosa)	30 cm
Salze (Salix alba)	25 cm

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4m distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'Ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

N= X-D

Essent:

N= núm d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.
X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.
D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Cal destacar que únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm d'alçada des de la superfície del medi de cultiu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc.), o la reforma de las ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 º de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m2 de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones.

6. Transformacions i canvis d'usos del sòl

Per tal d'afavorir l'efecte mosaic sobre el territori, i en especial en els terrenys inclosos en la categoria de vora PEIN, s'intentarà en lo possible mantenir la proporció actual de superfície forestal - conreus de secà - conreus de regadiu. Per aconseguir-ho, tot nou canvi d'ús o tipus de conreu haurà de mantenir un 20% de la superfície amb el conreu o ús precedent en els terrenys de vora PEIN i connectors, i un 10% en la resta de superfícies. Per evitar la creació de grans àrees, els terrenys mantinguts amb l'ús precedent no podran formar unitats continues de més de 4,5 ha (45.000 m2).

art. 196.- Normes relatives a la protecció del paisatge

1. Creuament de sòl no urbanitzable per línies aèries o soterrades de transport de matèria i/o energia

   Cas d'haver de creuar-se el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc) , aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, i sempre el més allunyades possible dels espais inclosos en el sistema d'espais d'interès natural. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació de Pla Especial urbanístic en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb la determinació del de menor impacte i les mesures correctores dels impactes ambientals negatius que s'hi puguin produir. A aquest efecte es presentaran estudis alternatius de traçat i estudi d'impacte paisatgístic sobre models de representació tridimensional del terreny.

   En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

   En tot cas, s'hauran de soterrar els nous cablejats que s'instal·lin en tot l'àmbit de sòl no urbà deltaic.

2. Adequació paisatgística de les edificacions

   Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació creant una pantalla vegetal que disminueixi el seu impacte paisatgístic.

   Aquesta es realitzarà, preferentment, amb espècies vegetals autòctones. Les condicions de l'enjardinament o la restauració vegetal s'especificaran en el projecte de construcció, ampliació o reforma que es presenta per l'obtenció de la corresponent llicència.

   De forma general s'estableix que la tipologia, els materials i els sistemes constructius aparents han de ser els propis i coherents amb l'àmbit territorial on l'edificació estigui emplaçada.

3. Protecció de les feixes tradicionals.

   Amb l'objectiu de preservar la fesomia tradicional dels conreus de secà, no es podrà modificar la geometria de les vores i, especialment, eliminar les franges de vegetació herbàcia dels marges dels camps en cas que aquests rebin alguna subvenció vinculada a la preservació de l'ornitofauna o per a la restauració del paisatge agrícola tradicional.

4. Indrets d'especial interès paisatgístic

   Els conreus de secà d'olivera i garrofer, i en especial els abancalats amb marges de pedra en sec, formen part del patrimoni antropològic i paisatgístic del municipi. Per aquest motiu restarà prohibit la destrucció dels marges de

pedra en sec de tots els conreus inclosos en el vora PEIN, i en especial atenció als paratges de les Set Piques i del Pla de la Llosa. Si que és permetrà la reparació o canvi de lloc en cas de necessitat, reconstruint el marge amb materials i tècniques originals.

Un altre element d'interès paisatgístic del municipi és el roquer de la Carrova. Per aquest motiu, es prohibirà la construcció d'edificis, naus, tanques, etc. a menys de 30 metres del cingle de la part superior, i menys de 50 metres de la inferior.

art. 197 Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sòl no urbanitzable.

Interval pendent	Mesures preventives
0-5 %	Terrenys aptes pels conreus, sense mesures de protecció especials
5-15 %	Terrenys aptes pel conreu però amb mesures de protecció. No s'haurien de realitzar conreus en vessant sense elements transversals de contenció, és a dir, marges o murs, o bé mitjançant la implantació de vegetació natural als talussos per tal de retenir les terres.
15-30 %	Terrenys aptes pel conreu però amb fortes mesures de protecció. Són, per la seva posició geomorfològica, sòls pobres i erosionables. És imprescindible la construcció de marges o murs per a poder conrear aquests terrenys sense risc d'erosió. És de màxima importància evitar l'eliminació de la coberta vegetal (natural o no) que protegeix el sòl de l'erosió.
>30 %	Terrenys no aptes pels conreus, amb clara vocació forestal. Són sòls pobres, molt susceptibles a l'erosió, recoberts pel general amb vegetació forestal.

2. En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.
3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alçada. En cas de ser d'escullera, la cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió de 1 m2, tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre i quan es cobreixi amb vegetació. En cas de no utilitzar escullera o mur de pedra seca, sempre serà obligatori revegetar la superfície que separa les esplanades conreades.

4. En terrenys situats en vessants amb pendent superior al 5% es prohibirà la realització dels treballs de moviments de terres que impliquin deixar el sòl nu o sense proteccions transversals (marges, murs, rases, etc.) un període de temps superior als 10 dies durant les èpoques de l'any amb risc de fortes precipitacions, és a dir, durant els mesos d'abril - maig, i de setembre - octubre.
5. En terrenys amb pendent superior al 15%, no es podrà deixar el sòl nu indefinidament sense protecció.
6. Es prohibeix la reducció o eliminació de la vegetació natural dels marges de rius i barrancs.

art. 198 Altres normes relatives a la protecció mediambiental.

A més del compliment de les condicions de protecció mediambiental establertes en els articles anteriors, caldrà a més que es compleixin totes aquelles determinacions establertes en la legislació sectorial relativa a:

1. La contaminació lumínica
2. La contaminació atmosfèrica (emissió de fums, pols, etc.)
3. La contaminació acústica
4. Els tractaments fitosanitaris en sòls no urbanitzables, hauran de complir la Llei 43/2002, de 20 de novembre, de sanitat vegetal, i les ordenances municipals què es redactaran.

art. 199 Camins ramaders

Els camins ramaders o lligallos són béns de domini públic, titularitat de la Generalitat de Catalunya. Es regiran per legislació sectorial vigent.
Per al seu manteniment i d'adequada conservació s'hauran de complir les determinacions de la normativa dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge de les Terres de l'Ebre.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SNU

art. 200 Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable d'Amposta que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:

a) Estructura de la propietat del sòl.
b) Edificacions i elements construïts existents.
c) Xarxa viària rural.
d) Xarxa hidrològica: torrents i rieres.

e) Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.
f) Masses forestals i bosc interior.
g) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla d'Ordenació estableix.

art. 201 Estructura de la propietat del sòl.

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 del TRLUC.
2. Els fraccionaments de terrenys que es duguin a terme en aquesta zona, ja sigui mitjançant segregacions o divisions de finques, ja a causa de transferències de propietat han de tenir per objecte la racionalització de la seva explotació i les finques resultants han de mantenir la mateixa destinació. Per altra banda, s'hauran de fer de manera que no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a les superfícies fixades com a unitats mínimes de conreu i com a unitat mínima forestal establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals.
3. Conseqüentment, no es poden fer fraccionaments, per qualsevol títol, quan la superfície de les finques resultants sigui inferior a les que s'indiquen a continuació:

a.- 7.500 metres quadrats per a tots els terrenys de regadiu compresos dins el sòl no urbanitzable.

b.- 45.000 metres quadrats per a tots els terrenys que siguin de secà amb independència de la categoria de sòl lliure on es trobin.

c.- 250.000 metres quadrats per als terrenys forestals en sòl lliure.

4. Les finques resultants d'una segregació o divisió hauran de tenir accés directe i immediat o mitjançant servitud de pas legalment constituïda a un vial públic existent.
5. Els fraccionaments de terrenys efectuats per qualsevol títol amb infracció del que disposen els apartats precedents d'aquest article no generaran cap mena de drets derivats de l'edificació sobre les finques resultants, en cap cas.
6. En qualsevol cas, el fet d'haver complert les condicions establertes en aquest article no és suficient, per si sol, per a tenir un dret derivat de l'edificació sobre les finques resultants.

7. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà no edificable a tots els efectes.
8. Sobre finques que hagin estat objecte de segregació, no es podran formular sol·licituds d'edificació en un termini mínim de cinc anys a comptar des de la data de registre de la segregació.
9. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.
10. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla. Respecte a les segregacions de finques per sota la unitat mínima de conreu, cal un informe previ favorable del DARP, segons el que estableix l'art. 3r del Decret 169/1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu.

art. 202 Edificacions i elements construïts d'especial interès.

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix en els plànols d'ordenació, aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Historicoartístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció cinquena d'aquest Capítol, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de Protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel Planejament Especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.
3. El conjunt d'edificacions existents incloses amb aquest valor sobre el Sòl No Urbanitzable són les contingudes a la relació que s'adjunta com annex en aquest Pla, formant l'Inventaria d'edificacions en sòl no urbanitzable del terme municipal d'Amposta.
4. Respecte aquestes edificacions existents, en sòl no urbanitzable s'admet, amb els requisits previstos per la Llei d'Urbanisme, la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents determinades en aquest Pla que, per raons arquitectòniques o paisatgístiques, calgui preservar i recuperar. Aquestes edificacions poden ésser destinades a l'ús d'habitatge

familiar i l'ús residencial turístic i l'hostaler rural, o a activitats d'educació en el lleure.

5. La reconstrucció i la rehabilitació d'aquests elements catalogats del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, segons el que preveu el Catàleg. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal segons l'establer a cada zona de sòl no urbanitzable, i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
6. Pel que fa a les noves construccions en el sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 de l'article 47 del TRLUC, només es podran autoritzar, d'acord amb l'apartat 6 de l'article 47 del TRLUC, les noves construccions següents:

a) les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.

b) les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació assenyalades a l'apartat anterior.

c) les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

e) les corresponents a les activitats de turisme rural o de càmping previstes per aquest POUM, així com les corresponents al desenvolupament de centres de servei turístic (CST), prèvia la tramitació d'un Pla Especial.

7. L'autorització de qualsevol actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable ha de justificar degudament que l'àmbit on s'hi pretén ubicar l'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció d'acord amb el que preveu l'apartat 5, de l'article 47 del TRLUC.

art. 203 Xarxa viària rural.

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts.
2. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4,5 m. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

4. Tampoc es pot modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i del medi natural.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.
   L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
   En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·liï.

6. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense partir pel mig i al biaix els camps.
   En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

7. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

8. Es prohibeix la col·locació de cartells de publicitat o qualsevol altre element que contamini el paisatge natural. Als àmbits del PEIN i del Parc Natural, es prohibeix expressament la circulació sobre rodes fora de les carreteres, els camins i les vies rurals, excepte quan es tracti de la realització d'activitats agràries o estigui relacionat amb la gestió del àmbit de PEIN.

art. 204 Xarxa hidrològica: rius, canals, torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. És d'aplicació la legislació sectorial de regulació, particularment la llei d'aigües . D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'Ordenació en aquest aspecte.
3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i per la legislació concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

art. 205 Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes

1. Aquest Pla d'Ordenació estableix com a prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, o les transformacions agràries, en aquells espais mes rics paisatgísticament, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de passatge més fràgil.
2. D'acord amb l'apartat anterior, s'identifiquen com a conreus tradicionals:

   Conreu de l'olivera i garrofer en vessants abancalats amb marges de pedra en sec

   Conreu de l'arròs

   Conreu d'horta

3. Els conreus tradicionals són objecte d'especial protecció en general, però de forma particular a les zones més vulnerables paisatgísticament, ja sigui per la seva posició orogràfica, com per la proximitat a eixos de comunicació o punts d'interès turístic. Per la seva posició orogràfica es donarà màxima importància als conreus situats als vessants i peus de vessants de la serra de Montsià i de Montsianell, i en especial atenció als inclosos en els terrenys de "Vora PEIN i connectors"; els situats a banda i banda, i fins una distància de 150 metres, de les carreteres AP-7, N-340, C-12, TV-3405, TV-3406, TV-3408, T-344; i els propers als centres de serveis turístics previstos i existents.
4. En les àrees definides en el punt anterior, no es podran fer moviments de terres que alterin el paisatge, ni la reducció de la superfície ocupada per la vegetació natural. En la resta de zones del sòl no urbanitzable, aquesta restricció es limitarà a la prohibició d'aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels seus camps de conreu i de la geometria del seus marges i feixes.

art. 206 Masses forestals i bosc interior

1. Les masses forestal consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal sense si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.
5. S'identifiquen com a masses forestals consolidades o d'interès local els bosquets de carrasques (Quercus ilex) i de pi blanc (Pinus halepensis) de la serra de Montsià i de Montsianell; els bosquets d'oms (Ulmus minor) vinculats a zones humides (ullals de la Carrova i riberes de l'Ebre); l'arbrat de diferents espècies, albers (Populus alba), xops (Populus nigra), salzes (Salix alba), freixes (Fraxinus sp.), verns (Alnus glutinosa), etc. existent als marges del riu Ebre.

art. 207 Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 m., excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla d'Ordenació defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren no edificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30% i, per pendents superiors al 15% si no hi s'han previst mesures de protecció contra l'erosió (marges, murs, revegetació, etc.)
3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

art. 208 Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals; així mateix hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.
2. En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se les activitats o equipaments d'interès públic en els supòsits previstos al Text Refós de la llei d'Urbanisme, sempre que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin, d'acord amb el que disposen els apartats 5, 6 i 7 de l'article 47 del Text Refós de la llei d'Urbanisme.
3. D'acord amb l'article 47.6.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme, també podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin directament i justificada vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona.
4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.
5. Aquells espais que per a les seves característiques, aquest Pla qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.
6. L'autorització de les obres i els usos d'interès públic, referits a noves construccions o referits a reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per cada cas en els articles 48, 49 i 50 del TRLUC.

art. 209 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça.

2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

   a) L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal.

   b) La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la no edificabilitat de les altres parcel·les.

   c) En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com a ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregar la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola o forestal i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic composat amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.

   d) Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

3. Condicions d'edificabilitat de les noves construccions o per ampliacions de les existents incloent aquestes: 300 m2 de sostre. L'alçada màxima serà de 6,50 m equivalents a planta baixa i planta pis. En cap cas s'admetran noves edificacions en parcel·les inferiors a 7.500 m2 en sòl de regadiu i a 45.000 m2 en sòl de secà, tal i com s'estableix als articles 24 i 28 del PDDE.

   A més, no s'admetran ampliacions d'edificacions existents en més d'un 50% de la superfície construïda, sempre que no es superin els 300 m2 de sostre total.

4. Condicions de localització: les noves construccions es localitzaran sempre en terrenys amb pendents no superiors al 20% i es separaran una distància mínima de 5 m respecte els límits dels camins i de la resta de les partions de la finca i, 25 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla.

art. 210 Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals.

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas

144

dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les categories de sòl i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a) Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del Sòl No Urbanitzable.

b) Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100 m.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 m).

c) Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a mes de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de

1988 i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

3. Condicions de volum de les noves construccions: 600 m^3 per cada hectàrea de sòl. L'alçada màxima serà de 7m equivalents a planta baixa. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 7.500 m^2 en sòl de regadiu i a 45.000 m^2 en sòl de secà, tal i com s'estableix als articles 24 i 28 del PDDE.
4. Condicions de localització: les noves construccions es localitzaran sempre en terrenys amb pendents no superiors al 20% i es separaran una distància mínima de 10 m respecte els límits dels camins, 25 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla, i un mínim de 6 m de la resta de les partions de la finca. Les granges potencials a instal·lar admeses es localitzaran a una distància no inferior a 500 m de qualsevol sòl classificat d'urbà per aquest Pla.

art. 211 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades a l'apartat 4 de l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, seguint el procediment previst a l'article 48 de la mateixa llei, sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.
2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.
3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert al Text Refós de la Llei d'Urbanisme es declarin d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

a) Justificar explícitament la inexistència de riscs per a les zones confrontants pel

que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

b) Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

c) Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.

d) No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a la 7.500 m^2.

e) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.

f) En la Memòria del Pla Especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

g) S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas I sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

h) Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions l'interès públic, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

art. 212 Condicions generals d'edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6d de l'article 47 del TRLUC, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

art. 213 Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, cia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.
3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.
4. L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions requerirà la tramitació d'un Pla Especial que es redactarà en coherència amb els criteris esmentats en aquestes Normes. En tant no es desenvolupi l'esmentat Pla Especial les instal·lacions de telecomunicacions s'ajustaran al que es determini en la corresponent ordenança municipal.

art. 214 Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi i al paisatge. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.

   També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

art. 215 Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona i categoria de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que en cada zona es persegueixen.
2. Queden prohibits amb caràcter general, excepte en els casos assenyalats específicament a les diferents zones i categories de sòl, els usos següents: habitatge bifamiliar i plurifamiliar, hoteler, oficines, recreatiu del joc i extractiu.

No són permesos en sòl no urbanitzable i s'han d'emplaçar en sòls urbans o urbanitzables els usos o instal·lacions següents:

a. Edificis d'habitatge no vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes.

b. Usos comercials

Exposició i venda de caravanes.
Exposició i venda de vehicles automòbils (nous o d'ocasió).
Exposició i venda de materials per a la construcció.
Exposició i venda de piscines i altres elements de jardí.
Exposició i venda de mobles.
Grans establiments comercials.

c. Instal·lacions industrials

Magatzems de productes industrials.
Fabricació de prefabricats de formigó.
Fabricació de pedra artificial.
Taller de reparació de vehicles.
Fàbrica d'embotits i conserves càrniques.
Escorxador, sala d'especejament, magatzem frigorífic.
Transformació industrial de productes làctics.
Transformació de subproductes de la fusta.
Recuperació de palets.
Fabricació d'embalatges de fusta.

d. Serveis i instal·lacions vinculats al manteniment de vehicles

Tren de rentat de vehicles no dependents d'una àrea de servei.

e. Usos d'equipament col·lectiu

Equipaments educatius no relacionats amb l'ensenyament obligatori ni amb la natura.

149

Equipaments culturals no relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

Equipaments socials:

Residències per a la tercera edat.
Equipaments judicials.

f. Qualsevol altre ús anàleg als anteriors i que no estigui admès explícitament a la zona corresponent del Sòl no urbanitzable.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i Programa de Restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte.
4. La regulació respecte l'ús admès, respecte de les diferents zones establertes pel sòl no urbanitzable, és la que es detalla en la corresponent qualificació detallada.
5. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

art. 216 Regulació i ordenació dels usos turístics al Delta de l'Ebre.

1. El desenvolupament dels usos turístics, recreatius i similars al Delta de l'Ebre s'ha de regular i ordenar de manera que no incideixi negativament sobre el medi natural i el paisatge ni pertorbi les activitats agropecuàries, que tenen la condició de prioritàries. A tal efecte, els usos turístics, recreatius i similars, dintre del sòl urbanitzable del Delta de l'Ebre, s'implantaran en els enclavaments que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. La concentració d'activitats turístiques es produirà en Centres de Serveis Turístics (CST).
3. La localització dels CST serà la que s'assenyala als plànols d'ordenació d'aquest Pla. Es podrà modificar sempre que es compleixen els requisits següents:
   - Es mantingui el nombre total de centres del municipi.
   - El nou emplaçament que es proposi ha de tenir la mateixa lògica territorial que el que es preveu substituir.
   - S'ha de garantir la compatibilitat ambiental.
   - La modificació ha de ser proposada per l'Ajuntament i convenientment justificada

150

La Comissió Territorial d'Urbanisme ha d'apreciar la concurrència dels anteriors requisits per impulsar la modificació proposada.
La delimitació definitiva de l'àmbit de cada centre es concretarà pels Plans especials a que es refereix el punt següent.

4. Previ a la implantació de qualsevol activitat turística serà necessària la redacció per l'Ajuntament d'Amposta d'un Pla especial de desenvolupament de cadascun dels Centres de Serveis Turístics (CST). Aquest contindrà les determinacions necessàries per definir la delimitació definitiva de l'àmbit i l'ordenació urbanística, la definició dels usos turístics en els cas de CST i, el programa de gestió.
5. L'àmbit de cada CST no superarà les 3 ha de superfície. L'emplaçament i l'ordenació dels centres han de garantir una correcta disposició en el territori i dotar d'un marc qualificat els serveis turístics planificats.
6. Als CST, s'han de desenvolupar uns usos obligatoris que seran d'iniciativa municipal, de domini i gestió pública. També es defineixen uns usos possibles pels quals la promoció i titularitat podrà ser privada.
La primera etapa per tal de desenvolupar cada CST podrà anar a càrrec de l'administració actuant, la qual haurà de permetre la implantació dels usos obligatoris. Les etapes posteriors seran de promoció privada i han de permetre materialitzar els usos possibles.

i.- Els usos que obligatòriament han de formar part de cada CST són:

a) Aparcament.

Caldrà definir en el Pla especial els accessos des de la carretera i la seva capacitat. Haurà de permetre, com a mínim, l'estacionament de 40 turismes i 2 autocars simultàniament.

b) Plaça pública.

Serà un espai lliure arbrat de superfície mínima 1.500 m2, estarà al centre de l'ordenació i permetrà l'accés als usos establerts.

c) Centre d'informació al visitant.

Els usos i funcions definitius que ha de tenir els definirà el Pla especial. Serà un edifici polivalent i multius que permeti donar informació i contractar serveis pels visitants, amb oficina d'informació, bar, botiga de productes locals, oficina de contractació d'activitats, sala d'exposicions, àudio/vídeo, habitatge del conservador, manteniment, serveis higiènics etc.
La seva superfície edificable no excedirà de 1.000 m2. L'edificació s'haurà d'integrar en el paisatge, havent de respectar les característiques de les construccions tradicionals del Delta de l'Ebre.

II.- Els usos possibles a desenvolupar en els CST són l'hoteler i anàlegs: restauració, càmping i serveis complementaris (lloguer de bicicletes, cavalls, esports...)

7. Fora de l'àmbit dels centres de serveis turístics no es permetrà al Delta de l'Ebre cap instal·lació ni edificació destinada a usos turístics, recreatius o similars, excepte als masos històrics.
8. Les edificacions residencials existents que hagin estat legalment implantades abans de la data d'aprovació inicial del Pla director del Delta de l'Ebre, podran reconvertir-se en edificacions aptes per a la pràctica de l'agroturisme i el turisme rural segons les determinacions del Departament de Comerç, Consum i Turisme, prèvia aprovació definitiva de la CUTE.

152

SECCIÓ SETENA. ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

art. 217 Definició del sòl lliure

El sòl que es delimita com a no urbanitzable no té en el Pla d'ordenació urbanística municipal la consideració d'un sòl residual respecte del procés d'urbanització. Aquest sòl constitueix un patrimoni a preservar per l'àmplia diversitat d'ambients i la seva riquesa biològica com també per al manteniment del model territorial establert pel Pla territorial parcial de les terres de l'Ebre. És per aquest motiu que el Pla d'ordenació denomina sòl lliure tots els sòls classificats com a no urbanitzables.

art. 218 Categories del sòl lliure

El sòl lliure de l'àmbit territorial d'aquest Pla territorial es divideix en les categories següents:

Sòl lliure

Clau 30 Sòl lliure de protecció especial

Clau 30a Espais inclosos al PEIN
Clau 30b Connectors biològics i vores del PEIN
Clau 30c Elements naturals de valor local)
Clau 30d Espai litoral
Clau 30d1 Zona de domini públic marítim terrestre
Clau 30d2 Franja de protecció del litoral
Clau 30e Sòl no urbanitzable costaner C1
Clau 30f Sòl no urbanitzable costaner especial CE

Clau 31 Sòl lliure de protecció funcional

Clau 31a Boscos i matollars
Clau 31b Planes fluvials i deltaica
Clau 31c Parc verd agrícola

Clau 32 Sòl lliure de protecció preventiva

Clau 32a Sòl agrícola:

Clau 32a1 Conreus de secà i erms
Clau 32a2 Conreus de regadiu

Reserves per a sistemes generals en sòl no urbanitzable

art. 219 Criteris de qualificació del sòl lliure

Els criteris per a la delimitació dels sòls lliures es fixen a partir dels objectius mediambientals, estratègics, paisatgístics, productius i de seguretat següents:

a) Preservar el medi natural i rural, evitar la insularitat i la manca de continuïtat dels hàbitats.

b) Preservar les zones febles del territori i aquelles que acullen patrimoni natural o cultural.

c) Disminuir els riscs de caràcter natural derivats de densitats d'ocupació excessives. Impedir l'artificialitat de les zones subjectes a la protecció del patrimoni natural.

d) Mantenir lliures els corredors biològics al llarg de rius, les rieres i els espais amb pendent excessiu, en particular a les capçaleres de les conques a l'objecte de reduir els riscs i la probabilitat de maltempsades.

e) Defensar la qualitat ambiental dels paratges de valor especial.

f) Preservar la costa.

g) Preservar els elements característics del territori, per posició, vegetació o estructura geogràfica.

h) Conservar els sòls agrícoles d'alt nivell de rendibilitat econòmica com els conreus amb denominació d'origen o d'alta qualitat o aquells que han estat objecte de fortes inversions en infraestructures de reg.

i) Assegurar els espais lliures necessaris per a un funcionament racional del sistema hídric: lleres dels corrents fluvials, franges de servitud i àmbits susceptibles d'inundació. Mantenir els espais sense edificar ni urbanitzar necessaris per a la regulació de la llera, la compensació o la laminació de les avingudes i l'emmagatzematge d'aigua.

j) Evitar la urbanització i l'edificació a les vores de les conques torrencials i al llarg de les lleres per reduir els risc d'inundació, facilitar el drenatge natural i la recàrrega de l'aqüífer i no accelerar la condició inundable de les terres.

k) Excloure dels processos urbanitzadors els terrenys amb un pendent superior al 30 per cent, en concret aquells que presenten una baixa estabilitat geològica, a fi d'impedir els perills d'esllavissades, desertització i erosió, i també com a forma de reduir les despeses d'urbanització i d'implantació dels serveis.

art. 220 Els efectes de la qualificació del sòl lliure

1. Aturar l'emplaçament d'usos urbans en el sòl no urbanitzable.

2. Evitar l'ocupació de les lleres dels rius i els seus entorns immediats.
3. Prohibir tota intervenció amb edificació a la franja de servitud litoral.
4. Aturar la contaminació de les aigües superficials i subterrànies.
5. Disminuir la contaminació atmosfèrica.
6. Preservar la biodiversitat en la fauna, la flora i la gea dels diferents ecosistemes.
7. Evitar l'erosió del sòl a causa d'incendis, tales forestals, abocaments de productes químics, extraccions d'àrids i cobertura de rieres.
8. Donar continuïtat als espais naturals per tal d'evitar que esdevinguin espais aïllats sense connexió.

art. 221 Piscifactories

1. Les instal·lacions i obres que necessiten les piscifactories no tindran la consideració d'explotació agrícola, a l'efecte del que estableix l'article 47.6. del TRLUC.

   No obstant això, en consideració al seu interès econòmic particularment per a la zona del Delta i ponderant la necessitat del seu emplaçament al medi rural, la instal·lació de piscifactories al sòl no urbanitzable podrà ser autoritzada per la Comissió Territorial d'Urbanisme.
2. Les piscifactories extensives que es portin a terme en espais no coberts s'han d'ubicar vorejant la costa a una distància no major de cinc-cents metres de la línia del domini públic maritimoterrestre, en la plana deltaica i a qualsevol distància en les altres zones.
3. A més, la instal·lació o construcció de piscifactories ha d'estar sotmesa a avaluació prèvia d'impacte ambiental quan es vulgui dur a terme sobre terrenys compresos dins l'àmbit del PEIN, de conformitat amb el que disposa l'article 17.3, en relació amb l'annex 2, punt II-3, del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

art. 222 Parcs eòlics

1. La instal·lació de parcs eòlics únicament es permetrà en terrenys que tinguin la classificació urbanística de sòl no urbanitzable, amb les condicions i requisits que s'indiquen als punts següents. Això no obstant, es determinen com a criteris subsidiaris mentre no sigui aprovat el mapa d'implantació ambiental de l'energia eòlica de Catalunya i la normativa que el desenvolupa.
2. La llicència municipal d'obres per a la construcció del parc eòlic haurà d'anar precedida de l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, conforme al procediment previst a l'article 48 del TRLUC, com també del corresponent permís ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.
3. Tant l'autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme com el permís ambiental tindran la consideració de límits per a poder destinar els terrenys amb la classificació de sòl no urbanitzable a la instal·lació de parcs eòlics

com a ús vinculat a la utilització racional dels recursos naturals als efectes del que disposa l'article 20.1 de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

4. El projecte de construcció del parc eòlic que s'haurà de presentar per a l'obtenció de les llicències i autoritzacions esmentades a l'article anterior ha de contenir, necessàriament, la previsió de l'obertura i execució dels camins i les pistes forestals que calguin per a accedir a la instal·lació projectada com també de la línia de transport de l'energia elèctrica generada des de la instal·lació fins al ramal més proper de la xarxa general de conducció elèctrica existent.
5. Es permet i s'afavoreix la contigüitat o proximitat entre parcs eòlics, quan utilitzin els mateixos accessos i la traça de les línies d'evacuació d'energia i evita fer-ne de nous, cosa que limita l'impacte per erosió.
6. Els titulars dels parcs eòlics que hagin executat els accessos i les línies elèctriques de connexió amb la xarxa general, com també els titulars d'aquells altres parcs eòlics que utilitzin els mateixos accessos i connexions, estaran obligats a mantenir-los en les condicions que siguin exigibles conforme a la legislació sectorial vigent per a la prevenció d'incendis forestals, sota la seva exclusiva responsabilitat.
   Les despeses derivades d'aquesta obligació de manteniment aniran íntegrament a càrrec dels titulars dels parcs eòlics subjectes al deure de manteniment.
7. Els accessos de nova construcció d'ús exclusiu als parcs eòlics han de romandre tancats en el seu entroncament amb la xarxa de camins públics o de carreteres i només poden ser practicables pel personal de gestió i manteniment del o dels parcs, agents forestals, bombers, membres de les associacions de defensa forestal, guardes de les reserves i àrees de caça i altres persones especialment autoritzades.
8. Es recomana el soterrament de les línies d'evacuació d'energia, com a mínim fins a l'entroncament de l'accés al parc o parcs eòlics amb la xarxa de camins públics o de carreteres, sempre que sigui tècnicament possible.
9. Es recomana que els parcs eòlics no estiguin tancats. En cas que ho estiguin, el seu tancament ha de permetre la lliure circulació de la fauna terrestre.
10. L'eficàcia de l'autorització prèvia esmentada de la Comissió Territorial d'Urbanisme caducarà transcorregut el termini d'un any sense haver començat l'execució de les obres autoritzades.
    La caducitat de l'autorització haurà d'ésser declarada expressament en tot cas per la Comissió Territorial d'Urbanisme i determinarà l'arxiu de l'expedient.
    Un cop declarada la caducitat no es podran iniciar les obres si no es demana i s'obté una nova autorització de la Comissió d'Urbanisme de referència.

art. 223 Sistemes per a la prevenció i extinció d'incendis

Per facilitar la prevenció i extinció d'incendis, es redactarà un pla especial per

a tot l'àmbit que determini les mesures preventives a aplicar, localitzi les instal·lacions hídriques necessàries i defineixi el traçat dels camins que calen per a fer accessible el territori als equips d'extinció.

Per a facilitar la redacció dels plans de prevenció d'incendis i dels plans d'actuació dels municipis considerats d'alt risc pel Decret 64/1995, de 7 de març, el pla especial haurà de definir els camins per a trànsit rodat d'accés a les masses forestals, les línies de conducció elèctrica d'alta i baixa tensió, els transformadors i els abocadors com també els punts d'aigua, rius, embassaments, basses, dipòsits i piscines existents.

Quan el pla especial prevegi l'ampliació d'algun camí, la connexió entre pistes forestals existents, l'obertura d'algun nou accés, o la construcció d'alguna instal·lació per a la protecció i extinció d'incendis en els sòls lliures que el Pla territorial protegeix expressament, caldrà l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme i també la declaració d'impacte ambiental regulada al Decret 114/1988, de 7 d'abril.

157

SECCIÓ VUITENA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU 30)

art. 224 Definició

El sòl lliure de protecció especial és el sòl no urbanitzable que posseeix uns valors ecològics o paisatgístics d'elevada importància que justifiquen la seva conservació indefinida com a elements del patrimoni natural. Aquesta categoria comprèn els espais inclosos al PEIN, els connectors biològics i les vores del PEIN definits pel Pla territorial, els elements naturals que el Pla territorial considera de valor local i l'espai litoral, constituït per la zona de domini públic marítimo-terrestre i la franja de protecció litoral.

1. ESPAIS INCLOSOS AL PEIN (Clau 30a)

art. 225 Definició

1. Aquesta categoria de sòl no urbanitzable correspon als espais considerats d'interès natural pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN).
2. El Pla d'ordenació urbanística municipal recull la delimitació dels espais d'interès natural compresos en el seu àmbit territorial d'aplicació. La delimitació d'aquests espais figura als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable.
3. Els espais compresos en aquesta categoria de sòl no urbanitzable es regeixen per la seva pròpia normativa específica: Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, i el Decret 328/1992, de 14 de desembre, del PEIN.

art. 226 Àmbits

1. La Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, pot ésser considerada com el marc jurídic fonamental de la protecció de la natura a Catalunya. Aquesta Llei conté unes disposicions, de caràcter general, referents a la protecció de la gea, de la vegetació i de la fauna, la preservació de les zones humides, el control de l'impacte ecològic i paisatgístic de les infraestructures i les activitats extractives.
2. Aquest text legislatiu, disposa d'un segon nivell de protecció, mitjançant la figura del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre. Aquesta protecció és destinada a aquells espais qualificables com d'interès general des d'un punt de vista mediambiental. La seva finalitat és la de garantir l'existència d'un règim jurídic que permeti fer front en aquest espais a les causes de degradació més importants o comunes.
3. Per a aquells espais del PEIN la conservació dels quals pugui requerir uns instruments normatius i de gestió més acurats, la Llei d'espais naturals regula unes figures de protecció que de forma genèrica denomina espais naturals de protecció especial, que són les següents:

a) Parcs nacionals. Declarats per llei.

b) Paratges naturals d'interès nacional. Declarats per llei.

c) Parcs naturals. Es declaren per decret del Consell Executiu.

d) Superfície forestal d'àrea reduïda. No té definit un mecanisme de declaració.

4. Els espais naturals que actualment figuren inclosos dins el terme municipal d'Amposta són la serra de Montsià, el delta de l'Ebre i les illes de l'Ebre, i es regulen per la normativa del PEIN, Decret 328 /1992, modificat per Decret 213/1997, a excepció de la serra de Montsià, que disposa del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge aprovat definitivament el 6/3/2000, i per tant amb normativa pròpia.
5. Per aquells espais del PEIN que requereixen uns instruments de gestió i normatius més acurats, la Llei d'espais naturals ha regulat proteccions especials. La delimitació d'aquests espais no consta als plànols normatius i el Pla d'ordenació urbana municipal es remet a la normativa concreta que els preveu.

Espais amb figures d'especial protecció:

a) Parc natural: Delta de l'Ebre, regulat pel Decret 332/1986, de 23 d'octubre

b) Reserva natural parcial: Illa de Sapinya, regulada pel Decret 332/1986, de 23 d'octubre.

c) Reserva de fauna salvatge: Llacuna de la Tancada, regulada per l'ordre de 9 de setembre del 1992, Illes de l'Ebre, regulades per l'ordre de 10 de novembre del 1995.

d) Reserva de caça: L'encanyissada, regulada pel Decret 269/1996, de 23 de juliol.

art. 227 Usos compatibles

Els terrenys compresos dins les àrees del PEIN s'han de regular per la normativa del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre o per la normativa pròpia de l'espai si disposa de Pla Especial aprovat.

Amb caràcter general, els usos admesos pel PTPTE són les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques i també les vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

art. 228 Usos complementaris

Usos excepcionalment admesos pel PTPTE, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del Text refós de La Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

- Masia tradicional
- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Usos turístics

2.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

3. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

4. Instal·lacions de proveïment

4.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

4.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.

- Estació receptora-transformadora d'energia elèctrica.
- Cogenerador d'energia elèctrica.

4.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

5. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

5. 1 Aparcaments.

- Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials (embarcadors i dàrsenes).

6. Instal·lacions mediambientals

6.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

7. Usos d'equipament col·lectiu

7.1 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.
- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

7.2 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

8. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

8.1 Cria, engreix i reproducció d'animals.

- Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
- Nuclis zoològics (ocells, etc.).
- Granges especials: cinegètica (faisans, perdius), cria d'estruços i altres.
- Granges aqüícoles.
- Centres veterinaris especials.

8.2 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.

- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

9. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

10. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit en el present article, sempre que puguin considerar-se d'interès públic i de necessari emplaçament al medi rural.

art. 229 Condicions d'edificació

S'hauran de subjectar a les condicions que estableixen les normes del PEIN aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre.

2. CONNECTORS BIOLÒGICS I VORES DEL PEIN (Clau 30b)

art. 230. Objectius

1. És convenient no entendre les àrees del PEIN com a illes, això ha portat a delimitar uns sòls de règim no urbanitzable comú que persegueixen que els espais protegits no acabin degradant-se per la pressió de l'acció humana a les zones de la seva perifèria. Així mateix cal assegurar que les àrees protegides estiguin connectades entre si per passadissos adequats perquè les espècies puguin dispersar-se i recolonitzar hàbitats en cas que una pertorbació provoqui una extinció local.
2. Per donar solució a aquest problema el Pla d'ordenació urbanística municipal complementa la preservació dels espais del PEIN amb sòls no urbanitzables protegits, que persegueixen disminuir la insularitat i l'efecte vora i que permeten la continuïtat biològica. Són zones limítrofes amb els espais del PEIN, i de característiques similars a aquests, que mitiguen els impactes externs.

art. 231 Àmbits

1. Els espais inclosos dins aquesta categoria de sòl són els de l'entorn de la serra de Montsià, particularment, els turons situats al nord-est d'aquesta serra (Montsianell) que tenen un important valor natural, i que per la seva situació i diversitat d'usos, són un element clau per l'equilibri del territori, així com una important repercussió paisatgística a la zona ; i els lligallos de Fortxeron i de la Ferrereta que uneixen l'espai de la serra de Montsià amb l'àrea deltaica.
2. La delimitació i regulació més acurada d'aquest espais es desenvoluparà a traves de plans especials.

art. 232 Usos compatibles

Amb caràcter general, els usos admesos pel PTPTE són les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques i també les vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques:

1. Només s'admeten els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.
2. Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.
3. S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de

les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

4. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de Medi Ambient.
5. Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.
6. Condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses, afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.
7. Sense perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, podran admetre's excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts a l'article següent, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries.

art. 233 Usos complementaris

Usos excepcionalment admesos pel PTPTE, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del Text refós de La Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

- Masia tradicional
- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Usos industrials de transformació artesana per a l'elaboració de productes naturals.

- Elaboració de productes naturals i artesans
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.
- Cooperativa agrària.

3. Usos turístics en instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

4. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

5. Instal·lacions de proveïment

5.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

5.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.

- Estació receptora-transformadora d'energia elèctrica.
- Cogenerador d'energia elèctrica.
- Centre de distribució de gas natural.
- Tanc de gas liquat del petroli.

5.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

6. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

6.1 Àrees de manteniment.
- Magatzems del servei de conservació de carreteres.
- Centres de control de carreteres i trànsit.

6.2 Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials.

7. Instal·lacions mediambientals

7.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

8. Usos d'equipament col·lectiu

8.1 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.
- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

164

8.2 Equipaments esportius.

- Camp de futbol.
- Camp d'atletisme.
- Pista poliesportiva.
- Club de tennis.
- Pavelló poliesportiu.
- Pavelló de tir.
- Piscines a l'aire lliure.
- Camp de golf.
- Circuit de bicicletes de muntanya
- Hípiques, escoles d'equitació.
- Activitats columbòfiles.
- Camp de tir al plat.
- Camp de vol d'ultralleugers.

8.3 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

8.4 Centres religiosos (monestir, ermita, altres creences, etc.).

8.5 Equipaments especials.

- Cementiri.
- Cementiris d'animals.

9. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

9.1 Cria, engreix i reproducció d'animals.
- Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
- Nuclis zoològics (ocells, etc.).
- Granges especials: cinegètica (faisans, perdius), cria d'estruços i altres.
- Centres veterinaris especials.

9.2 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.
- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

9.3 Granges aqüícoles

10. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

12. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit en el present article, sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o interès social i de necessari emplaçament al medi rural.

165

art. 234 Condicions d'edificació

S'hauran de subjectar a les mateixes condicions que s'estableixen als articles 279 i 280 referents al sòl agrícola de la present Normativa.

3. ELEMENTS NATURALS DE VALOR LOCAL (Clau 30c)

art. 235 Definició

1. Aquests espais estan definits pel seu valor ecològic, en atenció a la seva representativitat, singularitat i fragilitat en l'àmbit local.
2. Els espais inclosos dins aquesta categoria de sòl són: ullals i desaigües de la Carrova, ullals i desaigües del Molinàs, roquer de la Carrova, vessants del Pla d'Empúries, vessants del barranc de la Mina, ullals de l'Arispe, ullals de Panxa i Erms de la Tancada. Tot aquests elements es caracteritzen per la seva singularitat respecte el seu entorn, per la presència d'espècies animals i vegetals protegides, per constituir hàbitats d'interès comunitari, per afavorir la biodiversitat del municipi i pel seu valor paisatgístic.
3. La delimitació i regulació més acurada d'aquests espais s'ha de desenvolupar a través de plans especials.

art. 236 Objectius

La conveniència de preservar els elements del territori que malgrat la seva superfície reduïda tenen un interès indubtable com a peces de referència i identitat territorial.

art. 237 Condicions d'edificació

No s'hi admet cap mena d'edificació amb excepció de les destinades als usos relacionats.

art. 238 Usos compatibles

Amb caràcter general, els usos admesos pel PTPTE són les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques i també les vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

Caldrà elaborar un estudi paisatgístic per aquelles noves construccions o instal·lacions compatibles que es pretenguin implantar a l'àmbit dels Erms de la Tancada, en coherència amb l'article 14.2 de la normativa del PDUSC. L'elaboració d'aquest estudi paisatgístic també s'exigirà per als usos complementaris.

art. 239 Usos complementaris

Usos excepcionalment admesos pel PTPTE, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del

text refós de la Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i instal·lacions següents:

1. Usos turístics

1.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.

2. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

- Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats turístiques.

3. Instal·lacions mediambientals

3.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

4. Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

4. ESPAI LITORAL (Clau 30d)

art. 240 Definició

La zona litoral comprèn dues subzones:

1. La zona de domini públic marítim terrestre: que comprèn l'àmbit delimitat com a tal mitjançant el corresponent atermenament aprovat per l'administració competent conforme a la Llei de costes i el seu Reglament. (Clau 30 d1).
2. La zona de protecció marítima i fluvial: que comprèn la franja adjacent a la zona de domini públic marítim terrestre que es manté no edificable tant per motius de protecció paisatgística com d'ordenació dels passeigs marítims i fluvials.(Clau 30 d2).

art. 241 Objectiu

L'objectiu de l'ordenació de la zona litoral és preservar la costa.

art. 242 Usos compatibles

Als terrenys compresos al domini públic marítim terrestre, a més de les limitacions establertes per la Llei i el Reglament de costes, queda prohibida

tota intervenció constructiva o d'edificació, incloses les instal·lacions temporals, amb independència de la categoria de sòl no urbanitzable que els correspongui, exceptuant d'aquesta prohibició les instal·lacions admeses en l'actual legislació sectorial.

art. 243 Usos complementaris

Usos excepcionalment admesos pel PTPTE, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del Text refós de La Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

En la Zona de domini públic marítim terrestre (Clau 30d1)

1. Instal·lacions mediambientals
   1.1 De control atmosfèric.
   - Radars meteorològics.
   - Estacions de meteorologia

En la Franja de protecció del litoral (Clau 30d2)

1. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions
   - Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
   - Antenes de telefonia i hertzianes.
   - Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

2. Instal·lacions de proveïment

   2.1 Instal·lacions de transport energètic.
   - Oleoductes.
   - Gasoductes.
   2.2 Instal·lacions hidràuliques.

   - Dipòsit d'abastament d'aigua.
   - Cisterna d'aigua de pluja.
   - Planta de tractament d'aigua potable.
   - Dipòsit d'aigua contra incendis.

3. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària
   3.1 Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials.

4. Instal·lacions mediambientals
   4.1 De control atmosfèric.
   - Radars meteorològics.
   - Estacions de meteorologia.

168

5. SOL NO URBANITZABLE COSTANER C1 (Clau 30e)

art. 244 Definició

Correspon a subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1 (NUCA), grafiada en els plànols dels present POUM amb la clau 30e. La seva definició i determinació es correspon íntegrament a les contemplades en el Pla Director Urbanístic del Sistema costaner (PDUSC), a les quals aquest POUM es remet.

art. 245 Objectiu

L'objectiu és la regulació dels sòls caracteritzats pel seu valor de connexió entre àmbits de sòls de especial qualitat, bé per tractar-se de sòls subjectes a la protecció específica de la seva condició d'espais d'interès natural (PEIN), en el sentit de les determinacions previstes en el PDUSC.

A més, d'acord amb l'art.13.3 del PDUSC, el sòl no urbanitzable costaner 1 es caracteritza significativament pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigent, així com pel seu valor intrínsec i per la seva capacitat de connector entre els àmbits més pròpiament de litoral i els interiors, terra endins, o per la concurrència d'altres valors dignes de protecció amb coherència amb els objectius del Pla.

art. 246 Usos compatibles

1. S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el catàleg previst a l'article 50.2 de la llei 2/2002 per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

2. S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 i es demostri que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.

En el cas que les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupen a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans-, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres de sòl NU-C1, solament seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar

necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.

En qualsevol cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl front al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats.

L'aplicació dels dits criteris restrictius en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats previstes en el PDUSC, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme.

3. Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos hivernacles, a que es refereixen els apartats anteriors 1) i 2), caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

4. Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítimo-terrestre, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per les activitats extractives.

5. No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals seran establerts de manera que no afectin l'harmonia del paisatge.

6. En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistent que regula l'apartat 1) d'aquest article.

7. Per a l'autorització dels projectes d'usos, d'obres, d'instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.

8. No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primera implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents.

En qualsevol cas, la regulació d'usos es correspon a la prevista a l'art. 14 i concordants del PDUSC.

art. 247 Altres disposicions

L'art. 15 del PDUSC estableix a més les disposicions següents per a la subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1 (NU-C1):

La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.

Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixen moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes per a nous conreus s'han de subjectar al procediment de l'article 48 de la llei d'urbanisme.

6. SOL NO URBANITZABLE COSTANER ESPECIAL CE (Clau 30f)

art. 248 Definició

Correspon a la categoria de sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat que no ha de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificat per les unitats territorials de regulació del sòl costaner especial (CE), i grafiada en els plànols dels present POUM amb la clau 30f. La seva definició i determinació es correspon íntegrament a les contemplades en el Pla Director Urbanístic del Sistema costaner (PDUSC), a les quals aquest POUM es remet.

art. 249 Objectiu

L'objectiu és la regulació del sòl costaner especial, tant del sòl no urbanitzable com del urbanitzable no delimitat que, ateses les circumstàncies que hi concorren el PDUSC considera que no han de passar a ser, necessàriament sòl no urbanitzable costaner.

art. 250 Usos compatibles

El sòl no urbanitzable que no ha de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner (CE), té el règim d'ús que preveu el Text refós de la Llei d'Urbanisme per al sòl no urbanitzable.

El sòl no urbanitzable i el sòl urbanitzable no delimitat inclòs a les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE), pot ser objecte de transformació urbanística a través, bé de l'adaptació del POUM corresponent d'acord amb el que estableix la Disposició Addicional Primera, o bé, mitjançant els procediments urbanístics legalment establerts, i amb les limitacions i condicions establertes als art. 16, 17 i 18 del PDUSC.

SECCIÓ NOVENA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ FUNCIONAL (Clau 31)

art. 251 Definició

El sòl lliure de protecció funcional és el sòl no urbanitzable que realitza una funció ambiental, territorial o de seguretat que és incompatible amb els usos propis del sòl urbanitzable.

Aquesta categoria comprèn els boscos i matollars i les planes fluvials i deltaica.

1. BOSCOS I MATOLLARS (Clau 31a)

art. 252 Definició

1. Constitueixen el sòl de bosc i matoll les masses arbòries i arbustives i els erms situats en els límits del bosc que són aptes per a reforestar, les clarianes, els camins i les pistes emplaçades a l'interior dels boscos.
2. Tenen, també, la consideració de boscos i matolls els espais desforestats per causa d'incendi i tots aquells sense conrear, el relleu i la vegetació dels quals és susceptible de convertir-los en bosc.
3. Igualment, es consideren sòls de bosc i matoll, les vores de les lleres dels rius i torrents i els boscos de ribera configurats per terrenys coberts de vegetació arbòria i arbustiva com a resultat de la humitat de les ribes de rius, rieres i torrents i del relleu envoltant fregat per l'erosió de les aigües.
4. La determinació precisa, cas a cas, de cada una d'aquestes categories amb independència de la qualificació gràfica del Pla serà la que estableixi l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient i habitatge d'acord amb les lleis i decrets en vigència.

art. 253 Objectius

1. L'objectiu de l'ordenació territorial del bosc i matoll és el manteniment de la superfície forestal, sens perjudici del seu aprofitament en el marc d'una explotació sostenible de la massa boscosa i dels seus derivats, de manera que es garanteixi la reposició dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal.
2. Els boscos i matolls responen al règim del sòl lliure per les funcions mediambientals i paisatgístiques que efectuen, per la qual cosa el Pla territorial preserva aquests sòls de qualsevol activitat que malmeti els seus valors, els quals a més de ser protegits per la legislació sectorial, ho són per la voluntat expressa d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

art. 254 Usos compatibles

En els boscos lineals com és el cas dels boscos de ribera o els barrancs, per la seva fragilitat, a més a més de la poca superfície efectiva que suposen (superfícies llargues però molt estretes), no s'admetran aquells usos o actuacions que impliquin trencar la continuïtat longitudinal d'aquestes formacions.

1. Només s'admeten els usos de naturalesa rural compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors que són objecte de protecció.
2. Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal autoritzat pel Departament de Medi Ambient i habitatge redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.
3. S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.), i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.
4. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració de Medi Ambient i habitatge.
5. La condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos a fi de retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.
6. Sense perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, podran admetre's excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts en aquestes Normes, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries com també les instal·lacions d'utilitat pública o social que hagin d'emplaçar-se en aquest medi.

art. 255 Usos complementaris

Excepcionalment, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

-Masia tradicional
- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Comercials

2.1 Usos comercials dependents d'activitats agropecuàries, forestals i extractives

-Centre de jardineria amb vivers o planters annexos.
- Venda de llenyes
- Exposició i venda de pedres naturals i àrids del lloc

173

3. Usos industrials

3.1 Indústries de transformació artesana per a l'elaboració de productes naturals.

- Elaboració de productes naturals i artesans
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.
- Cooperativa agrària.

3.2 Indústries a emplaçar prop de la matèria primera.

- Serradores (transformació primària de la fusta).
- Fabricació de material ceràmic (bòbiles) i refractari.
- Plantes de trituració i forns de guix.
- Tractament de pedres naturals i marbres.
- Classificació i tractament de carbó vegetal i mineral.
- Pedreres i extraccions d'àrids.
- Fàbriques de pinsos.
- Fàbriques de cartró i paper orientades per l'energia de l'aigua.
- Fàbriques d'electròlisi orientades per l'energia de l'aigua.

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

4.2 Instal·lacions d'allotjament i restauració.

- Restaurant.
- Cafè, bar.
- Càmping.
- Hotel, hostal, motel, aparthotel.
- Alberg de joventut.
- Casa de colònies.
- Pupil·latge de caravanes.
- Residència casa de pagès en edificacions de nova planta.

4.3 Instal·lacions temporals.

- Envelats per a la celebració de festes i esdeveniments firals.
- Instal·lacions desmuntables per a ball a l'aire lliure.

4.4 Àrees de lleure.

- Parc infantil.

- Parc temàtic.
- Parc aquàtic.
- Parc lúdic esportiu.

5. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

6. Instal·lacions de proveïment

6.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

6.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.
- Estació receptora-transformadora d'energia elèctrica.
- Cogenerador d'energia elèctrica.
- Centre de distribució de gas natural.
- Tanc de gas liquat del petroli.

6.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

7. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

7. 1 Aparcaments.

-Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials (propers a embarcadors i dàrsenes).

7.2 Estacions de servei.

7.3 Àrees de manteniment.

- Magatzems del servei de conservació de carreteres.
- Centres de control de carreteres i trànsit.

8. Instal·lacions mediambientals

8.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

175

9. Usos d'equipament col·lectiu

9. 1 Equipaments educatius.

- Centres d'ensenyament primari.
- Centres d'ensenyament secundari.

9.2 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.
- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

9.3 Equipaments esportius.

- Camp de futbol.
- Camp d'atletisme.
- Pista poliesportiva.
- Club de tennis.
- Pavelló poliesportiu.
- Pavelló de tir.
- Piscines a l'aire lliure.
- Camp de golf.
- Circuit de bicicletes de muntanya
- Hípiques, escoles d'equitació.
- Activitats columbòfiles.
- Circuit de karts, cotxes i motos.
- Camp de tir al plat.
- Camp de vol d'ultralleugers.

9.4 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

9. 5 Equipaments sanitaris.

- Centres d'assistència primària.
- Hospitals.
- Centre de salut mental.
- Sanatoris.

9. 6 Centres religiosos (monestir, ermita, altres creences, etc.).

9. 7 Equipaments especials.

- Cementiri.
- Cementiris d'animals.

176

10. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

10.1 Cria, engreix i reproducció d'animals.

- Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
- Nuclis zoològics (ocells, etc.).
- Granges especials: cinegètica (faisans, perdius), cria d'estruços i altres.
- Granges aqüícoles.
- Centres veterinaris especials.

10.2 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.

- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

11. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

12. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit, sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o interès social i de necessari emplaçament al medi rural.

art. 256 Condicions d'edificació

1. Sobre els terrenys qualificats de bosc i matoll es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals o ramaderes que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament de Medi Ambient i habitatge de la Generalitat de Catalunya.
2. Qualsevol edifici vinculat a l'ús forestal o ramader haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptant les formes senzilles de la construcció tradicional i emprant els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural, fugint en tot moment dels elements característics de les construccions urbanes i fent especial incidència en l'aplicació de les mesures de protecció i prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995, de 7 de març).
3. La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin en zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge creant una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i escala del paisatge.
4. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies

de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense partir pel mig i al biaix els camps.

5. Es prohibeix la col·locació de cartells de publicitat o qualsevol altre element que sigui causa de distorsió del paisatge.
6. Als edificis de caràcter tradicional existents cal vetllar pel manteniment dels seus valors històrics, arquitectònics i ambientals i, a més de l'activitat rural, admetre-hi aquelles activitats que permetin conservar tant els edificis com els seus estadants en el seu lloc, incloent-hi, de forma controlada i estricta, usos complementaris de restauració, turisme rural, cases de colònies, etc. i aquells altres d'utilitat pública i interès social adaptables a l'edificació tradicional que d'una manera econòmica facilitin la seva rehabilitació i conservació. Aquestes activitats s'hauran d'integrar en les edificacions existents.
7. Els paràmetres per als edificis residencials són els definits a l'article 279 del sòl agrícola, llevat de les variacions següents:

a) la finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 250.000 metres quadrats.

b) La separació mínima de l'edificació a qualsevol límit de finca o camí ha de ser de 15 metres.

c) Es considera que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 300 metres hi quedin compreses més de dos edificacions no agropecuàries.

Les condicions a què hauran de subjectar-se els habitatges com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge on es situïn són les establertes a l'esmentat article del sòl agrícola de les presents normes, amb les variacions següents:

Les edificacions, atenent als trets topogràfics del terreny, s'han de situar:

- fora de les masses arbòries madures.
- sobre sòls d'escàs valor forestal
- separades com a mínim 30 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs.
- sense sobresortir per damunt de les carenes i altres inflexions convexes del terreny, ni ocupar els punts culminants d'aquest.

La superfície edificable màxima de cada habitatge és de 300 metres quadrats i l'alçària màxima de 7 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis.

2. PLANES FLUVIALS I PLANA DELTAICA (Clau 31b)

art. 257 Definició

El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a planes fluvials el sòl lliure constituït per les zones humides fluvials situades al llarg del curs de l'Ebre i a la seva

desembocadura a la plana deltaica. Suposen un sistema amb una vegetació de ribera consolidada i madura, formada per boscos de ribera, tamarigars, canyissars i zones de regadiu d'interès agronòmic.
Els espais inclosos dins aquesta categoria de sòl són els següents:

a) Delta de l'Ebre
Aquesta zona té un paper fonamental en la interconnexió dels diferents ambients aquàtics (marins, litorals, estanys i riu) i és una zona agrícola de gran productivitat i vàlua, dedicada a l'arrosar.

b) Ribes de l'Ebre
L'eix fluvial actua com un immens corredor biològic, per a la fauna aquàtica i com a canalitzador del flux migratori de les aus i alguns mamífers. Les ribes del riu mantenen també un interessant poblament vegetal i són zones agrícoles de regadiu molt productives.

art. 258 Objectius

1. Els objectius de l'ordenació són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb la seva finalitat. En especial s'exigeix preservar-los del procés d'urbanització.
2. El sòl de les planes fluvials s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

també un interessant poblament vegetal i són zones agrícoles de regadiu molt productives.

art. 259 Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl ha d'obeir a una finalitat agrícola, forestal, ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme al que estableix la legislació sectorial que els reguli.

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera, i es podrà admetre, excepcionalment, l'ús residencial com a ús complementari i accessori.

Igualment, es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els àmbits rurals de les prestacions que demana l'organització social actual, i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agrícola i pecuari.

Són incompatibles els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària. També ho són els que

lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola i mediambiental ja que són estrictament protegits pel Pla territorial.

Sens perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, es poden admetre, excepcionalment, altres usos complementaris i accessoris establerts a l'article corresponent d'aquestes Normes tenint en compte les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries, com també les instal·lacions d'utilitat pública o social que hagin d'emplaçar-se al medi rural.

art. 260 Usos complementaris

Excepcionalment, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

- Masia tradicional
- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Usos industrials

2.1 Indústries de transformació artesana per a l'elaboració de productes naturals.

- Elaboració de productes naturals i artesans
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.
- Cooperativa agrària.

3. Usos turístics

- 3.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

4. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

5. Instal·lacions de proveïment

5.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

5.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.

- Estació receptora-transformadora d'energia elèctrica.
- Cogenerador d'energia elèctrica.
- Centre de distribució de gas natural.
- Tanc de gas liquat del petroli.

5.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

6. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

6. 1 Aparcaments.

-Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials (propers a embarcadors i dàrsenes).

6.2 Estacions de servei.

6.3 Àrees de manteniment.

- Magatzems del servei de conservació de carreteres.
- Centres de control de carreteres i trànsit.

7. Instal·lacions mediambientals

7.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

8.2 De sanejament d'aigües residuals.

- Planta depuradora industrial.
- Planta depuradora d'aigües residuals urbanes.
- Altres infraestructures incloses en el programa de sanejament.

8. Usos d'equipament col·lectiu

8.1 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.

- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

8.2 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

9. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

9.1 Cria, engreix i reproducció d'animals.

- Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
- Nuclis zoològics (ocells, etc.).
- Granges especials: cinegètica (faisans, perdius), cria d'estruços i altres.
- Granges aqüícoles.
- Centres veterinaris especials.

9.2 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.

- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

10. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

11. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit, sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o interès social i de necessari emplaçament al medi rural.

art. 261 Condicions d'edificació

a) Edificacions agropecuàries

1. Sobre els terrenys qualificats com a zona deltaica es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agropecuàries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte d'aquest article s'entén per explotacions agropecuàries les agrícoles, forestals o ramaderes que obtinguin directament productes naturals, vegetals o animals, dels seus conreus, granges o explotacions.

2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals

a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.
Així, es poden considerar explotacions agropecuàries les dedicades a magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agropecuària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva escorxador o manufactura.

3. L'alçària de les edificacions no pot sobrepassar els 7 m.
Quan les edificacions agropecuàries superin els 200 m^2 de superfície, s'hauran de plantar arbres de ribera del lloc, situats en línia paral·lela a la façana.

En tots els casos els paràmetres de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.
Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

4. En tractar-se de granges o activitats pecuàries en general, prèviament a la llicència d'obres, caldrà haver tingut la llicència d'activitats classificades, tant si es tracta de construccions de nova planta com d'ampliacions.

5. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és l'establer al planejament general urbanístic municipal i altres disposicions que siguin aplicables.

b) Edificacions residencials

1. Sobre els terrenys qualificats com a zona deltaica, es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident a qualsevol municipi de la plana deltaica.

2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

a/ superfície de la finca

La finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 7.500 m^2.
S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontínues per tal d'assolir

183

la superfície mínima establerta de 7.500 m^2 amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m^2.

Si la finca amb la superfície indicada procedeix de la segregació o divisió de la finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de l'escriptura corresponent fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracta d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els conceptes anteriors, caldrà aportar el corresponent certificat de registre.

b/ condicions d'edificació

La separació de l'edificació a qualsevol límit de la finca ha de ser igual o superior a 5 m.

Respecte al camí o via pública d'accés a la finca, les edificacions s'hauran de disposar a l'interior del gàlib d'emplaçament definit per dues línies paral·leles situades a 10 i 40 m respectivament de l'eix de la via. Quan s'hi accedeixi des d'una carretera, les distàncies anteriors han de ser de 10 i 50 m.

Cal tenir en compte l'existència, el nombre i la distància d'unes altres edificacions que no tinguin la consideració d'agropecuàries conforme a l'article anterior d'aquestes Normes, emplaçades als terrenys de l'entorn.

En particular, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de dues edificacions amb destinació no agropecuària.

c/ accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura.

3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

3.1. Els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

3.2. La superfície edificable màxima per a cada habitatge serà de 300 m^2 i l'alçària màxima de 6,5 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

184

3.3. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

3.4. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona definides a l'apartat "Morfologia i tipologia de les edificacions" de la Memòria del Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre.

3.5. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic del Delta.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. A aquest tan sols s'hi podrà accedir per una escala exterior adossada als murs de l'edificació. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies i les antenes, però sense que cap element construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8m per damunt, comptats des del nivell del camí d'accés a la finca.

3.6. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc.

4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

- S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen
- S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat
- S'ha de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.
- No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri a l'existent.

5. Per a poder construir o ampliar les edificacions residencials regulades en aquest article caldrà obtenir, a més de la llicència municipal d'obres i prèviament a aquesta, l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme.
Correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme, en resoldre les sol·licituds d'autorització de referència, valorar, a la vista de les circumstàncies de cada cas

particular i d'acord amb els criteris dels apartats anteriors, si existeix o no la possibilitat de formació d'un nucli de població al lloc sol·licitat.

El procediment a seguir per a la tramitació de l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme és el que regula l'article 44 del Reglament de gestió urbanística, que desenvolupa el que preveu l'article 127.Ib del Decret legislatiu 1/1990, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Per a l'autorització de la Comissió de referència, caldrà presentar juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació indicada a l'article 44.2 del Reglament esmentat, la documentació sobre captació i portada d'aigua, sistema de depuració d'aigües residuals i solució per a les deixalles domèstiques, definida a l'article 24.5 del Pla director del Delta de l'Ebre.

186

3. PARC VERD AGRÍCOLA (Clau 31c)

art. 262 Definició

El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a parc verd agrícola el sòl lliure constituït per les zones inundables situades al llarg del barranc del Grau. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 31 c.

art. 263 Objectius

Els objectius de l'ordenació són mantenir la funció d'aquest espai com a cinturó verd de sòl no urbanitzable, que s'ha consolidat al llarg dels anys, afavorint un entorn sostenible. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb la seva finalitat. En especial s'exigeix preservar-los del procés d'urbanització.

El sòl d'aquest parc s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

art. 264 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. L'únic ús admès és el manteniment de l'activitat agrícola actual.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables. A aquest efecte es delimita una zona de protecció d'aquest parc grafiada en els corresponents plànols d'ordenació.
3. Els terrenys inclosos a la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de llurs condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Agencia Catalana de l'Aigua.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres i torrents seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases i recs que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius, les

rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

188

SECCIÓ DÈCIMA. SÒL LLIURE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA (Clau 32)

art. 265 Definició

El sòl lliure de protecció preventiva és el sòl no urbanitzable que, sense uns valors naturals d'elevada importància o una funció territorial clara, no pot considerar-se urbanitzable, en aplicació del principi de precaució, mentre no s'elaborin els estudis pertinents sobre la seva utilitat futura que avalin la sostenibilitat de la seva transformació.
Aquesta categoria comprèn els sòls agrícoles de secà i erms i els de regadiu i les reserves per a sistemes generals en sòl no urbanitzable.

1. SÒL AGRÍCOLA (Clau 32a)

art. 266 Definició

1. Constitueixen els sòls lliures amb valor agrícola els sòls que per les seves característiques naturals (morfologia, composició del sòl, disponibilitat de recursos hidràulics, posició, etc. i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agropecuària com a ús primordial.

   Tenen també valor agrícola els terrenys que actualment es troben sense explotar i veïns dels anteriors i amb característiques intrínseques similars.
2. Es consideren sòls agrícoles sense un especial valor aquells que han esdevingut obsolets per a aquestes activitats quan així ho constati el planejament urbanístic general i sempre que la seva incorporació al procés d'urbanització no comporti efectes negatius de cara al model territorial del Pla territorial.

art. 267 Objectius

1. Els objectius de l'ordenació són preservar les explotacions agrícoles i proporcionar-ne la millora. Amb aquesta finalitat es pretén facilitar la incorporació dels avenços tecnològics en la matèria i protegir els elements més destacats constitutius de la seva expressió territorial, tant els arquitectònics com els naturals. La protecció i el manteniment de la seva actual destinació exigeix prohibir qualsevol altre ús contradictori amb la seva finalitat central, i en especial preservar-los dels processos d'urbanització.
2. El sòl agrícola s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valor específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

art. 268 Classes de sòl agrícola

1. El sòl agrícola de l'àmbit territorial d'aquest Pla territorial es divideix en dues classes en atenció a les diferents morfologies, edafologia, hidràulica i produccions agràries :

- Sòl agrícola de secà (Clau 32a1)
- Sol agrícola de regadiu (Clau 32a2)

2. La determinació precisa de cada una d'aquestes categories amb independència de la qualificació gràfica del Pla d'ordenació urbanística serà la que estableixi l'informe preceptiu de l'organisme competent d'acord amb les lleis i decrets en vigència.

art. 269 Ús i destinació

1. La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl agrícola ha d'obeir a una finalitat agrícola ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme al que estableixi la legislació sectorial que els reguli.
2. S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats, i a la promoció i desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.
3. Igualment es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació en l'àmbit agrícola o pecuari.
4. Els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària són incompatibles. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola en estar estrictament protegits pel Pla territorial.
5. Sense perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, podran admetre's excepcionalment els següents usos complementaris establerts als articles següents, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries.

art. 270 Usos compatibles al sòl agrícola de secà (Clau 32a1)

Amb caràcter general, els usos admesos pel PTPTE són les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques i també les vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

art. 271 Usos complementaris al sòl agrícola de secà (Clau 32a1)

Excepcionalment, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

- Masia tradicional

- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Comercials

2.1 Usos comercials dependents d'activitats agropecuàries, forestals i extractives

- Centre de jardineria amb vivers o planters annexos.
- Venda de llenyes
- Exposició i venda de pedres naturals i àrids del lloc

2.2 Usos comercials, d'alt risc i obligats a estar separats de la població

- Gasos liquats del petroli, propans i butans

3. Usos industrials

3.1 Indústries de transformació artesana per a l'elaboració de productes naturals.

- Elaboració de productes naturals i artesans
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.
- Cooperativa agrària.

3.2 Obres en indústries preexistents: ampliacions, canvis d'ús, adequació d'accessos, tanques, molls de càrrega.

3.3 Indústries a emplaçar prop de la matèria primera.

- Serradores (transformació primària de la fusta).
- Fabricació de material ceràmic (bòbiles) i refractari.
- Plantes de trituració i forns de guix.
- Tractament de pedres naturals i marbres.
- Classificació i tractament de carbó vegetal i mineral.
- Pedreres i extraccions d'àrids.
- Fàbriques de pinsos.
- Fàbriques de cartró i paper orientades per l'energia de l'aigua.
- Fàbriques d'electròlisi orientades per l'energia de l'aigua.

3.4 Indústria d'alt risc per a la població.

- Fàbrica i magatzem de productes pirotècnics i polvorins.

3.5 Plantes d'aglomerats i morters.

- Planta d'aglomerat asfàltic.
- Planta de producció de formigó.

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

4.2 Instal·lacions d'allotjament i restauració.

- Restaurant.
- Cafè, bar.
- Càmping.
- Hotel, hostal, motel, aparthotel.
- Alberg de joventut.
- Casa de colònies.
- Pupil·latge de caravanes.
- Residència casa de pagès en edificacions de nova planta.

4.3 Instal·lacions temporals.

- Envelats per a la celebració de festes i esdeveniments firals.
- Instal·lacions desmuntables per a ball a l'aire lliure.

4.4 Àrees de lleure.

- Parc infantil.
- Parc temàtic.
- Parc aquàtic.
- Parc lúdic esportiu.

5. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

6. Instal·lacions de proveïment

6.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

6.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.

- Estació receptora-transformadora d’energia elèctrica.
- Cogenerador d’energia elèctrica.
- Centre de distribució de gas natural.

192

- Tanc de gas liquat del petroli.

6.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

7. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

7. 1 Aparcaments.

- Aparcament de camions i pupil·latge de caravanes.

- Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats turístiques.

7.2 Estacions de servei.

7.3 Àrees de manteniment.

- Magatzems del servei de conservació de carreteres.
- Centres de control de carreteres i trànsit.

8. Instal·lacions mediambientals

8.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

8.2 De sanejament d'aigües residuals.

- Planta depuradora industrial.
- Planta depuradora d'aigües residuals urbanes.
- Altres infraestructures incloses en el programa de sanejament.

8.3 De la gestió de residus municipals.

- Abocador de residus sòlids urbans.
- Abocador de runes de la construcció i terres.
- Deixalleries.
- Descontaminació i desballestament de vehicles fora d'ús.
- Planta de compostatge de residus urbans.

8.4 De la gestió de residus agropecuaris.

- Planta de tractament de dejeccions ramaderes.
- Planta de compostatge de fems.
- Planta de compostatge de productes vegetals i orgànics per a adobs.

8.5. Plantes de recuperació del ferro i d'abocaments d'escòries.

9. Usos d'equipament col·lectiu

9. 1 Equipaments educatius.

- Centres d'ensenyament primari.
- Centres d'ensenyament secundari.

9.2 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.
- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

9.3 Equipaments esportius.

- Camp de futbol.
- Camp d'atletisme.
- Pista poliesportiva.
- Club de tennis.
- Pavelló poliesportiu.
- Pavelló de tir.
- Piscines a l'aire lliure.
- Camp de golf.
- Circuit de bicicletes de muntanya
- Hípiques, escoles d'equitació.
- Activitats columbòfiles.
- Circuit de karts, cotxes i motos.
- Camp de tir al plat.
- Camp de vol d'ultralleugers.

9.4 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

9. 5 Equipaments sanitaris.

- Centres d'assistència primària.
- Hospitals.
- Centre de salut mental.
- Sanatoris.

9. 6 Centres religiosos (monestir, ermita, altres creences, etc.).

9. 7 Equipaments especials.

- Cementiri.

194

- Cementiris d'animals.

9.8 Equipaments de seguretat ciutadana.

- Casernes.
- Centres penitenciaris.
- Centres de tractament i acollida de menors.

10. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

10.1 Cria, engreix i reproducció d'animals.

- Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
- Nuclis zoològics (ocells, etc.).
- Granges especials: cinegètica (faisans, perdius), cria d'estruços i altres.
- Granges aqüícoles.
- Centres veterinaris especials.

10.2 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.

- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

11. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

12. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit a l'article anterior, sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o interès social i de necessari emplaçament al medi rural.

art. 272 Usos compatibles al sòl agrícola de regadiu (Clau 32a2)

Amb caràcter general, els usos admesos pel PTPTE són les construccions i instal·lacions vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes, forestals o cinegètiques i també les vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

art. 273 Usos complementaris al sòl agrícola de regadiu (Clau 32a2)

Excepcionalment, amb autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme, tramitada pel procediment de l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme, es poden admetre els usos i les instal·lacions següents:

1. Edificis d'habitatge vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes

- Masia tradicional
- Habitatge rural
- Residències temporals per a personal que treballa en feines agràries

2. Comercials

2.1 Usos comercials dependents d'activitats agropecuàries, forestals i extractives

- Centre de jardineria amb vivers o planters annexos.
- Venda de llenyes
- Exposició i venda de pedres naturals i àrids del lloc

3. Usos industrials

3.1 Indústries de transformació artesana per a l'elaboració de productes naturals.

- Elaboració de productes naturals i artesans
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.
- Cooperativa agrària.

3.2 Obres en indústries preexistents: ampliacions, canvis d'ús, adequació d'accessos, tanques, molls de càrrega.

3.3 Indústries a emplaçar prop de la matèria primera.

- Serradores (transformació primària de la fusta).
- Fabricació de material ceràmic (bòbiles) i refractari.
- Plantes de trituració i forns de guix.
- Tractament de pedres naturals i marbres.
- Classificació i tractament de carbó vegetal i mineral.
- Pedreres i extraccions d'àrids.
- Fàbriques de pinsos.
- Fàbriques de cartró i paper orientades per l'energia de l'aigua.
- Fàbriques d'electròlisi orientades per l'energia de l'aigua.

4. Usos turístics

4.1 Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu.

- Berenadors en zones forestals i erms.
- Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Refugi de muntanya.

4.2 Instal·lacions d'allotjament i restauració.

- Restaurant.
- Cafè, bar.
- Càmping.
- Hotel, hostal, motel, aparthotel.
- Alberg de joventut.
- Casa de colònies.

- Pupil·latge de caravanes.
- Residència casa de pagès en edificacions de nova planta.

4.3 Instal·lacions temporals.

- Envelats per a la celebració de festes i esdeveniments firals.
- Instal·lacions desmuntables per a ball a l'aire lliure.

4.4 Àrees de lleure.

- Parc infantil.
- Parc temàtic.
- Parc aquàtic.
- Parc lúdic esportiu.

5. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

6. Instal·lacions de proveïment

6.1 Instal·lacions de transport energètic.

- Oleoductes.
- Gasoductes.

6.2 Instal·lacions per a la fabricació i emmagatzematge de productes energètics.

- Estació receptora-transformadora d'energia elèctrica.
- Cogenerador d'energia elèctrica.
- Centre de distribució de gas natural.
- Tanc de gas liquat del petroli.

6.3 Instal·lacions hidràuliques.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.

7. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària

7. 1 Aparcaments.

- Aparcament de vehicles relacionat amb les activitats fluvials. (embarcadors i dàrsenes).

7.2 Estacions de servei.

7.3 Àrees de manteniment.

- Magatzems del servei de conservació de carreteres.
- Centres de control de carreteres i trànsit.

8. Instal·lacions mediambientals

8.1 De control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

8.2 De sanejament d'aigües residuals.

- Planta depuradora industrial.
- Planta depuradora d'aigües residuals urbanes.
- Altres infraestructures incloses en el programa de sanejament.

9. Usos d'equipament col·lectiu

9.1 Equipaments educatius relacionats amb la natura.

- Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
- Escola de viticultura.
- Granja-escola.
- Centre d'informació de la natura.

9.2 Equipaments culturals.

- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.

10. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària

10.1 Instal·lacions associades a la transformació de fruits.

- Cellers de vi i criança.
- Caves.
- Trulls d'oli.

11. Pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

12. Qualsevol altre ús o instal·lació anàleg als anteriors que no estigui específicament prohibit a l'article anterior, sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o interès social i de necessari emplaçament al medi rural.

art. 274 Edificacions agropecuàries

1. Sobre els terrenys qualificats com a sòl agrícola es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agropecuàries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

   A l'efecte del present article, s'entén per explotacions agropecuàries les agrícoles, forestals o ramaderes que obtinguin directament productes naturals, vegetals o animals dels seus conreus, granges o explotacions.

2. Les edificacions emparades per aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

   Així, es poden considerar construccions destinades a explotacions agropecuàries les dedicades a magatzem per a eines, maquinària i productes utilitzats a l'explotació de la finca on estiguin ubicades i també les destinades a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

   No tenen la consideració de construcció destinada a l'explotació agropecuària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió d'exhaustivitat, les que comportin una activitat industrial, entenent com a tal la transformació de productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, escorxador o manufacturació.

3. Qualsevol edifici vinculat a l'ús agrícola haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i emprar els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes.

   La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada al mig dels conreus. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin a zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge i creï una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i escala del paisatge.

   L'alçària de les edificacions no pot sobrepassar els 7 metres.

   Quan les edificacions agropecuàries superin els 200 metres quadrats de superfície, per tal de reduir l'impacte sobre l'entorn, s'hauran d'arborar els davants de les façanes amb vistes als nuclis rurals i als sistemes de comunicació amb arbres propis i característics de l'emplaçament.

   En tots els casos els paraments de les edificacions s'hauran de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista. La coberta ha de ser de materials no reflectants i amb pendents inferiors al 30%.

4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és l'establer al planejament general urbanístic municipal i altres disposicions que siguin aplicables.

art. 275 Edificacions residencials

1. Sobre els terrenys qualificats com a zona agrícola, podran construir-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

   Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o pecuària o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident en el municipi d'Amposta.

2. A l'efecte de valorar si existeix o no possibilitat de formació de nucli de població, cal prendre en consideració els criteris següents:

a) Superfície de la finca

Les finques sobre les quals es vulgui edificar hauran de tenir una superfície mínima de 45.000 metres quadrats en terrenys de secà i de 7.500 metres quadrats en terrenys de regadiu.

S'admet l'agrupació de finques discontínues per tal d'assolir la superfície mínima establerta, amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui una superfície mínima de 2.500 metres quadrats.

Si la finca, amb la superfície indicada, procedeix de la segregació o la divisió d'una finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de la corresponent escriptura fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracti d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els anteriors conceptes, caldrà aportar la corresponent certificació registral.

b) Condicions d'edificació.

La separació de l'edificació a qualsevol límit de la finca ha de ser igual o superior a 5 metres.

Cal tenir en compte l'existència, nombre i distància d'altres edificacions, que no tinguin la consideració d'agropecuàries als terrenys de l'entorn. En particular, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 100 metres, hi quedin compreses més de dues edificacions no

agropecuàries.

c) Accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura.

3. Les edificacions residencials objecte del present article hauran de subjectar-se a les condicions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge on se situïn i a fi de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

a) Els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i s'haurà de tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori. Els espais arbrats, les àrees de vegetació i les alineacions d'arbres definidores de marges i camins, les eres i els altres elements tradicionals del paisatge rural s'hauran de mantenir en la seva normal disposició i ordenació.

b) La superfície edificable màxima de cada habitatge és de 300 metres quadrats i l'alçària màxima de 6,5 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.

c) La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter compacte i unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

d) Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

e) La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat ha de ser la teula ceràmica amb el cromatisme característic de la comarca.

f) La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals, observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

g) Les tanques dels camps, en cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge. Es recomanen els fossars, el manteniment dels marges de pedra en sec tradicional i tots aquells elements propis de l'agricultura tradicional.

4. Quant a les edificacions residencials tradicionals existents, es poden dur a terme obres de reforma, consolidació, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

- S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.
- S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat.
- Cal mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

-No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'han d'admetre les ampliacions de les edificacions residencials existents quan aquestes consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres edificadors (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. Així mateix, cal procurar que la nova construcció s'integri en l'existent.

Als edificis rurals existents s'ha de vetllar pel manteniment dels seus valors històrics, arquitectònics i ambientals i, a més de l'activitat rural, s'hi admeten aquelles activitats que permetin conservar tant els edificis com els seus estadants, i, de forma controlada i restrictiva, usos complementaris de restauració, turisme rural, cases de colònies, etc. i aquells altres d'interès públic adaptables a l'edificació tradicional que d'una manera econòmica facilitin la seva rehabilitació i conservació. Aquestes activitats s'hauran d'integrar en les edificacions existents.

5. Per a poder construir (o ampliar) les edificacions residencials a què es refereix el present article caldrà obtenir, en primer lloc, l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme i després la llicència municipal d'obres.

Correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme, en resoldre les sol·licituds d'autorització de referència, valorar, a la vista de les circumstàncies de cada cas particular i d'acord amb els criteris dels apartats anteriors, si existeix o no possibilitat de formació d'un nucli de població al lloc sol·licitat.

El procediment a seguir per a la tramitació de l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme és el que regula l'article 49 en relació a l'article 48 del TRLUc.

Per a l'autorització de la Comissió de referència, caldrà presentar juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació indicada a l'article 48 del TRLUC citat, el que s'especifica a continuació:

- Plànols i memòria explicativa de la captació i la portada d'aigua, especificant els aspectes següents: punt de captació, canalització, detalls constructius, materials emprats –en particular els utilitzats per a assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris- i ús a què es destina, justificant la seva possibilitat mitjançant certificat sanitari emès per l'organisme competent.

- Descripció del sistema escollit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres i mines filtrants, entre altres.

En el cas que no hi hagi possibilitat de connexió a una xarxa de clavegueram connectada a un sistema de la xarxa de sanejament, les aigües residuals s'han de depurar prèviament al seu abocament, amb independència de les autoritzacions que s'escaiguin de llicència d'abocaments. Com a justificació,

s'hauran d'aportar plànols i memòries explicatives en què s'especifiqui el punt de destinació, la canalització, els detalls constructius i els materials emprats, especialment els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.

- Especificació i justificació de la idoneïtat tècnica del sistema de recollida, tractament o abocament de deixalles sòlides domèstiques.

6. Per a l'eficàcia de l'autorització a què es refereix l'apartat anterior, caldrà inscriure la finca al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, fent constar de forma expressa el consum d'edificabilitat efectuat i, si s'escau, l'esgotament del seu sostre edificable.

203

TÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

art. 276 Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:
   a. El Pla estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema.
   b. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
   c. Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
   d. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

art. 277 Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari i serveis tècnics i, pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.
2. Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei és cadascun dels

sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.

3. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu.

   Les determinacions corresponents a la posició, grandària i destí d'aquests sistemes en sòl urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexos normatius d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

art. 278 Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS I MOBILITAT
- Sistema viari (clau 1)
- Sistema ferroviari (clau 2)

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
- Sistema d'espais lliures urbans (clau 5a, 5b, 5c i 5h)
- Sistema d'espais lliures i complementaris (clau 5d, 5e, 5f i 5g)
- Sistema Hidrològic (clau 6)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS
- Sistema d'equipaments (clau 3)
- Sistema de serveis tècnics (clau 4)

art. 279 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
   - Quan ho determini aquest Pla o planejament diferit que el desenvolupi.
   - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública dels sistemes generals i locals, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, s'aconsegueix mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta. L'adquisició dels sistemes no inclosos en un àmbit d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant una actuació aïllada per expropiació. En el cas que es vulgui avançar l'obtenció d'un sistema inclòs en un àmbit d'actuació, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari. Tot sense perjudici de la possibilitat d'ocupació directa prevista a l'article 250 del Decret legislatiu 1/2005.

4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

art. 280 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
3. Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla qualifica com a equipaments comunitaris, i estan en alguna de les següents situacions

   - El Pla no els assigna cap ús concret.
   - Es canvia l'ús assignat per aquest Pla.
   - Es tracta d'una peça de sòl que inclou diferents usos i equipaments
   - Les condicions volumètriques del nou equipament són singulars respecte el teixit edificatori de l'entorn

art. 281 Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió I execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla (els sistemes, si estan inclosos en àmbits d'actuació urbanística sotmesos a reparcel·lació, s'han de cedir gratuïtament.), o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys I l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
5. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o bé el Programa d'Actuació Municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la

seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les següents determinacions:

a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació

b)Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

6. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

7. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

8. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

art. 282 Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla contempla els següents:

   a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament (RD. 1812/1994 de 2 de setembre), i la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya i el seu Reglament, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal o bé es tracti de via pecuària.

   b. Protecció del sistema ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en l'espai de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establertes a la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF) i al Reial Decret 2387/2004, de 30

de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari (RSF) i a la legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla.

c. Protecció del Sistema Hidrològic: s'estarà al que disposa aquest Pla i el Decret legislatiu 3/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la legislació en matèria d'Aigües de Catalunya (articles 33.2 i 33.3 estableixen la protecció i defensa de les instal·lacions de les xarxes bàsiques d'abastament), i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.

e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), s'estableix una franja de protecció a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes amb l'amplada definida per la legislació sectorial i amb un mínim de 2 metres.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU 1

art. 283 Definició, identificació i tipus

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

2. El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

Xarxa territorial. (Clau 1a)

La xarxa viària territorial comprèn el traçat de l'autopista AP-7, de titularitat supramunicipal. S'identifica amb la clau 1a1.

La xarxa viària territorial comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de les xarxes bàsica, comarcal i local, de titularitat supramunicipal. S'identifiquen amb la clau 1a2.

Es distingeix, dins del sistema viari territorial local, la via d'interès paisatgístic que forma part de l'anell viari proposat al Pla director del Delta de l'Ebre. S'identifica amb la clau 1a3.

Carrers. (Clau 1b)

Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal.

Franges de protecció. (Clau 1c)

Correspon a les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals.

Eixos cívics. (Clau 1d)

Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

Aparcaments. (Clau 1e)

Comprèn les àrees públiques destinades a l'estacionament de vehicles i les zones reservades a estació d'autobusos i taxis.

Camins rurals. (Clau 1f)

Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.

Vies pecuàries (lligallos). (Clau 1g)

Són les rutes o itineraris per on transcorren o han vingut transcorrent tradicionalment el trànsit ramader.

art. 284 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projectació, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol

reguladora de les carreteres estatals i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

art. 285 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

1. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa viària territorial (Clau 1a)

   a. Els usos dominants del sistema viari territorial són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports.

   b. L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents sobre autopistes i carreteres de Catalunya. En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial. En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.

   c. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb la legislació vigent en les autopistes, autovies i vies ràpides, la línia d'edificació se situa a 50 metres de l'aresta exterior de l'explanació. En la resta de vies de la xarxa viària territorial, aquesta distància es redueix a 25 metres.

   d. Les modificacions de la xarxa viària territorial que no s'ajustin substancialment a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

   e. La secció i traçat definitiu de la via d'interès paisatgístic (Clau 1a3) haurà de definir-se al corresponent Pla especial d'infraestructura. La secció tipus es composarà d'una calçada principal per a vehicles i una segona per a transport lleuger (bicicletes, cavalls, vianants) separada de l'anterior per una mitjana i protegida del sol del migdia per una filera d'arbres. Comptarà amb la senyalització i mobiliari urbà adient atenent a les seves característiques d'ús i el seu emplaçament al medi natural.

2. Condicions d'ordenació i ús dels carrers (Clau 1b)

   a. Els usos dominants dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

   b. En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el Pla de Millora o Pla Parcial corresponent, qui definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior en els plànols d'ordenació i en les fitxes

normatives d'aquests sectors s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòl.

c. Les línies delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.

d. Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complerts entre interseccions.

e. En la projectació dels nous carrers es procurarà ajustar-se a les següents recomanacions:

- No s'instal·larà cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 metres d'amplada que obstaculitzin l'amplada mínima de pas.

- En voreres entre 1,40 metres fins a 5,00 metres d'amplada s'autoritzaran les instal·lacions d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 metres ni a la meitat de l'amplada de la vorera. En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa per part dels Serveis Tècnics municipals.

- La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,60 metres per un marc d'escossell de 1 metre, o de 3 metres per un de 1,20 metres.

- Caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

- En qualsevol cas es precisa informe favorable dels Serveis Tècnics municipals i autorització municipal.

3. Condicions d'ordenació i ús de les franges de protecció (Clau 1c)

a. En aquest sòl tan sols s'admeten els usos de vialitat relacionats amb la xarxa viària a la que protegeixen o complementen.

b. El sòl d'aquestes franges no pot ser edificat i el seu accés, en el cas de la xarxa viària bàsica, resta restringit, havent-se previst en les travessies urbanes les restriccions fixades per la Llei de Carreteres. En sòl urbanitzable, el Pla delimita espais sense accés des de la via objecte de protecció (o vies laterals de servei).

c. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a diferent nivell no vinculen en llur forma concreta. Les alineacions i rasants es fixaran als Plans Especials o de Millora corresponents, i mancant aquests, als Projectes de construcció. Aquests documents no podran reduir, però, les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl es destinarà com a

reserva per a futures ampliacions, o altres sistemes públics que es considerin necessaris.

d. Els Plans Parcials o de Millora no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla. Llur funció serà la de precisar les determinacions incloses als plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

4. Condicions d'ordenació i ús dels eixos cívics (Clau 1d)

a. L'ús d'aquests carrers resta restringit de forma preferent al passeig i relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer: en el cas d'edificacions plurifamiliars, en les plantes baixes, no s'admetran habitatges, ni magatzems, ni aparcaments o altres usos que no responguin a aquesta voluntat de dinamització d'aquestes artèries urbanes de la ciutat d'Amposta.

b. Aquests carrers tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual, podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es consideri adient, o be vindrà resol mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.

c. L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.

5. Condicions d'ordenació i ús dels aparcaments (Clau 1e)

a. En els sòls d'aquest sistema s'admet tan sols l'ús d'aparcament.

b. En els plànols d'ordenació es grafia la localització de l'espai d'estacionament o aparcament, situats en la via pública o el seu subsòl, destinades a tal finalitat pel planejament urbanístic.

c. En tots els casos aquestes àrees públiques, privades o mixtes han de ser de titularitat pública.

d. Els aparcaments situats en subsòl de superfícies destinades a altres sistemes seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa.

212

6. Condicions d’ordenació i ús dels camins rurals

   a. L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l’accés del sòl no urbanitzable i trànsit de vianants.

   b. L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.

      Tanmateix en els camins rurals, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

   c. Aquests camins mantindran una amplada mínima de sis metres, i tindran una configuració que permeti garantir el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Això no obstant, els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

   d. Vies pecuàries. Els lligallos són bens de domini públic, i com defineix la llei, no alienables, no prescriuen i no són embargables. La llei també contempla que poden ser destinades a altre usos compatible d’acord a la natura i els seus fins. Al municipi d’Amposta hi ha 5 lligallos classificats, amb amplades legals que van dels 10 als 25 metres.

7. Altres regulacions complementàries generals sobre el sistema viari

   a. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que formen part del sistema viari i de protecció estan subjectes, en tot cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

   b. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'Obres Públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

   c. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA FERROVIARI. CLAU 2

art. 286 Definició i identificació

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

art. 287 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen la legislació sectorial vigent i aquestes Normes.

art. 288 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. L'ús dominant serà el de comunicacions ferroviàries. S'admeten com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells altres usos que expressament permeti la normativa sectorial ferroviària vigent.

2. Les limitacions i condicions de l'entorn immediat del ferrocarril es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, i també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials. A tals efectes, els articles del 24 al 40 del Reglament del Sector Ferroviari defineixen:

   a) La aresta exterior de l'explanació és la intersecció del talús del desmunt o del terraplè, o en el seu cas, els murs de sosteniment confrontants amb el terreny natural.

   b) Comprenen la Zona de Domini Públic els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de vuit metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.

   c) La Zona de Protecció de la línia ferroviària consisteix en una franja de terreny a cada costat de la mateixa, delimitada interiorment per la Zona de Domini Públic i exteriorment per dues línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors de l'explanació.

   d) En sòl classificat com urbà consolidat per al corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes anteriorment per a la protecció de la infraestructura ferroviària serà de 5 m per la Zona de Domini Públic i de 8 m per la de Protecció, comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació.

e) La línia d'Edificació es situa a 50 m de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la citada aresta. Mitjançant Resolució de la Secretaria de Estado de infraestructuras y Planificación, de data 27-06-05, aquesta línia es va redir a 20 metres.

3. En conseqüència, les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic de 8 m, una zona de protecció de 70 m, i una línia límit d'edificació de 50 m, a partir de l'aresta exterior d'explanació, en Sòl Urbanitzable i No Urbanitzable. Mentre que, en sòl urbà, es delimita una zona de domini públic de 5 metres i una zona de protecció de 8 m, d'acord amb el que preveu el Real Decreto 2387/2004 de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari. I la Línia Límit d'Edificació es fixa en 12 m, segons disposa l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol.

4. Els Plans Parcials corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable i els Plans de Millora Urbana, previstos en aquestes Normes, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior. En aquest sentit els instruments de planejament derivat, en els seus plànols normatius, delimitaran la zona de domini públic, la línia límit d'edificació i la zona de protecció existents en l'àmbit territorial.

5. La transformació de Sòl Urbanitzable a Sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

6. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

7. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i a la seva zona de protecció estan sotmesos a llicència municipal amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques, sens perjudici de l'establer a l'article 7.4 de la llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari. Així mateix, serà necessari obtenir autorització prèvia del titular de la línia per la realització d'activitats en qualsevol d'aquestes zones, en els termes previstos en l'art. 15 de la llei 39/2003, de 17 de novembre de Sector Ferroviari, i 28 i següents del Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre.

8. El traçat definitiu del ferrocarril metropolità de la línia l'Ametlla-Sant Carles es definirà, dins dels sòls urbans i urbanitzables, mitjançant Pla especial, figura que regularà i compaginarà les necessitats de la infraestructura i les seves instal·lacions amb el trànsit, l'ordenació urbanística i les característiques de la urbanització dels terrenys que travessa.

9. Els Plans de millora urbana i Plans parcials urbanístics dels terrenys afectats hauran de realitzar les reserves suficients per la implantació de la infraestructura.

10. Els projectes i les obres d'urbanització, en qualsevol tipus de sòl, que afectin a terrenys per on es produeix el pas de la línia evitaran solucions que impedeixin la futura execució del traçat del ferrocarril metropolità.

216

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU 3) I SISTEMES TÈCNICS (Clau 4)

art. 289 Sistema d'equipaments (Clau 3).Definició, identificació i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:

Equipaments educatius. (Clau 3a)

Centres docents, públics o privats i annexos esportius.

Equipaments religiosos. (Clau 3b)

Temples, centres religiosos.

Equipaments esportius. (Clau 3c)

Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada.

Equipaments sanitaris. (Clau 3d)

Centres sanitaris públics o privats.

Equipaments de serveis socials. (Clau 3e)

Centres assistencials i geriàtrics, residències de gent gran, gent jove i de col·lectius específics amb dificultats, públics o privats, i allotjaments tutelats de titularitat pública, d'interès públic o social.

Equipaments culturals. (Clau 3f)

Museus, espais i infraestructures culturals, cases de cultura, sales d'exposicions, biblioteques i sales de reunions d'interès cultural públic, social i comunitari, i annexos esportius i recreatius.

Equipaments administratius. (Clau 3g)

Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat, bombers i militars i altres d'interès públic.

Altres equipaments. (Clau 3h)

Equipaments de tipus divers destinats entre d'altres a: espais firals, cementiri, escorxadors, mercats i altres centres d'abast sempre de titularitat pública del sòl, bé que de possible gestió privada.

Equipaments sense ús específic. (Clau 3i)

Equipaments els quals no han sigut destinats a un ús concret. Aquest ús serà definit en el moment que es produeixin les necessitats socials que determinin la funció que ha de oferir l'equipament, destinant-se a un dels usos definits a aquest article.

Estació de mercaderies urbana. (Clau 3j)

Equipament o centre destinat a l'intercanvi, distribució i transport de mercaderies.

Centre de Serveis Turístics. (Clau 3K)

Centres d'informació, difusió i documentació del municipi, d'interès social i públic.

Equipaments cívics. (Clau 3l)

Centres d'esbarjo i reunions d'interès públic, de titularitat pública o privada.

Equipaments ambientals. (Clau 3m)

Instal·lacions i edificis destinats a serveis ambientals tals com deixalleries, plantes de reciclatge de residus, depuració d'aigües, recera i interpretació de la natura.

art. 290 Sistema d'equipaments .Titularitat i règim urbanístic

1. En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El Sòl previst per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, si bé la titularitat podrà ser privada quan ho sigui la destinació fixada per mitjà d'un Pla Especial i no es prevegi en els programes d'actuació municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'aprovació del Pla Especial.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Admininistració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

art. 291 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

1. Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla, si be aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà compatibilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.

2. Per la mutació del tipus d'equipament privat s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús preferent per part de l'òrgan municipal competent, la qual podrà denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar l'acreixement de dèficits urbanístics.

3. Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, l'òrgan municipal competent podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.

4. En els terrenys corresponents a equipaments existents es permetrà l'activitat d'aparcament, sempre i que no resti afectada la funció de l'equipament que es desenvolupi. Així mateix, a fi de garantir-ne l'ús públic, en aquells equipaments destinats a aquest ús, s'haurà de destinar un cinquanta per cent com a mínim, per a places de rotació, podent destinar-se la resta a pupil·latge. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.

5. Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial llevat dels supòsits establerts en els articles següents. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de l'òrgan municipal competent, que podrà produir-se quan aquest no sigui inclòs en els programes d'actuació municipal en un termini de fins a cinc anys des de la petició.

6. El sòl destinat a la implantació de nous equipaments es podrà utilitzar en superfície per a aparcament de vehicles, i s'autoritzarà per un termini màxim de cinc anys (5) renovable a instància del titular del sòl i d'acord amb les previsions de desenvolupament del planejament previst. No donarà dret a indemnització o increment de valoració en un expedient d'expropiació.

7. El subsòl dels terrenys destinats a equipaments públics de nova creació es podrà destinar a aparcament de vehicles en règim de concessió administrativa, sempre que es realitzi la cessió prèvia de la totalitat del solar. L'ocupació del subsòl no sobrepassarà el 50% de l'àmbit d'intervenció, ni comportarà un canvi en la qualificació de l'equipament.

8. Els sòls per a equipaments dins del sòl urbanitzable, podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl per mitjà de Pla Especial, quan no hagin estat ordenats per previ Pla Parcial que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés. Seran necessàriament públics quan els assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.

9. Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:

   a. En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

   b. Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral més intensa.

   c. En absència d'altres condicions reguladores, o referències d'ordenacions existents a la zona del voltant, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

      - Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

      - Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

      - Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

      - Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1m²t/m²).

      - Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

      d) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris

de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

art. 292 Sistema de serveis tècnics (Clau 4). Definició, identificació i tipus

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació d'aigües pluvials i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon.

2. Els sòls per a serveis tècnics, es classifiquen en:

Abastament d'aigües. **(Clau 4a)**

Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.

Sanejament. (Clau 4b)

Comprèn el sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres principals i les estacions depuradores.

Energia. **(Clau 4c)**

Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas, així com les xarxes de transport d'alta tensió.

Telecomunicacions. **(Clau 4d)**

Correspon al sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicacions en general, per cable o persones.

Serveis sense ús específic. **(Clau 4e)**

Correspon al sistema al qual no ha sigut destinat a un ús concret.

Evacuació d'aigües pluvials. **(Clau 4f)**

Correspon al sistema de xarxes d'evacuació d'aigües pluvials.

art. 293 Sistema de serveis tècnics. Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la vigent Llei d'Urbanisme. El Pla Especial que caldrà redactar, vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb aquestes Normes.

art. 294 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics

1. Condicions d'ordenació i ús de l'abastament d'aigües (Clau 4a)

   a. Aquest Pla preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades, així com en espais lliures privats comunitaris amb servitud pública.

   b. Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes del Projecte d'Urbanització que adequarà les citades infraestructures.

   c. La reserva de terrenys per a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament d'Amposta.

   d. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

   e. Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

2. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de sanejament (Clau 4b)

   a. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

   b. Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

3. Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'Energia (Clau 4c)

   a. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

   b. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situïn.

   c. Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

   d. Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:

      - L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 kV, tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.

      - L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'alta tindrà una amplada de 8 m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

      - Les xarxes d'electricitat i telefonia, quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.

4. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de telecomunicacions (Clau 4d)

   Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

5. Condicions d'ordenació i ús dels serveis sense ús específic (Clau 4e)

   S'admeten els usos que determini l'Ajuntament en funció dels serveis dels quals es tracti.

6. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials (Clau 4f)

   Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

223

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU 5

art. 295 Definició, identificació i tipus

1. Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies continues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

- Espais lliures urbans, que comprèn:

Parcs urbans. (Clau 5a)

Són parcs urbans els espais lliures de domini públic, a ocupar amb arbres i/o jardineria que tenen una superfície superior als quatre mil vuit-cents metres quadrats.

Places. (Clau 5b)

Comprèn els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, que desenvolupa funcions representatives i de relació cívica en places i espais urbans.

Verds urbans. (Clau 5c)

Són verds urbans, els sòls de domini públic destinats a espais lliures a ordenar amb arbrat i jardineria, de superfície inferior als quatre mil vuit-cents metres quadrats d'extensió. El Pla destina a jardins urbans els que ho són actualment de fet i en compliment d'obligacions dimanants d'acords de planejament en curs d'execució i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen de nou en els diferents sectors.

Verds en ordenació oberta. (Clau 5h)

Correspon a aquells espais lliures generats en funció d'ordenacions específiques de conjunts d'edificacions que mantenen una configuració geomètrica i una relació respecte al conjunt i a la resta del sistema urbà que respon de manera molt directa a l'estructura de la seva ordenació, però que per altra banda, mantenen també una interrelació adequada amb el conjunt del sistema d'espais lliures.

- Espais lliures complementaris, que comprèn:

Verds de protecció. (Clau 5d)

Correspon a aquells espais lliures que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i elements d'infraestructura de comunicacions o elements naturals, que per la seva dimensió i

configuració geomètrica, i la seva relació amb la resta del sistema, tenen característiques d'espais verds, amb preeminència de la seva morfologia com a espais arbrats per damunt del seu caràcter d'espais de transició.

Complements de vialitat. (Clau 5e)

Correspon als espais lliures associats o relacionats directament amb la xarxa viària que tenen un grau d'especialització pròpia que permet el desenvolupament de funcions de passeig i oci dels vianants en compatibilitat amb la circulació rodada. La funció bàsica d'aquests espais és la connectivitat entre la resta dels espais del sistema d'espais lliures.

Es caracteritzen fonamentalment mitjançant bandes de passeig, ja sigui central (rambles) o lateral (bulevards), i es configuren bàsicament mitjançant les traces arbrades de nova plantació, o la potenciació i complementació de les actuals.

Sòls privats de servitud pública. (Clau 5f)

Correspon a les àrees de sòl lliure de titularitat privada que tenen una servitud d'ús públic de la seva superfície i que complementen els espais lliures o de vialitat del seu entorn. La servitud pública de la superfície suposa que aquest espai haurà de ser urbanitzat i tractat en coherència amb la resta del sòl públic al que complementa.

Sòls privats d'ús i domini privat. (Clau 5g)

Correspon a aquells espais d'us i titularitat privada que interessen mantenir lliure del procés constructiu per raó de la tipologia edificatòria o per un interès especial de protecció de la seva vegetació.

art. 296 Titularitat i règim urbanístic

1. Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "espais privats de servitud pública" qualificats com a sistema amb la clau 5f, que seran de titularitat privada amb l'obligatorietat de mantenir una servitud d'ús públic en la seva superfície i els corresponents a la clau 5g que interessen protegir per raó de circumstàncies especials.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o través de les Ordenances Municipals.

3. Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allò que afecta a la tramitació que es regula en l'article 95 del TRLUC sobre la modificació dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments esportius, s'estarà al que segueix a continuació:

   a. En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de

Millora Urbana, s'estableix que es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, mentre que es considera indicativa seva forma i localització de l'espai lliure dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en els corresponents plànols i fitxes d'ordenació.

b. Aquests espais són computables a efectes de l'edificabilitat sectorial, essent-els-hi aplicables, en conseqüència, la cessió gratuïta prèvia reparcel·lació amb les finques edificables així com el compliment de les cessions per aquest fi. Igual condició, encara que quan fos parcel·lat per indemnització substitutiva, abasta en sòl urbà, les places, jardins i parcs urbans en unitats d'actuació o polígons delimitats en anteriors plans urbanístics.

c. Els espais compresos en la categoria d'espais lliures complementaris, no es consideren bàsics dintre del sistema dels espais lliures i per tant qualsevol modificació sobre els mateixos s'entén que no altera ni la funcionalitat, ni la superfície ni substancialment la localització del sistema d'espais lliures en el conjunt del territori municipal, per la qual cosa es considerarà que la seva modificació està exempta del tràmit previst en l'esmentat article 95 del TRLUC. Aquests espais complementaris, computaran a efectes d'acumulació d'aprofitaments, però no computaran a afectes de compliment dels estàndards mínims de cessió assenyalats en aquest Pla I en la Llei d'Urbanisme.

art. 297 Condicions d'ordenació, ús i protecció.

1. Condicions generals d'ordenació i ús dels sòls inclosos dintre del sistema d'espais lliures.

   Els sòls destinats a espais lliures urbans, de forma general, tan sols s'admetran usos públics i les edificacions admeses respectaran les següents condicions:

   - Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície de l'espai lliure en servei en el moment en què hom les projecti.
   - L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de sis (6) metres.
   - La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà del cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

2. Condicions d'ordenació dels Parcs urbans (Clau 5a)

   L'ordenació en aquests espais es procurarà sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:

   - Preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la tipologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...).
   - La gestió d'una jardineria variada de base per la regulació de l'ecologia

urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau la utilització de la jardineria temàtica.

- Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.

3. Condicions d'ordenació i ús de les Places (Clau 5b)

   a. El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic

   b. En les places no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça.

   c. S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterranis, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats (en el cas de tractament dur de l'acabat de la superfície per tractar-se d'una plaça amb una alta intensitat urbana, no serà preceptiva la reserva de terres esmentada).

4. Condicions d'ordenació i ús dels Verds urbans (Clau 5c)

   Per l'ordenació i ús dels verds urbans s'estarà al que es determina en els parcs urbans, ja que aquests espais, malgrat ser de menor superfície que aquells, han de complir finalitat si objectius similars als mateixos, encara que sovint aniran destinats a una menor quantitat de població i residents.

5. Condicions d'ordenació i ús dels Verds de protecció (Clau 5d)

   Els verds de protecció compleixen funcions de complementarietat i protecció majoritàriament del sistema viari. Per aquesta raó la seva ordenació es farà coherent a aquesta mateixa funció utilitzant espècies vegetals adequades a la finalitat per la que estan delimitats. No s'admetran construccions en aquests espais i l'aparcament es situaran de forma perimetral i lineal respecte la superfície de sòl qualificada.

6. Condicions d'ordenació i ús dels Complements de vialitat (Clau 5e)

   a. Els complements de vialitat són elements que asseguren la connectivitat entre els espais lliures, i per la seva funcionalitat de passeig o pas no poden tenir usos compatibles. La seva ordenació ha d'efectuar-se amb arbrat i jardineres si s'escau, així com amb l'adopció de paviments tous adients al seu caràcter. També es restringirà l'ús d'aparcament al mínim necessari i en els mateixos es procurà per una més gran contenció en l'obertura de guals i passos de vehicles si no són estrictament necessaris.

   b. Per la seva condició d'espais en franja no podran admetre construccions en el seu interior.

7. Condicions d'ordenació i ús dels Sòls privats de servitud pública (Clau 5f)

   a. Els sòls privats de servitud pública sorgeixen generalment a partir de la tramitació i execució de planejaments derivats per la qual cosa les condicions d'ordenació i ús seran les que en els mateixos es contemplin

   b. De forma general són espais que en el subsòl tenen algun ús privat i que en la superfície complementen algun altre tipus de sistema d'espais lliures, de tal manera que en absència de la regulació que es pugui establir en el planejament derivat, l'ordenació d'aquests espais s'ajustarà a les condicions de l'altre sistema d'espais lliures al que complementen.

   c. Pel que fa al règim que s'estableixi en el subsòl, s'estarà al que es determini en el planejament derivat corresponent, que en general es tractarà d'usos d'aparcament, garatge o magatzem.

8. Condicions d'ordenació i ús dels espais lliures privats d'ús i domini privat (Clau 5g)

   És finalitat del Pla assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys per la qual cosa no s'autoritzaran obres o construccions que alterin les condicions de la tipologia edificatòria de la que formen part o que pugin suposar la desaparició dels elements vegetals que es volen protegir.

9. Condicions d'ordenació i ús dels Verds en ordenació oberta (Clau 5h)

   Per a la pròpia naturalesa i origen d'aquests espais aniran molt vinculats a les edificacions del seu entorn. En general es procurarà la dominància de l'arbrat i de les espècies vegetals. En el conjunt a més de les determinacions generals des espais lliures, aquests espais per la seva condició de servei a les edificacions hauran de complir amb les següents condicions:

   a. L'estacionament en superfície no representarà més d'un deu per cent (10%) de la seva superfície.

   b. S'admeten també els usos d'aparcament i d'equipament subterranis, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. Les condicions de l'execució de l'aparcament seran les mateixes que les

228

establertes per les places.

art. 298 Condicions que han de complir els nous espais lliures del planejament derivat

Els nous espais lliures que es delimitin en els corresponents Plans Parcials i els Plans de Millora urbana, procuraran complir, per garantir la seva qualitat i bondat per a l'ús, el percentatge de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ells, segons:

Sectors	Concentració mínima en percentatge de sòl destinat a espai lliure sobre el total	% s/àmbit del sector	Grandària del radi mínim en metres
Sòl Urbanitzable nous sectors residencials	50%	10%	15mts
Sòl Urbanitzable nous sectors productius	70%	10%	15mts
Sòl Urbà objecte de Pla de Millora Urbana	70%	Segons fitxa	12mts

1. No podran disgregar-se en trossos sense identitat, complimentaran els graus de concentració de la taula i s'ordenaran amb les construccions.
2. No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 25%.
3. No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió. En els casos en que si situïn no computaran a efectes de compliment d'estàndards.

229

SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU 6

art. 299 Definició i identificació

Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pels rius, les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

art. 300 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

art. 301 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent. A aquest efecte es delimita una zona de protecció de les rieres que tindrà, en el sòl no urbanitzable una amplada de 30 m a comptar del seu eix més la meitat de l'amplada de la riera i, en sòl urbà i urbanitzable segons les alineacions que fixa aquest Pla.
3. Els terrenys inclosos a la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de llurs condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Agencia Catalana de l'Aigua.
4. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els rius torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
5. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
6. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
7. Les rases i recs que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de

les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius, les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

231

TÍTOL IV ORDENANCES DE VOLUMS I USOS

CAPÍTOL PRIMER .ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

art. 302 Conceptes

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.
2. Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el significat següent:
   a. Parcel·la. Lot en sòl urbà o urbanitzable.
   b. Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.
   c. Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
   d. Planta soterrani. La situada per sota de la planta baixa.
   e. Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
   f. Àtics. Volum edificat i reculat de façana situat per sobre de l'alçada reguladora màxima.
   g. Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, captadors solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i altres referits a finalitats similars. L'existència d'aquests elements no justifica la construcció de badalots d'escala per accessibilitat. Els accessos per efectuar tasques de manteniment i reparació es solucionaran per sota de l'alçada reguladora màxima o en el seu cas, dels àtics.
   h. Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per dessota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixin les pròpies necessitats del servei.
   i. Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ser tancats, semitancats o oberts.
   j. Elements sortints. Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
   k. Pati de ventilació. Espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats solament a il·luminar o ventilar escales o dependències que

no siguin dormitoris o sales d'estar. S'entén per sala, l'estança o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

art. 303 Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa és aquella el traçat de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

   En el tipus d'ordenació segons ordenació de vial quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

   En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fons fins al punt mig de l'illa.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació segons alineació de vial	3,30 m
Edificació aïllada: ús d'habitatge	2,50 m
Edificació aïllada: altres usos	3,00 m
Edificació composició de volums: ús habitatge	2,50 m
Edificació composició de volums: altres usos	3,00 m
Per a ús només d'habitatge en tot tipus d'ordenació	2,50 m

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i altell.

4. Els altells s'admeten només a la calu 11. Es permetran a la planta baixa només en carrers d'igual o més de deu metres (10 m), o quan el solar, a través del vial, doni a espais verds urbans, parcs o places; sempre que formin part del local situat en ella i no tinguin accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no siguin utilitzables com a habitatges.

Els altells:

a. Se separaran un mínim de dos metres i mig (2,50 m) de cadascuna de les façanes a què doni el solar i es limitaran pel seu fons a la fondària edificable.

b. La seva alçada mínima, per damunt i per sota, serà de dos coma cinquanta metres (2,50 m).

art. 304 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. En els altres tipus d'ordenació, les plantes soterrani, són aquelles enterrades o semienterrades sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús hoteler. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i hotelers, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscs d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de 2,30 metres per a usos d'aparcament, de 2,20 metres instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, i de 2,70 metres per altres usos admissibles en virtut del paràgraf segon de l'apartat anterior.

art. 305 Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis d'edificis per a usos d'oficines, comercials o industrials serà de 2,80 metres.

art. 306 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.

a. A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.

b. Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millores les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.

c. No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

2. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior de l'edifici.

No obstant això, quan per raons justificables de instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes ,l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 metres.

Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s' han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.

El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

art. 307 Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments fixes , com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

3. Els cossos sortints de les plantes pis compliran les següents determinacions:

a. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà el 100% a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable i en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, també a efectes de separació als límits de parcel·la.

b. Als cossos sortints semitancats computaran el 50% a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Deixarà de computar-se la part que sigui

oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana a efectes de separació de límits de parcel·la.

c. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran en la seva totalitat a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes de cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.
6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis i perpendicular a la façana. Aquest pla límit de vol se situarà a 1 metre de l'eix de la paret mitgera i perpendicular a la façana.

art. 308 Vol màxim dels cossos sortints

I. Tipus d'ordenació segon alineació de vial

1. En totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys a les zones que tenen una normativa especial per consideracions pròpies, regiran les següents prescripcions: el vol màxim dels cossos sortints correspondrà a la desena part de l'amplada del carrer, amb el límit d'1metre, sense superar l'amplada de la vorera menys 20 centímetres. En el cas de carrers d'amplada igual o superior a 8 metres, s'autoritzaran cossos oberts.

   S'entén com amplada de carrer la mesurada en el punt mig de la façana del solar.
2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'un metre (1m). En aquest cossos no s'admetrà la instal·lació de safareigs rentadores o altres aparells fixes al servei del habitatge o local.
3. Els cossos sortints oberts, tancats i semitancats, podran ocupar entre els plans límits laterals de vol la totalitat de la façana. En tots els casos, els cossos es veuen limitats en llur distància a la paret mitgera, mitjançant el pla límit de vol, que se situa a 1 metre de l'eix de la paret mitgera.

II. Tipus d'ordenació en edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la i les separacions o reculada a les partions. En els percentatges d'ocupació màxima, en les separacions als límits de parcel·la i en la superfície de sostre edificable es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

III. Tipus d'ordenació volumètrica específica

1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a u coma vint metres (1,20 m), es limitarà el vol a aquesta dimensió màxima.
2. En aquest tipus d'ordenació s'aplicarà el que s'ha establert per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat I 3 .

art. 309 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
   a. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada no inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior a 25 cm.
   b. S'admeten ràfecs a la planta coberta, els quals podran sobresortir del pla de façana, com a màxim fins el vol dels cossos sortints més 20 centímetres.
   c. El gruix d'aplacat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm, sempre i quan no es vulnerin les amplades establertes en el codi d'accessibilitat.

art. 310 Altres condicions

Els paràmetres relatius a il·luminació i ventilació d'estances, celoberts, patis de ventilació i similars es subjectaran com a mínim als paràmetres establerts al Decret d'Habitalitat. L'Ajuntament podrà aprovar ordenances que estableixin condicions més restrictives d'aquests paràmetres.

SECCIÓ SEGONA. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

art. 311 Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:

A. Principals:

a. alineació de vial.
b. línia de façana.
c. amplada del carrer o vial.
d. alçada reguladora màxima.
e. Alçada referida a l'àtic.
f. nombre màxim de plantes.
g. parets mitgeres.
h. illa.
i. fondària edificable, i
j. espai lliure interior d'illa.

B. Secundaris:

k. j) reculada de l'edificació.

2. Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats, tenen el significat següent:Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials, els límits a l'edificació.

238

a. Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

b. Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

c. Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte en els supòsits particulars que s'assenyalen.

d. Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.

e. Mitgera. És el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

f. Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

g. Fondària edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.

h. Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani.

i. Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

art. 312 Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

2. Les reculades permeses són aquelles que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones. Quant les normes permeten reculades se subjectaran al que disposa el corresponent article.

art. 313 Amplada del carrer o vial

1. Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles, es prendré aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.

2. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial la mitja aritmètica ponderada de les amplades de tot el carrer (es a dir, la superfície total dividida per la llargada de tot el carrer). L'esmentada mitjana s'ha d'adoptar per cada tram de vial existent entre els vials confrontants ortogonals.

3. S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

4. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual

zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determini un nombre màxim de plantes uniforme.

5. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

art. 314 Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establer a les normes de cada zona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior dels elements resistents en cas de terrat o coberta plana. (Pla superior del darrer trespol).
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
   a. En cas de coberta inclinada, la coberta i estructura de coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta inferior al trenta per cent (30%) i inici en una línia horitzontal paral·lela al parament exterior de façana situada a una alçada no superior a l'altura reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas podrà superar els dos metres sobre l'alçada reguladora. Els espais sotacoberta que en resultin no seran habitable.
   b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta planta, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
   c. Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir una alçada màxima d'un coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents i d'un metre vint (1,20 m) si són opaques.
   d. Els elements de separació entre terrats. L'alçada d'aquests no podrà excedir una alçada màxima d'u coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents i d'un metre vint (1,20 m) si són opacs.
   e. Els cossos d'ascensors, sempre retirats com a mínim 3 m de les façanes i dels patis d'illa.

art. 315 Determinacions de les alçades

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:
   a. 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 zero coma seixanta metres (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.

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

c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de dos metres (2 m) per dessota 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 correspongués a una façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

a. Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.

b. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets únicament en aquells casos en els que es tracti d'una mateixa parcel·la, és a dir, aquesta possibilitat no podrà ser invocada quan es tracti de parcel·les diferents.

En el cas de que aquesta no estigui definida, es prendrà una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència (amb l'alineació del vial de menor amplada pel cas d'acord corbat), que amb un límit màxim de vint metres (20 m) sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent, o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a que es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta part correspongués a una unitat d'edificació independent.

c. En qualsevol cas, la possibilitat atorgada per l'anterior punt b), només serà d'aplicació en aquells casos en els que es tracti d'una mateixa parcel·la, és a dir, aquesta possibilitat no podrà ser invocada quan es tracti de parcel·les diferents.

3. Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer 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 per l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. 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 aflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.
Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

5. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions:
En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

art. 316 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de tres metres per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.
2. En el cas de noves parcel·lacions, si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

art. 317 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.
2. La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la fondària edificada del 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 sostre dels edificis preexistents o la nova construcció haurà de respectar la profunditat 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 fondària, 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, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.
4. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
5. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable no seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els corresponguès per

una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la fondària edificable i el límit de l'espai interior d'illa.

6. Els solars que no assoleixin una fondària edificable mínima de vuit metres (8 m) no seran individualment edificables. Excepcionalment, es permetrà l'edificació en parcel·les consolidades, entre altres construïdes, només per a ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar i ús comercial en les plantes baixes, quan sigui impossible materialment augmentar la fondària de la parcel·la. Caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.
7. La fondària edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.
8. En cap dels casos previstos en l'epígraf 5 no serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.
9. En els casos de reculada d'alineacions de vial al llarg de tota la façana d'una illa, la fondària edificable d'aquesta façana serà mantinguda en la dimensió reculada quan es mantingui l'alçada que li correspon pel carrer de menor amplada.

art. 318 Espai lliure interior

1. A les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa se subjectarà a les següents prescripcions:
   a. La planta baixa podrà ultrapassar la fondària edificable quan la parcel·la o solar compleixi simultàniament les condicions següents:
      - Que l'amplada mitjana de la parcel·la en el pati interior d'illa sigui igual o superior a la longitud de façana mínima.
      - Que la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa sigui igual o superior a noranta metres quadrats (90 m²).
   b. L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrànies la totalitat de la parcel·la sempre que es respectin l'existència de les espècies arbòries existents més significatives i es prevegi el posterior enjardinament en una superfície mínima del 50%, deixant la llosa superior del possible soterrani a 1,00 m per sota de la rasant definitiva del terreny i que l'estructura d'aquesta llosa sigui adequada per suportar el pes d'una capa de terra d'aquesta profunditat.
   c. Quan la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa en planta baixa sigui inferior a noranta metres quadrats (90 m²), o be es delimiti com a pati protegit, es permetrà alternativament:
      - Un espai adossat a l'alineació posterior de la fondària, superant-la com a màxim 4 metres en paral·lel, amb ocupació no superior al 25% del pati, i una distància mínima de 6 metres al límit de fons de la parcel·la.

- Un espai adossat al límit de fons de la parcel·la amb una separació de, com a mínim, 6 metres del límit de la fondària edificable, i amb una ocupació no superior al percentatge indicat en el paràgraf anterior.

2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's referida a la rasant del carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada.

   En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

   En casos en què la parcel·la sobrepassi la fondària que assenyala el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada i que tingués per façana el segment interceptat, en aquell front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa no podrà ser ocupada per a usos d'habitatge, quan la seva superfície i els seus accessos es desenvolupin exclusivament dins d'aquest.

   Els usos d'habitatge dins de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa seran admesos únicament en els casos en què formin part inseparable d'habitatges, els accessos i la superfície majoritària dels quals, es trobin dins de la part de parcel·la o solar compresa dins de la fondària edificable.

art. 319 Reculades

1. El mode de recular l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineació de vial serà el de reculada a tot el front d'alineació de l'illa. No s'admeten reculades a la zona del centre històric, exceptuant, l'antic nucli d'Amposta i Balada, on s'admeten reculades per motius justificats d'accessibilitat, en cas de planta baixa, amb un màxim d'1 metre i als carrers amb una amplada inferior a 6 metres.

2. Les alineacions reculades s'admetran quan l'espai que resti lliure a conseqüència de la reculada es destini a jardí privat, comunitari, públic o l'eixamplament de les voreres. L'ordenació exacta es definirà al projecte bàsic. La reculada serà uniforme en tota l'alineació i comprendrà tot el tram d'illa entre carrers.

   Aquesta modalitat de reculada no modifica la profunditat edificable, que seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada. La reculada no dona lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions volumètriques.

L'alçada reguladora de les edificacions situades a altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada es determinarà, en qualsevol cas, en funció de l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

En cas de reculada amb ampliació de voreres, 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. La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització.

Els propietaris de les finques reculades assumeixen les despeses del tractament de façana obligatori a efectuar de les mitgeres que quedin al descobert.

SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.

art. 320 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- forma i mida de la parcel·la,
- ocupació màxima de la parcel·la,
- alçada reguladora màxima,
- nombre màxim de plantes,
- separacions mínimes, i
- edificacions auxiliars.

art. 321 Forma i mida de la parcel·la

Es precisen en detall en la reglamentació de cada zona.

art. 322 Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars. El sostre edificable resultarà de la intensitat neta d'edificació de cada parcel·la o conjunt de parcel·les.
2. Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara

que això representi que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

art. 323 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicades a cada zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

art. 324 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

art. 325 Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

   En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenrotlli 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 en cap cas 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 (1 m) 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 la planta baixa.
2. Els valors de les alçades màximes i el nombre de plantes es determinen en les normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs. Les golfes que en resultin no podran ser habitables.

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

c. Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1,20 m) si són opaques i d'u coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents amb reixes.

d. Les caixes d'escala amb una alçada màxima de 2,1 m sobre l'alçada reguladora i una superfície de planta de 15 m2.

e. Els cossos d'ascensors, sempre retirats com a mínim 3 m de les façanes de vial.

f. Els elements permesos per sobre l'alçada reguladora no sobrepassaran els 2,50 m per sobre d'aquesta.

4. No es permetrà la construcció d'entresolats.

art. 326 Separacions mínimes

1. 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 parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes normes.

   Aquestes separacions són distàncies mínimes a les partions a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, amidada des de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

   La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins d'una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre l'edificació i els cossos d'edificació propers.

2. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

art. 327 Construccions auxiliars

1. És permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit del material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris,

estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.

art. 328 Tanques i partions.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma 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, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
2. Les tanques opaques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds, així com als altres límits en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de noranta centímetres (0,90 m), amidats des de la cota natural del terreny en el límit corresponent. Podrà completar-se amb elements transparents, reixes o verd fins una alçada d'u vuitanta metres (1,80 m)
3. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
4. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

art. 329 Adaptació topogràfica del terreny

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

a. Les plataformes d'anivellació a la vora de les partions no es podran situar a més de noranta centímetres (0,90 m) per damunt o a més de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny de la partió.

b. Les plataformes d'anivellament dels terrenys en l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes del límit. Els murs de contenció de terres no podran arribar en cap punt de la partió, a una alçada superior a noranta centímetres (0,90 m) per damunt de la cota natural del límit ni a una alçada superior de dos coma vint metres (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 tres metres (3,00 m).

SECCIÓ QUARTA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

art. 330 Objectius en aquest tipus d'ordenació

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui segons la classificació del sòl.

Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona i fixar la destinació concreta del sòl.

L'objecte és:

a. la distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.

b. l'ordenació precisa o flexible, però inequívoca, de l'edificació, i

c. La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri de composició volumètrica i creació de nous llocs urbans.

art. 331 Distribució de l'edificabilitat neta

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

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribuir l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

   a. forma i mida de la parcel·la,

   b. ocupació màxima de la parcel·la, i

   c. longitud mínima de façana.

3. La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana es regula per les normes aplicables a cada zona.

art. 332 Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial, i al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

   a. A través de la fixació de:

      - alineacions d'edificació.
      - cotes de referència de la planta baixa.
      - alçada màxima i nombre límit de plantes.

   b. A través de la determinació de perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

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

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
   a. l'alineació d'edificació,
   b. les cotes de referència de la planta baixa,
   c. l'alçada màxima,
   d. el nombre màxim de plantes,
   e. el perímetre regulador
   f. el perfil regulador.
4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
   a. separació mínima entre edificacions
   b. separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

art. 333 Configuració de l'ordenació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
   a. Configuració precisa. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
      - alineacions d'edificació,
      - alçada màxima,
      - nombre de plantes.
   b. Configuració flexible, variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
      - perímetre regulador,
      - perfil regulador.
2. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

art. 334 Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.
2. Com a excepció al que disposa el número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establer per les Normes per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest POUM.

L'ocupació s'amidarà referida a la superfície de parcel·la privada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. A aquest tipus d'ordenació es pot aplicar el que disposen aquestes normes per a l'ocupació màxima en planta de l'edificació aïllada.
4. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

art. 335 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la classificació del sòl, contindran les següents prescripcions o determinacions:
   a. Regulació del moviment de terres general que comporti el procés d'urbanització.
   b. Cotes de referència dels plans d'anivellament i terres en què se sistematitzi el sòl edificable.
   c. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.
   d. Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.
2. 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.
3. Les cotes fixades pel Pla Parcial o el Pla Especial tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística, i suficientment justificat, es permetrà l'adaptació o el seu reajust al projecte d'edificació, aprovant-se, si s'escau, en la concessió de la llicència d'obres.

art. 336 Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les regles següents:

1. Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa. Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades, caldrà aplicar -en tot allò compatible amb la regulació específica- les normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes:

   a. L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, 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 o de parts de planta. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

   b. Les alçades màximes i el nombre de plantes, per a cada zona són els indicats en aquestes normes o, altre cas, les que s'estableixin pel Pla Parcial o el Pla Especial.

   c. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

      - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), els arrencaments de la quan 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 cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta planta, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
      - Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre i vint centímetres (1,20 m) si són opaques, i d'u coma vuitanta metres (1,80 m) si són transparents amb reixes.
      - Les caixes d'escala amb una alçada màxima de 2,1 m sobre l'alçada reguladora i una superfície de planta de 15 m2.
      - Els cossos d'ascensors, sempre retirats com a mínim 3 m de les façanes de vial.
      - Els elements permesos per sobre l'alçada reguladora no sobrepassaran els 2,50 m per sobre d'aquesta.

art. 337 Paràmetres de la configuració flexible

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides al Pla Parcial o al Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de ser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

   L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volums dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant sigui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptaran els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes normes indiquen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la. En altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

art. 338 Localització relativa de l'edificació i a límits de parcel·les.

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

   a. separacions mínimes entre edificacions, i

   b. separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

   El règim d'aquests paràmetres és l'establer en aquest article, completat si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolejament.

   a. A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

      - Edificis de PB, PB + 1P i PB + 2P: 8 m.
      - Edificis de PB + 3P i PB + 4P: 12 m.
      - Edificis de PB + 5P, PB + 6P i PB + 7P: 18 m.
      - Edificis d'alçada superior a PB + 7P: 24 m.

   b. 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, 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 planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

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

      - No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada

(sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

- En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada siguin superiors als setze metres (16 m), s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolejament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.
- Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran d'acomplir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten, les anteriors consideracions d'assolejament.

3. Les edificacions que, segons el Pla Parcial i el Pla Especial, 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 dintre 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 del mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus (60°).
4. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
5. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

CAPÍTOL SEGON.
PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

art. 339 Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

a. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.

b. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.

c. Segons la seva activitat. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.

art. 340 Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc.) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixampla, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunts unitaris, sector industrial, sector de serveis terciari-logístics, sector d'activitats agrícola-ramaderes i forestals) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial:
Es aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

2. Terciari:
Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

3. Industrial:
Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents:

magatzems i industrial.

4. Agrari:
Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.

5. Comunicacions:
Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.

6. Equipaments i serveis tècnics:
Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures:
Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

art. 341 Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Ús d'habitatge:

Es el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar.
S'estableixen les categories següents:

1.1. Habitatge unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

1.2. Habitatge bifamiliar: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent, no susceptibles de dividir-se horitzontalment.

1.3. Habitatge plurifamiliar: es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els aparthotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.

1.4. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del

sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

2. Ús residencial:
Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars.

3. Ús hoteler:
Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, aparthotels, motels i, en general tots aquells establiments del ram de l'hostaleria, en les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial vigent.

4. Ús comercial:
Comprèn els locals i instal·lacions oberts al públic, destinats a la venda al detall, inclou tant les botigues o establiments individuals, com els establiments col·lectius. Atenent a la seva superfície, els establiments comercials poden ser:

4.1. Petits: són aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior als 500 m².

4.2. Mitjans: són aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda superior o igual als 500 m² i inferior als 1.300 m².

4.3. Grans: són aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m² i inferior als 2.000 m².

Les activitats desenvolupades en els locals i establiments de caràcter comercial s'han d'adequar a les exigències i requisits regulats a la llei 17/2000 d'equipaments comercials.

El desenvolupament comercial municipal s'adequarà a les previsions que fixarà el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials de Catalunya (P.T.S.E.C) per al període 2005-2009.

5. Ús d'oficines:
Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

6. Ús industrial:

6.1. Indústria integrada. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge.

6.2. Indústria urbana. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb ell.

6.3. Indústria agrupada. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

6.4. Indústria separada. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

6.5.Magatzems:
Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies y a la venda a l'engròs.

7. Ús sanitari-assistencial:

7.1. Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social.

7.2. Comprèn els centres, consultoris i clíniques destinades al tractament d'animals.

8. Ús hospitalari:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts, clíniques, hospitals.

9. Ús educatiu:
Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars, que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades.

10. Ús cultural:
Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis i similars, teatres, cinemes auditoris i similars.

11. Ús religiós:
Comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

12. Ús de restauració:
Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són

restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

13. Recreatiu:
És el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i del temps lliure no compreses en cap altre qualificació que poden generar molèsties. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, sales de festes, cafès cantant i similars.

14. Recreatiu del joc:
Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars.

15. Ús esportiu:
Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física, esports i dansa, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

16. Ús d'aparcament:
És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

16.1. Ús d’aparcament lligat a l’ús dominant.
16.2. Ús d’aparcament en general.

18. Ús extractiu:
Comprèn les activitats d’extracció i moviments de terres en general.

19. Ús agrícola:
Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

20. Ús ramader:
Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

21. Ús forestal:
Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.

22. Ús estacions de servei.

23. Altres usos:

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

art. 342 Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

3. Usos condicionats.

S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

4. Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

art. 343 Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent
2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla per a cada zona, subzona o sistema.
3. La regulació més detallada dels usos segons la seva situació relativa es realitza en la Secció Tercera d'aquest mateix capítol de les Normes.
4. Referent a l'emplaçament dels usos i la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
5. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

6. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
7. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

261

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

art. 344 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

art. 345 Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.
4. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

   a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

      - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
      - prohibir usos compatibles amb el POUM.
      - admetre usos no contemplats pel POUM, si son compatibles amb l'ús general de cada zona.

b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

art. 346 Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.

2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveuen els articles 53 i 54 del TRLUC. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS.

art. 347 Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent, d'acord amb els criteris establerts a l'article següent en base a la definició concreta dels VAS.

art. 348 Grau d'incidència d'una activitat

Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, el grau d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn s'estableix en base a la determinació dels vectors ambientals de seguretat (VAS) que li són propis i que poden incidir negativament en el seu entorn.

Cada activitat tindrà així el seu VAS que serà l'indicador que permetrà determinar si l'activitat pot o no ubicar-se en una situació relativa determinada en relació amb la possible implantació dels usos condicionats.

En la determinació del VAS entraran tant els elements propis de l'activitat: nivell d'emissió de contaminants a l'atmosfera, abocament d'aigües residuals, nivells de pressió sonora, producció i/o gestió de residus, càrrega de foc ponderada i absoluta, com les característiques del seu entorn: càrrega i descàrrega i, condicions i característiques dels locals o edificis.

Els índex de ponderació dels vectors s'estableixen en torn a una escala de valors de quatre nivells.

Els vectors ambientals de seguretat són:
1. Emissions a l'atmosfera
2. Nivell de pressió sonora en origen.
3. Càrrega de foc.
4. Residus sòlids.
5. Aigües residuals.
6. Superfícies del local.
7. Olor.
8. Radiacions electromagnètiques.
9. Aparcament.
10. Disposició de zones de càrrega i descàrrega.
11. Condicions dels carrers.

La definició d'aquest vectors es podrà ampliar o modificar en el marc de la Ordenança Municipal sobre Activitats.

La definició concreta dels factors d'avaluació dels diferents vectors ambientals de seguretat vindrà determinada amb precisió en la corresponent ordenança sobre activitats, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

art. 349 Situacions relatives dels locals destinats a l'ús industrial

1. A les zones on s'admeti la construcció d'habitatges, s'entendrà per edifici industrial aquell, els murs de separació dels habitatges veïns, actuals o futures del qual, deixin un espai lliure de quinze centímetres (15 cm). a partir dels fonaments, excepte en façanes en les quals hom disposarà d'aïllament per juntures de dilatació, i a la part superior, que disposarà d'aïllament per juntures de dilatació, i d'una tanca o protecció amb material elàstic, per evitar la introducció de material i aigua de pluja a l'espai intermedi.
2. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

   a. L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el de porter o vigilant.

   b. L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de la façana.

   c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la quan tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria, amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres a la via pública.

   d. S'hauran de situar preferentment, en un carrer d'amplada no inferior a deu metres (10 m).

   e. En cas de trobar-se situats en carrer d'amplada inferior a deu metres (10 m), però no inferior a vuit metres (8 m) i en el supòsit de complir-se la resta de condicions establertes als punts 1, 2a, 2b i 2c anteriors, els edificis podran ser considerats com a industrials sempre i quan les característiques de l'accés i dels vehicles garanteixin l'entrada i sortida sense maniobres a la via pública. Tal requisit haurà de quedar suficientment demostrat en el projecte oportú.
3. A fi de tenir en compte totes les incidències possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

   Situació 1
   1a. Activitat situada en planta soterrani inferior a la -1 d'un edifici d'habitatges, amb accés independentment o a través de la planta soterrani -1.

   1b Activitat situada en planta soterrani -1 d'un edificis d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

   Situació 2
   Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent.

   Situació 3
   Activitat situada en planta pis (1er) d'un edifici d'habitatges, amb accés

independent o a través de locals de la planta baixa.

Situació 4
Activitat situada en planta pis, baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.
Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges

Situació 5
5a. Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes.

5b. Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos als d'habitatge, i que no presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.

Situació 6
6a. Activitat situada en planta baixa d'un edificis amb altres usos als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges.

6b. Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatge

Situació 7
7a. Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges

7b. Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatge.
Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis

Situació 8
Activitat contigua a edificis d'habitatge i situada en edificis d'ús exclusiu.

Situació 9
Activitat contigua a edificis amb altres usos que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats

Situació 10
Activitat en edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures superiors a (7m) dels edificis més propers, independentment del seu ús.

Situació 11
Activitat situada en edifici aïllat, en zones allunyades dels nuclis urbans.

Activitats a cel obert

Situació 12
Activitat a cel obert, propera a edificis d'habitatge, sanitari o residencial.

Situació 13
Activitat a cel obert, propera a edificis amb usos diferents dels d'habitatge, sanitari o residencial.

266

Situació 14
Activitat a cel obert, en zones allunyades dels nuclis urbans
La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament principal que ocupa dintre de l'edifici on està situada, independentment de la planta d'accés. Així, una mateixa activitat pot ocupar plantes superiors i inferiors a la que ocupa l'activitat principal.

267

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

art. 350 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats al subsòl, al sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

art. 351 Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, els Plans de Millora urbana i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

art. 352 Condicions dels estacionaments als instruments de planejament derivat.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

a. No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.

b. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.

c. Els espais d'estacionament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

d. Amb exclusió dels accessos; illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 4,50 m de llargària.

e. Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà els 7,50 m.

f. Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.

g. Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

h. La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.

i. A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

art. 353 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla, serà obligatòria la reserva de l'espai necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest Pla.

4. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.
5. Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

art. 354 Previsions d'aparcament en sòl urbà

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:

a. Edificis d'habitatges

- - En solars > 250 m^2 de superfície : 1 plaça d'aparcament per habitatge o 100m^2 construïts.

  - En solars de 150 – 250 m^2 de superfície: 1 plaça d'aparcament per cada dos habitatges o 150m^2 construïts amb el màxim d'una planta dedicada totalment a aparcament si no es poden assolir els mínims establerts.

  Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

  La dotació de places d'aparcament anteriorment establertes pot fer-se efectiva en un altre edifici diferent, sempre que aquest trasllat es garanteixi mitjançant la seva inscripció en el registre de la propietat i no suposi la impossibilitat d'incompliment dels requisits previstos en aquest article.

b. Edificis o locals, públics o privats per a oficines, bancs, etc.:

-1 lloc per cada 50 m², mínim una plaça per establiment.

c. Locals comercials:

a) Locals comercials en edificis amb habitatges:

Si tenen més de 400 m², 1 lloc per cada 50 m² de superfície construïda.

b) Locals comercials en edificis sense habitatges:

Un lloc per cada 50 m^2 construïts de local comercial amb un mínim d'1 lloc per cada local comercial.

c) Locals comercials destinats supermercats i hipermercats:

- entre 400 i 1299 m^2: 8 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
- entre 1300 i 2499 m^2: 10 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
- entre 2500 i 4999 m^2: 12 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
- entre 5000 i 9999 m^2: 14 places per cada 100 m^2 de superfície de venda
- > 10000 M^2 : 18 places per cada 100 m^2 de superfície de venda

d) Galeries comercials: 3 places per cada 100 m^2 de superfície de venda

e) Superfícies especialitzades: 5 places per cada 100 m^2 de superfície de venda

d. Indústries i magatzems:
1 lloc per cada 100 m² de superfície construïda.

e. Activitats recreatives:
1 lloc per cada 10 localitats.

f. Hotels:
1 lloc per cada habitació, més 1 lloc per cada 200 m^2 de superfície construïda.

g. Clíniques i sanatoris:
1 lloc per cada 10 llits.

h. Biblioteques: 1 lloc per cada 200 m².

3. Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:

a) Obres de reforma, ampliació o addició de fins a dues plantes pis.

b) Obres que tinguin només un accés per un carrer de vianants.

c) Obres en parcel·les d'amplada inferior a 8 m en zones qualificades com a 10a, 10b i 10c.

art. 355 Increment de les previsions d'aparcament en zones de dèficit

1. Amb l'objectiu de corregir els majors dèficits d'aparcaments que es poden produir en diversos àmbits de la ciutat, les dotacions mínimes establertes en l'article anterior podran ser incrementades dins de les zones amb dèficit que així es delimitin per mitjà d'un Pla Especial d'Aparcaments.
2. Les previsions mínimes definides en l'article anterior seran incrementades en un 50 per cent en el cas dels edificis i locals destinats als usos: a, b i c.a), en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament per a residents.

3. Les previsions mínimes definides en l'article anterior seran incrementades en un 25 per cent en el cas dels edificis i locals destinats als usos: a, b i c.a), en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament de rotació. El 25 per cent del total de les places d'aparcament que en resulti, es destinarà obligatòriament a rotació, en aquelles actuacions que donin lloc a la reserva de més de 300 places d'aparcament.
4. Les previsions mínimes referides a activitats recreatives seran incrementades en un 50 per cent en aquelles zones que vinguin delimitades com zones de dèficit d'aparcament per a residents o de rotació.

art. 356 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes físiques

   a. En edificis de menys de 5 habitatges, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

   b. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

   c. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostri la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

   d. Quan el solar el solar estigui destinat a habitatge i tingui una superfície inferior a 150 m^2 .

2. Causes tècniques

   Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes

   Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

273

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI

art. 357 Tipologies d'estacions de servei

S'estableixen les següents tipologies d'estacions de servei:

a. Estacions de servei en edificacions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta superior a 1.500 m^2 .

b. Estacions de servei en edificacions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta igual o inferior a 1.500 m^2 .

c. Sortidors de benzina en edificacions d'ús no exclusiu (*) i configuració volumètricament integrada amb la morfologia de la zona urbana on s'emplacin, de superfície igual o inferior a 500 m^2 .

(*) En els supòsits concrets d'ús no exclusiu, hauran de complir amb les condicions objectives de la situació relativa 2ª.a i b, i 4ª.a.

art. 358 Categories de vies urbanes

S'estableixen les següents categories de vies urbanes:

a. Grans vies urbanes i interurbanes d'accés i distribució general de la ciutat: autopistes i enllaços, carreteres, ronda interior i avingudes. Hom admet totes les tipologies d'estacions benzineres.

b. Eixos urbans interiors. Hom admet les tipologies b) i c).

c. Carrers de la trama viària no compresos en les categories anteriors i que tinguin una amplada superior a 12 metres i no es trobin inclosos dins d'àmbits d'exclusió ni de restricció de la implantació de benzineres. Hom admet la tipologia c).

art. 359 Regulació de les àrees urbanes

S'estableixen les següents limitacions de caràcter general respecte a les àrees urbanes que es defineixen:

a. Zona d'exclusió de la implantació de benzineres.
Compren la totalitat de l'àrea referencial del centre urbà d'Amposta, Es prohibeix expressament la implantació de noves benzineres dins d'aquest àmbit. Hom admetrà el manteniment àdhuc la remodelació, sense increment de la superfície edificada i ocupada de les benzineres existents i fins i tot la seva possible relocalització, en llur cas seran del tipus c).

b. Zona de restricció de la implantació de benzineres.
Compren les àrees urbanes d'especial significació urbana de l'interior de

la ciutat consolidada. Es restringeix la possible implantació de noves benzineres dins d'aquest àmbit, a les vies urbanes del tipus b) que es trobin a l'intern o en el perímetre d'aquestes àrees, d'acord amb les tipologies admeses per a cada categoria.
Hom admetrà el manteniment àdhuc la remodelació de les benzineres existents i, fins i tot la seva possible relocalització en vies dels tipus c), d'acord amb les tipologies admeses.

c. Zones de Ciutat Jardí.
S'admeten estacions de servei del tipus c) sempre i quant estiguin separades de qualsevol edificació per carrers o franges de sòl lliure de més de quinze metres d'amplada mínima.

d. Zones d'Indústria Aïllada. Comercial i Terciari
Correspon als sectors d'edificació aïllada d'activitat econòmica que conformin nuclis diferenciats de la trama urbana, que corresponen als següents polígons o sectors, i els nous sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable.

Es restringeix la possible implantació de noves benzineres dins d'aquest àmbit a les vies urbanes del tipus: b) i c) que es trobin a l'intern o en el perímetre d'aquestes àrees, d'acord amb les tipologies admeses per a cada categoria.

Hom admetrà el manteniment àdhuc la remodelació de les benzineres existents i, fins i tot la seva possible relocalització en vies del tipus b) i c), d'acord amb les tipologies admeses per a cadascuna d'elles.

La resta d'àmbits urbans es regiran per allò que estableixen els epígrafs a), b) i e), en funció de la seva localització concreta.

e. Resta de zones i sectors urbans
Amb independència de llur qualificació, es regiran d'acord amb les limitacions pròpies del seu règim d'usos, segons el que s'estableix a l'epígraf II.

art. 360 Viabilitat de les noves implantacions

L'autorització de les noves implantacions de benzineres, de qualsevol de les tipologies definides, a més del compliment de la regulació urbanística continguda en aquesta secció, estarà condicionada a la viabilitat de la seva localització en relació al funcionament de la xarxa de viària. En aquest sentit, serà en tots els casos preceptiva l'aprovació d'un estudi de mobilitat per a cada nova implantació, previ a la obtenció de la corresponent llicència.

art. 361 Integració arquitectònica de les construccions i ordenació de la mobilitat

Per a l'autorització d'edificacions destinades a benzinera de les tipologies a) i b) serà preceptiva la formulació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui adequadament la integració de l'edificació plantejada en relació al seu entorn urbà, contemplant especialment la relació amb les edificacions immediates i

definint les actuacions necessàries sobre aquestes per tal d'assolir una formalització arquitectònica adequada respecte a l'espai urbà on s'emplaci; així com les garanties jurídiques de llur costejament i realització. Així mateix, el Pla haurà de resoldre també la adequada integració de la benzinera dins del sistema general de mobilitat dels vials del seu voltant, i haurà de resoldre els seus accessos i la seva senyalització atenent a aquests factors. El Pla contindrà un estudi complert de mobilitat, que haurà de ser informat favorablement per part dels serveis tècnics responsables d'ordenació de tràfic i mobilitat de l'Ajuntament.

276

SECCIÓ SISENA. JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

art. 362 Definició i objecte

Compren les àrees on es localitzen els jaciments arqueològics i les zones arqueològiques.
L'objecte és la protecció del patrimoni arqueològic d'Amposta:

a.- Definint els conjunts i jaciments coneguts en un catàleg
b.- Regulant les possibles actuacions en ells

El marc general de qualsevol actuació sobre el Patrimoni arqueològic català és la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que en el seu capítol IV del títol II regula específicament la protecció del patrimoni arqueològic.

El Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic té com a objecte establir el desplegament reglamentari de la regulació legal anterior.

La competència sobre els béns arqueològics recau en el Servei d'Arqueologia de la Conselleria de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

art. 363 Nivells de protecció

Els elements arqueològics tenen assignat un nivell de protecció en funció de la seva importància des del punt de vista patrimonial. Els nivells són:

a: Protecció integral.
b: Excavació arqueològica.
c: Prospecció arqueològica
d: Control dels treballs en zona rústica
e: Control del treballs en zona urbana

a. Protecció integral:
Implica la prohibició de realitzar cap tipus obra al jaciment delimitat, per tal d'evitar la seva destrucció total o parcial i del seu paisatge.
S'aplicarà a aquells jaciments que per la seva singularitat i estat de conservació han de ser conservats intactes per a les generacions futures.

b. Excavació arqueològica:
Implica la necessitat de realització d'excavacions arqueològiques prèvies en tota l'àrea afectada pels projectes d'obra dins el jaciment arqueològic.

Aquest nivell de protecció s'aplica a aquells jaciments en els quals hi ha certesa de la seva existència i nivell de conservació, dels quals es considera que poden ser afectats per obres. Prèvia sol,licitud dels permís d'obra s'haurà de comunicar al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació-Servei d'Arqueologia, qui s'encarregarà dels tràmits necessaris, segons les disposicions establertes per la llei, per a realitzar

les excavacions corresponents.

c. Prospecció arqueològica:
Implica la obligatorietat de realitzar tasques de reconeixement arqueològic prèvies a la concessió de qualsevol llicència d'obres, per tal de detectar si aquestes obres afecten a un jaciment i valorar el grau d'afecció. Aquests sondeigs seran planificats per l'administració competent (Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació-Servei d'Arqueologia) d'acord en la naturalesa del jaciment i de l'obra que es vulgui realitzar, l'autorització de la qual dependrà dels resultats de l'estudi, que s'indicarà si es viable la realització de l'obra tal i com ha estat projectada, si es necessària la realització d'excavacions arqueològiques i si cal modificar aspectes del projecte. Aquest nivell s'aplica a aquells jaciments i obres en els quals el risc de destrucció és elevat però no hi ha una seguretat absoluta de que els valors patrimonials siguin afectats.

d. Control dels treballs en zona rústica:
Implica que qualsevol projecte d'obra que així sigui qualificat haurà de ser comunicat a l'Administració competent amb trenta dies d'antelació respecte a la data del seu inici, per tal que aquest pugui advertir al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació – Servei d'Arqueologia, per al seu seguiment. En aquest cas, el permís d'obra estarà condicionat a allò que pugui aparèixer durant la seva execució, quedant automàticament en suspens en el moment d'aparició de restes arqueològiques. Aquest nivell de protecció s'aplica a tots aquells indrets on hi ha la possibilitat de noves troballes.

e. Control dels treballs en sòl urbà:
Implica que qualsevol projecte d'obra que així sigui qualificat serà comunicat, amb quaranta dies d'antelació a l'inici de les obres, al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació que emetrà un primer informe en relació amb la naturalesa de l'obra a realitzar i a les possibilitats arqueològiques del lloc. El permís estarà condicionat a les indicacions de l'informe. Aquest nivell s'aplica a la zona urbana, centre històric, on hi ha la possibilitat en punts concrets de l'aparició de restes arqueològiques.

art. 364 Llistat dels jaciments i el seu grau de protecció

Els jaciments recollits en aquesta Pla reben els següents graus de protecció:

a. Protecció integral:

Estan protegits pel Decret de castells de 1949, declarats per la Ley del Patrimonio Històrico Español del 16/1985, de 25 de junio, i després assumit per la Llei del Patrimoni Cultural Català, de forma genèrica totes les torres, castells i fortificacions i l'àrea arqueològica que els envolta. En el cas d'Amposta hi tenim:

Castell d'Amposta
La Carrova

L'Antic I

b. Excavació arqueològica: Estan protegits per la Llei 9/93. Son:

Clota del Culleré
Barranc de Fabra
Dalt de la Torre
Mas del Molinàs

c. Prospecció arqueològica: Aquests jaciments en la seva majoria han estat excavats però no sabem si exhaurits o bé sols hi tenim indicis imprecisos. Son:

Barranc del Molinàs
Cova dels Quatre Pilans
L'Ametllé
L'Oriola
L'Antic II
Lo Tapà
Masdenvergenc
Molló de la Torre
Palau Roquissé
Vall de Zafan
Zona del Mas del Hierro

d. Control dels treballs en zona rústica: llocs on hi ha possibilitat d'haver-hi troballes . Són:

Barranc de la Mina
Barranc de les Comes
Barranc del Ceguet
La Mora
Les Tosses

e. Control dels treballs en zona urbana: Aquesta protecció s'aplicarà preferentment al subsòl dels edificis, però també pot ser aplicat als elements verticals segons el seu valor patrimonial. Son:

Club Nàutic
Cova del Calvari
Elisabets
Entorn del Castell
Façana Fluvial
La Vila
Pla d'Empúries
Cabiscol

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General de 1985, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'han executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

Segona

Seran d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui, ni resulti incompatible.

Tercera

Aquest POUM incorpora les determinacions del Catàleg de Protecció del Patrimoni Historicoartístic i Arquitectònic.

Quarta

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística anteriors a l'aprovació del present POUM, amb excepció feta dels relacionats a les Disposicions Addicionals Primera i Tercera , que contradiguin o infringeixin el contingut d'aquest Pla, queden derogats.

Cinquena

Es podrà tramitar una modificació puntual del POUM que tingui per objecte delimitar nous sectors de sòl urbanitzable residencial als assentaments de la planta deltaica. Aquesta modificació haurà de ser avalada per un estudi d'innundabilitat informat favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Sisena

Durant la vigència del present POUM, i prèvia revisió del mateix, caldrà redactar un avanç de Pla que incorpori la necessitat de plantejar una estació de passatgers en el traçat de la línia de ferrocarril de Barcelona-València. Aquest document haurà de:

- garantir la connectivitat de l'estació en relació al nucli urbà.
- Permetre la connexió entre la traça del ferrocarril metropolità de Sant Carles i la de Barcelona-València.
- Contenir una reflexió profunda al voltant de la relació d'aquesta infraestructura amb la ciutat, ponderant la possibilitat d'orientar els futurs creixements del municipi cap a aquesta nova infraestructura.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'un polígon d'actuació o sector de planejament derivat.

Segona

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat d'un pla de millora urbana pel seu desenvolupament, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes, on s'especifica la seva situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme, així com les determinacions concretes que els són d'aplicació en un i altre cas.

Tercera

Els plans parcials, els plans de millora urbana i/o els especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest Pla que es trobin en curs de revisió o modificació i que no hagin estat tramesos a l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest POUM.

Quarta

Mentre no s'aprovi l'ordenança reguladora dels usos i activitats on es classifiquin o categoritzin en funció dels Vectors Ambientals de Seguretat (VAS), es considerarà que les referències a aquestes situacions relatives efectuades per la normativa del POUM tenen la següent equivalència amb les categories previstes en el Nomenclàtor d'Activitats llavorat pel Col·legi Oficial d'Enginyers de Catalunya:

VAS 1.- Categoria primera
VAS 2.- Categoria segona
VAS 3.- Categories tercera i quarta
VAS 4.- Categories cinquena i sisena

Cinquena

Aquelles edificacions contràries al planejament situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès, ni com a cap altre tipus dels previstos per aquest POUM, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 102 de la LU.

Sisena

La regulació de la definició de les alineacions dels edificis amb façana a la plaça Cecília Carvallo de les illes formades pels carrers: Sant Tomàs i Elisa, i Elisa i Verge del Carme, requerirà prèviament la formalització d'un conveni urbanístic que compensi l'aportació de sòl públic i reguli les servituds corresponents.

Setena

Es fixa un termini de dos anys des de l'aprovació d'aquest document, per a la redacció d'un Pla Director de l'abastament municipal d'aigües en alta. Entre objectius

d'aquest Pla director estarà definir les connexions amb els nous sectors de planejament i les càrregues ordinàries de connexió de sistemes que s'estimin necessàries.

282

ANNEXES

ÍNDEX

ANNEX 1 : ESQUEMES D'ALÇADES REGULADORES
ANNEX 2: FITXES URBANÍSTIQUES EN SOL URBÀ I URBANITZABLE

2.1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
2.2. PLANS DE MILLORA URBANA
2.3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)
2.4. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND)
2.5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS (PEU)

ANNEX 3: PARCEL·LACIÓ ORIGINAL DEL POBLAT DE COLONITZACIÓ

ANNEX 1. : ESQUEMES D'ALÇADES REGULADORES

ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL (PB+2)

SUBZONA 10a. ANTIC NUCLI D'AMPOSTA AMB PATI D'ILLA

e. 1/150

ARM: Alçada Reguladora Màxima

285

ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL (PB+2)

SUBZONA 10a. ANTIC NUCLI D'AMPOSTA SENSE PATI D'ILLA

e. 1/150

ARM: Alçada Reguladora Màxima

286

ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL (PB+1P)

SUBZONA 10b. NUCLI DE POBLE NOU

SUBZONA 10c. AMPLIACIÓ DE POBLE NOU

SUBZONA 10d. BALADA

e. 1/150

287

ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL (PB+AI+5PP)
SUBZONA 11. ILLES TANCADES SENSE PATI D'ILLA
Coberta Plana o Inclinada
0.35
0.45
9.00
3.00
Àtic
Planta Cinquena
Planta Quarta
Planta Tercera
Planta Segona
Planta Primera
Altell
2.50 mínim
Planta Baixa
ARM
3.15
8.75
5.60
2.50
ARM: Alçada Reguladora Màxima
e. 1/150

288

ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL (PB+AI+5PP)
SUBZONA 11. ILLES TANCADES AMB PATI D'ILLA
30%
Coberta Plana o Inclinada
0.35
0.45
3.00
9.00
3.00
Àtic
Planta Cinquena
Planta Quarta
Planta Tercera
Planta Segona
Planta Primera
Altell
Planta Baixa
2.50 mínim
ARM
3.15
3.15
3.15
3.15
3.15
3.15
8.75
5.60
2.50
2.50
ARM: Alçada Reguladora Màxima
e. 1/150

289

ANNEX 2. : FITXES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

2.1. : POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

290

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "LLIGALLO DE DALT NORD"

1.- Definició:

Amb aquest PAU es pretén millorar la imatge del barri en uns dels accessos a la ciutat des de l'eix de l'Ebre, mitjançant la creació d'una gran avinguda.

Redefinir la tipologia edificatòria als terrenys amb façana a la nova avinguda millorant les condicions d'assolellament i ventilació dels habitatges, reduint l'ocupació i augmentant l'alçada de l'edificació.

Dotar d'espais lliures el Lligallo de Dalt d'acord als mínims exigits per la LUC.
Obtenir per cessió gratuïta i obligatòria els sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 32.469,91 m^2s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 1 (PAU-1) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- L' edificabilitat bruta és de 1,24 m^2 st/ m^2s.

- La densitat d'habitatges és de 123,81 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 402 habitatges.

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 13.920,35 m2s.(42,87 %).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.357,66 m^2s (16,5%) que corresponen a:

Parcs urbans (clau 5a):	3.072,50 m^2s
Verds urbans (clau 5c):	2.285,06 m^2s

- S'adscriu al sistema d'equipaments sense ús específic (clau 3i) una superfície de 2.789 m2s (8,6%).

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest Polígon d'actuació haurà de cedir, d'acord a la Llei d'Urbanisme, el 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon corresponent a l'edificabilitat total, que el POUM possibilita.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'aplica la regulació de l'edificació residencial en illes tancades de la subzona 11, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 10.403 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 40.263 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

El Polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del nou sostre residencial que es genera per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:
Sistema d'actuació per la modalitat de compensació bàsica.

292

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"LLIGALLO DE DALT NORD"

LLEGENDA

ZONES

11 ILLES TANCADES

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5a Parcs Urbans
5c Verds Urbans
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3l Sense ús específic
1 SISTEMA VIARI
1c Franges de protecció

e: 1/5.000

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

293

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "EUCALIPTUS"

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 213.481,62 m^2s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. ^{2} (PAU-2) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 46.621,68 m^2s.(21,84 %).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures, parc urbà (clau 5a), una superfície de 19.084,24 m^2s (8,94%).

- S'adscriu al sistema d'equipaments sense ús específic (clau 3i) una superfície de 3.838,70 m^2s (1,80%).

- D'acord a l'article 43.1 de la LUC 2/02, com que no es contemplen nous usos dins de l'àmbit de planejament ni es produeix edificabilitat addicional, no serà necessari que el Polígon d'actuació cedeixi el percentatge corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'apliquen les següents regulacions:

a) Edificació residencial oberta unifamiliar de la subzona 12a2, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 106.778 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 64.067 m^2st

b) Edificació residencial oberta plurifamiliar de la subzona 12b1, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 37.159 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 66.886 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

La superfície de sòl privat total del Polígon d'actuació PAU-2 és de 143.937,00 m^2s.

294

El sostre màxim total del Polígon d'actuació PAU-2 és de 130.953 m^2st.

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de cooperació.

295

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"EUCALIPTUS"

LLEGENDA

ZONES

12 ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA
12a Unifamiliar
12a2 Eucaliptus
12b Plurifamiliar
12b1 Eucaliptus

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5a Parcs Urbans
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3i Sense ús específic
4 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
4c Xarxa d'Energia

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació
Delimitació zona domini públic Marítimo–terrestre
Delimitació zona protecció Marítimo–fluvial

e: 1/5.000

296

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "AVINGUDA SANTA BÀRBARA-CARMELITES MISSIONERES TERESIANES

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 31.353,78 m^2s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges.

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m^2s.(25,14%).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures una superfície de 5.117,39 m^2s (16,32%) que corresponen a:

Verds urbans (clau 5c):	4.948,39 m^2s
Verds de complement de vialitat (clau 5e):	169,00 m^2s

- S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície de 11.061,87 m^2s (37,98%).

- D'acord a l'article 43.1 de la LUC 2/02, com que no es contemplen nous usos dins de l'àmbit de planejament ni es produeix edificabilitat addicional, no serà necessari que el Polígon d'actuació cedeixi el percentatge corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'apliquen les següents regulacions

a) Edificació residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona:	4.055 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona:	5.555 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

El Polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

297

b) Edificació industrial aïllada de la subzona 15 c1, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 3.169 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m^2st

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

5.- Condicions de gestió i execució:
Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

298

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"AV. STA. BARBARA–CARMELITES TERESIANES"

LLEGENDA

e: 1/2.000

ZONES

14 ILLES TANCADES
14a Av. Sta. Barbara
15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
15c Aïllada
15c1 Valletes–Av. Sta. Barbara

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5e Complements de vialitat
5c Verds Urbans
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3a Equipaments Educatius

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

299

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-4 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI NORD"

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat. L'objectiu és obtenir per cessió gratuïta i obligatòria els sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 14.015,00 m^2s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 4 (PAU-4) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- La densitat d'habitatges és de 145 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 204 habitatges.

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 6.833 m^2s(48,77%).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures, verds urbans (clau 5c), una superfície de 1.247 m2s (8,9%).

- S'adscriu al sistema d'equipaments sense ús específic (clau 3i) una superfície de 826 m^2s (5,89%).

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest Polígon d'actuació haurà de cedir, d'acord a la Llei d'Urbanisme, el 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon corresponent a l'edificabilitat total, que el POUM possibilita.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'aplica la regulació de l'edificació residencial en illes tancades de la subzona 11, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 5.107 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 20.428 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

El Polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del nou sostre residencial que es genera per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

300

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de compensació bàsica.

301

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–4 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"CEMENTIRI NORD"

LLEGENDA

ZONES

11 ILLES TANCADES

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5c Verds Urbans
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3i Sense ús específic
2 SISTEMA FERROVIARI
2a2 Ferrocarril metropolità L'ametlla–San Carles

e: 1/2.000

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

302

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-5 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "RIBERA D'AMUNT"

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria els sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 710,30 m^2s.
- Es delimita el Polígon d'actuació núm.5 (PAU-5) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- L' edificabilitat bruta és de 1,94 m^2st/ m^2s.

- La densitat d'habitatges és de 100 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 7 habitatges

- S'adscriu al sistema d'espais lliures, verds urbans (clau 5c), una superfície de 250 m^2 (35,31%).

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest Polígon d'actuació haurà de cedir, d'acord a la Llei d'Urbanisme, el 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon corresponent a l'edificabilitat total, que el POUM possibilita.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'aplica la regulació de l'edificació residencial en illes tancades de la subzona 11, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 460,30 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 1.381,90 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

El Polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del nou sostre residencial que es genera per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

303

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de compensació bàsica.

304

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–5 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"RIBERA D'AMUNT"

LLEGENDA

e: 1/1.000

ZONES

11 ILLES TANCADES

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

5c Verds Urbans

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

305

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU-6 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "PLA D'EMPÚRIES"

1.- Definició:

Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 1.295 m^2s.

- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 6 (PAU-6) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- L' edificabilitat bruta és de 1,49 m^2 st/ m^2s.

- La densitat d'habitatges és de 100 habitatges/ha. Nombre d'habitatges: 12 habitatges

- S'adscriu al sistema viari una superfície de 215 m^2s.(16,60%).

- S'adscriu al sistema d'espais lliures, verds urbans (clau 5c), una superfície de 438 m^2s (33,82%).

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest Polígon d'actuació haurà de cedir, d'acord a la Llei d'Urbanisme, el 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon corresponent a l'edificabilitat total, que el POUM possibilita.

4.- Condicions d'edificació i ús:

S'aplica la regulació de l'edificació residencial en illes tancades de la subzona 11, amb les següents característiques:

- Superfície de la subzona: 642 m^2s
- Sostre màxim edificable a la subzona: 1.926 m^2st

(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladius autoritzats per la normativa)

El Polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del nou sostre residencial que es genera per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

306

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de compensació bàsica.

307

POLÍGON D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL PAU–6 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"PLA D'AMPURIES"

LLEGENDA

e: 1/1.000

ZONES

11 ILLES TANCADES

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5c Verds Urbans

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

308

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU-7 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "DÀRSENA FLUVIAL"

1.- Definició:

Correspon a una zona de terrenys de forma triangular definida per la marina i els dos canals (Dreta de l'Ebre i Carles III), destinada a les activitats pròpies de la dotació.

Les activitats seran socials, de manteniment, promoció i activitats complementàries derivades de l'actuació de la dàrsena i recuperació del Canal de navegació.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 55.027,00 m^2.
- Es delimita el Polígon d'actuació núm.7 (PAU-7) del POUM.

3.-Condicions d'ordenació i d'edificació:

- L'edificació mantindrà l'alineació ortogonal al passeig fluvial existent, per tant, paral·lela al canal d'accés a la dàrsena i de connexió amb el canal de navegació Marítima.

- S'adscriuen al Polígon d'actuació, les superfícies següent:

Viari:	13.435 m^2s (24,4%)
Espais lliures:	4.486 m^2s (8,2%)
Hidrològic canal de la dreta:	1.597 m^2s (2,9%)
Dàrsena fluvial:	35.509m2s (64,5%)

- El sostre màxim per a usos dominants i compatibles de la dàrsena fluvial és de 3.750 m^2st.

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

4.- Condicions d'ús:

- Ús dominant: Usos vinculats al manteniment i la promoció de la dàrsena, i de recuperació del Canal de navegació.
- Usos compatibles:
  3.- Hoteler
  4.- Comercial
  5.- Oficines
  6.1.- Industrial urbana
  10.- Cultural
  12.- Restauració
  13.- Recreatiu

309

15.- Esportiu
16.- Aparcament
23. Altres usos

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per la modalitat de cooperació.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris per tal de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

310

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU–7 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"DARSENA FLUVIAL"

LLEGENDA

SISTEMES

6 SISTEMA HIDROLOGIC

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

5e Complements de vialitat

e: 1/5.000

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

++++ Delimitació zona domini públic Marítimo–terrestre

Delimitació zona protecció Marítimo–fluvial

311

SECTOR INDUSTRIAL "TOSSES": PAU-8 I SUD TOSSES

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície total: 546.400 m^2s. Es distingeixen dos àmbits en aquest sector:

"PAU-8" Polígon d'Actuació Urbanística de Sòl Urbà No Consolidat: 325.346 m^2

Ja s'ha completat els seu desenvolupament i es considera sòl urbà i el seu sostre màxim vindrà de l'aplicació de les determinacions edificatòries de cada urbanística.

"SUD Tosses" de Sòl Urbanitzable Delimitat : 221.054 m^2

Aquest àmbit resta pendent d'urbanització, per tant, es considera de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat, mantenint els mateixos paràmetres del Pla Parcial Tosses i les posteriors modificacions.

El sector definit en aquesta fitxa correspon al Pla Parcial de "Les Tosses", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

3.- Condicions d'ordenació:

- S'aplicaran els paràmetres d'edificació de la Indústria entre mitgeres i indústria aïllada.

- S'adscriu al Sistema Viari una superfície de 101.165 m^2s (18,51%).
- S'adscriu al Sistema d'Espais Lliures una superfície de 86.362 m^2s (15,81%).
  Parcs urbans (5a): 66.689 m^2s
  Verds urbans (5c): 19.673 m^2s
- S'adscriu al Sistema d'Equipaments una superfície de 38.640 m^2s (7,07%).
  Equipaments culturals (3f): 13.500 m^2s
  Equipament sense ús específic (3i): 25.140 m^2s
- S'adscriuen al Sistema de Serveis Tècnics una superfície de 8.916 m^2s (1,63%).
  bastament d'aigües (4a): 8.916 m^2s

4.-Condicions d'edificació i ús:

S'adscriuen a les zones de sòl d'aprofitament privat, les superfícies següents:
a) Edificació industrial entre mitgeres de la subzona 15b2:
Superfície de la subzona: 23.135 m^2s (4,23%)
b) Edificació industrial aïllada de la subzona 15c^2:
Superfície de la subzona: 178.164 m^2s (32,60%)
c) Edificació industrial aïllada de la subzona 15c3:
Superfície de la subzona: 83.791 m^2s (15,34%)
d) Edificació industrial aïllada de la subzona 15c7 (tanatori):
Superfície de la subzona: 17.746 m^2s (3,25%)

312

e) Edificació industrial aïllada de la subzona 15c8:
Superfície de la subzona: 8.481 m^2s (1,55%)

- El sostre màxim total del Polígon d'actuació és de 320.196 m^2st.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

313

"PAU–8 TOSSES" POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

314

"SUD TOSSES" DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

LLEGENDA

e: 1/5.000

ZONES

15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
- 15b En filera
- 15b2 Tosses-1
- 15c aïllada
- 15c2 Tosses-2
- 15c3 Tosses-3
- 15c7 Tosses-4

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
- 5a Parcs Urbans
- 5c Verds Urbans

1 SISTEMA VIARI
- 1c Franges de protecció

4 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
- 4c Xarxa d'Energia
- 4a Abastament d'aigües

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

315

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU-9 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "ORIOLA"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 697.293 m^2.
- Es delimita el Polígon d'Actuació núm. 9 (PAU-9) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- Índex d'edificabilitat brut màxim: 0,448 m^2st/m^2s

- Paràmetres de l'edificació: Indústria aïllada.

- S'adscriu al Sistema Viari una superfície de 96.042 m^2s (13,77%).

- S'adscriu al Sistema d'Espais Lliures una superfície de 86.116 m^2s (12,35%).

Verd públic (5a):	70.240 m^2s
Verd de protecció (5d):	12.294 m^2s
Complements de vialitat (5e):	3.582 m^2s

- S'adscriu al Sistema d'Equipaments (3i) una superfície de 31.016 m^2s (4,45%).

- S'adscriu al Sistema de Serveis Tècnics (4b) una superfície de 1.952 m^2s (0,28%).

4.-Condicions d'edificació i ús:

S'adscriuen a les zones de sòl edificable, la regulació de l'edificació industrial aïllada 15c4:

Superfície subzona (sòl públic):	58.737 m^2s (8,42%)
Superfície subzona (sòl privat):	423.430 m^2s (60,72%)

- En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

- El polígon d'actuació (PAU-9) correspon al Pla Parcial de "l'Oriola", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

316

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

317

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU–9 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"ORIOLA"

LLEGENDA

ZONES

15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
15c aïllada
15c4 Oriola

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5a Parcs Urbans
5d Verds de protecció
5e Complements de vialitat
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3i Sense ús específic
6 SISTEMA HIDROLOGIC
4 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
4b Sanejament
1 SISTEMA VIARI
1a Xarxa Territorial
1c Franges de protecció

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

e: 1/10.000

318

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU-10 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "VAL DE ZAFAN"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 100.309 m^2.

- Es delimita el Polígon d'Actuació núm. 10 (PAU-10) del POUM.

3.- Condicions d'ordenació:

- Índex d'edificabilitat brut màxim: 0,67 m^2st/m^2s

- Paràmetres de l'edificació: Indústria aïllada amb edificació separada respecte límits parcel·la.

- S'adscriu al Sistema Viari una superfície de 25.075 m^2s (25,00%).

- S'adscriu al Sistema d'Espais Lliures una superfície de 14.358 m^2s (14,31%).

Parcs Urbans (5a):	13.605 m^2s
Verds Urbans (5c):	753 m^2s

- S'adscriu al Sistema d'Equipaments (3i) una superfície de 1.305 m^2s (1,30%).

4.-Condicions d'edificació i ús:

S'adscriuen a les zones de sòl edificable, la regulació de l'edificació industrial aïllada 15c5:

Superfície subzona (sòl privat):: 41.608 m^2s (41,48%)

S'adscriuen a les zones de sòl edificable, la regulació de l'edificació industrial aïllada 15c6:

Superfície subzona (sòl públic):	4.108 m^2s (4,09%)
Superfície subzona (sòl privat):	13.855 m^2s (13,81%)

En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions

edificatòries aplicables a la clau urbanística corresponent.

El polígon d'actuació (PAU-10) correspon al Pla Parcial de "Via de Val de Zafan", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest pla.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

320

POLÍGON D'ACTUACIÓ INDUSTRIAL PAU–10 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"VAL DE ZAFAN"

LLEGENDA

ZONES

15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
15c aïllada
15c5 Val de Zafan 1
15c6 Val de Zafan 2

SISTEMES

5 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
5a Parcs Urbans
5c Verds Urbans
3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
3i Sense ús específic
1 SISTEMA VIARI
1d Eixos Cívics
2 SISTEMA FERROVIARI
2a2 Ferrocarril metropolità L'Atmella–San Carles

e: 1/5.000

Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació

321

2.2. : PLANS DE MILLORA URBANA

322

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI"

1.- Objectiu:

La necessitat d'ampliar la capacitat de l'actual cementiri obliga a la reserva de nous espais per a aquest ús en terrenys immediatament en contacte amb ell.

L'ampliació afecta el Polígon d'actuació "Cementiri" que compta amb el planejament aprovat definitivament.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 60.520 m^2s
- Es preveu la formulació del Pla de millora urbana PMU1.

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 48,82 habitatges/ha. Nombre màxim d'habitatges: 668 habitatges.
- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,6346 m^2st/m^2s
- Ús dominant: 1.- Habitatge
- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
  5.- Oficines
  4.-comercial
  10.- Cultural
  12.- Restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Percentatges mínims de superfície de sòl que s'adscriuen a sistemes:

Espais lliures i protecció per a servituds:	no menys del 32,88 % (19.899 m^2)
Vialitat i estacionament:	no menys del 24,24 % (14.670 m^2)
Equipament (Cementiri)	no menys del 6,89 % (4.176 m^2)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest sector haurà de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme, equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent als nous usos que el POUM possibilita.

323

- El Pla de millora urbana haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública. i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

324

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU–1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI".

e: 1/5.000

325

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CÀMERA ARROSSERA"

1.- Objectiu:

La transformació d'una zona de sòl urbà on es desenvolupen a l'actualitat usos industrials mitjançant un Pla de millora urbana de forma que l'ús dominant sigui el residencial.

2.- Delimitació i àmbit:
- Superfície delimitada: 23.958 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla de millora urbana PMU2

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 100 habitatges/ha. Nombre màxim d'habitatges: 239 habitatges.
- Índex d'edificabilitat brut màxim: 1,20 m^2st/m^2s
- Ús dominant: 1.- Habitatge
- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
  3.- Hoteler
  4.- Comercial
  5.- Oficines
  6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2 (art. 304)
  7.- Sanitari-assistencial
  9.- Educatiu.
  10.- Cultural
  11.- Religiós
  12.- Restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament

Es permet l'ús d'habitatge a la planta baixa, condicionat a l'existència d'una franja de 4 metres d'amplada, destinada a espais lliures enjardinats privats, paral·lela a la façana principal i a solucions anàlogues, a la resta de façanes, que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell.

En el supòsit de que la planta baixa es destinés a aquest ús residencial, s'alliberarà com a mínim el 25% dels espais interiors d'illa, no podent ser ocupats per l'edificació.

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

326

4.-Percentatges mínims de superfície de sòl que s'adscriuen a sistemes:

Espais lliures: no menys del 10% (2.396 m^2)
Vialitat i estacionament: no menys del 15% (3.594 m^2)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest sector haurà de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme, equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent als nous usos que el POUM possibilita.

- El Pla de millora urbana haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública. i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

327

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU–2 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"CÁMARA ARROSERA"

e: 1/2.000

328

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "LLIGALLO DE DALT SUD"

1.- Objectiu:

Completar el teixit urbà existent al Lligallo de Dalt nord fins el nou límit de l'Eix de l'Ebre, permetent la implantació d'edificacions per habitatge, comercial i usos complementaris.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 29.165 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla de millora urbana PMU3

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 65habitatges/ha.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0.90 m^2st/m^2s (el percentatge de sostre per a usos que no siguin l'habitatge serà com a mínim el 27,75%)

- Ús dominant: 1.- Habitatge
  2.- Comercial

- Altres usos compatibles: 3.- Hoteler
  4.- Residencial
  6.1.- Indústria integrada
  9.- Educatiu.
  10.- Cultural
  11.- Religiós
  12.- Restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament
  17.- Sanitari-Assistencial

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

- L'ordenació dels plànols és indicativa

4.-Percentatges mínims de superfície de sòl que s'adscriuen a sistemes:

Espais lliures:	no menys del 18% (5.250 m^2)
Equipaments:	no menys del 13% (3.790 m^2)
Vialitat i estacionament:	la determinarà el PMU

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest sector haurà de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme, equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent als nous usos que el POUM possibilita.

329

- El Pla de millora urbana haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública. i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

330

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU–3 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"LLIGALLO DE DALT SUD"

e: 1/5.000

331

PLA DE MILLORA URBANA INDUSTRIAL PMU-4 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "AV.SANTA BÀRBARA SUD"

1.- Objectiu:

Ordenar y dotar de serveis una part de l'antic sòl no urbanitzable ocupat per naus de gran grandària, on predominen els usos industrials.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 71.703,10 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla de millora urbana PMU4

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Ús dominant:

Industrial 6.1 i 6.2
Magatzem 6.5

- Altres usos compatibles:

4.- Comercial
5.- Oficines.
10.- Cultural
15.- Esportiu
16.- Aparcament

4.-Percentatges mínims de superfície de sòl que s'adscriuran a sistemes:

Espais lliures:	no menys del 10% (7.170 m^2)
Equipaments	no menys del 6% (4.302 m^2)
Vialitat i estacionament:	no menys del 20% (14.341 m^2)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquest sector haurà de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent als nous usos que el POUM possibilita.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica o segons la modalitat de compensació per concertació.

332

PLA DE MILLORA URBANA INDUSTRIAL PMU–4 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
"AV. STA. BARBARA SUD"

e: 1/5.000

333

2.3. : SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

334

SECTOR RESIDENCIAL SUD-1 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ANTIGA CN-340"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21a.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 57.469 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU1

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 345 hab. (20% HPP, 10% HA i 70% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 30% del sostre residencial a HPO i HA.
- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s
- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s
- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU1:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	8.046 m^2s (14%)
Equipaments:	8.046 m^2s (14%)
Vialitat i estacionament:	12.643 m^2s (22%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat:	28.735 m^2 (50%)

335

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

336

SECTOR RESIDENCIAL SUD–1 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"ANTIGA CN–340"

e: 1/5.000

337

SECTOR RESIDENCIAL SUD-2 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "VALLETES 2a. FASE"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21b.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 187.993 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU2

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 1.128 hab. (20% HPP, 33% HA i 47% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU2:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	26.319 m^2s (14%)
Equipaments:	26.319 m^2s (14%)
Vialitat i estacionament:	41.358 m^2s (22%)

338

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 93.997 m^2s (50%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 30% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació.

339

SECTOR RESIDENCIAL SUD–2 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"VALLETES SEGONA FASE"

e: 1/5.000

340

SECTOR RESIDENCIAL SUD-3 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "CEMENTIRI SUD"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21c.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 90.730 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU3

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 544 hab. (20% HPP, 33% HA i 47% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU3:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	12.702 m^2 (14%)
Equipaments:	12.702 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	17.239 m^2 (19%)

341

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 48.087 m^2 (53%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 30% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

342

SECTOR RESIDENCIAL SUD–3 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"CEMENTIRI SUD"

e: 1/5.000

343

SECTOR RESIDENCIAL SUD-4 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "VALLETES SUD"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21d.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 265.022 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU4

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 1.530 hab. (20% HPP, 25% HA i 55% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 45% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles:
  2.- Residencial
  3.- Hoteler
  4.- Comercial
  5.- Oficines
  6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
  7.- Sanitari-assistencial
  9.- Educatiu.
  10.- Cultural
  11.- Religiós
  12.- Restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica amb les següents peculiaritats:

  a) Es permet en terrassa oberta de la planta pis fins a 2 metres de fondària màxima, a la zona d'ordenació d'habitatges amb jardí posterior.

  b) L'alçada de tanques de separació entre parcel·les veïnes serà de 2,00 m d'alçada.

344

4.-Estàndards del PPU4:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	37.103 m^2 (14%)
Equipaments:	37.103 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	53.004 m^2 (20%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat:	137.811 m^2 (52%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 25% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

- Els Pla parcial urbanístic PPU4 reservarà terrenys suficients per la implantació del traçat del ferrocarril metropolità l'Ametlla-Sant Carles de la Ràpita.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

345

SECTOR RESIDENCIAL SUD–4 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"VALLETES SUD"

e: 1/5.000

346

SECTOR RESIDENCIAL SUD-5 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "LLIGALLO DE BAIX SUD"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21e.

2.- Delimitació i àmbit:
- Superfície delimitada: 87.503 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU5

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 525 hab. (20% HPP, 25% HA i 55% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 45% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

- Els Pla parcial urbanístic PPU5 reservarà terrenys suficients per la implantació del traçat del ferrocarril metropolità l'Ametlla-Sant Carles de la Ràpita.

4.-Estàndards dels PPU5:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	12.250 m^2 (14%)
Equipaments:	12.250 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	17.501 m^2 (20%)

347

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 45.502 m^2 (52%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 25% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

348

SECTOR RESIDENCIAL SUD–5 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "LLIGALLO DE BAIX–SUD"

e: 1/5.000

349

SECTOR RESIDENCIAL SUD-6 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "AV. SANTA BÀRBARA NORD"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21f.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 119.193 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU6

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 715 hab. (20% HPP, 33% HA i 47% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU6:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	16.687 m^2 (14%)
Equipaments:	16.687 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	23.839 m^2 (20%)

350

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 61.980 m^2 (52%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 30% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

351

SECTOR RESIDENCIAL SUD–6 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"AV. SANTA BARBARA NORD"

e: 1/5.000

352

SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ACCÉS NORD CN 340"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-baixa en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21g.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 59.389 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU7

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 238 hab. (30% HPP, 25% HA i 45% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU7:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	8.314 m^2 (14%)
Equipaments:	8.314 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	8.174 m^2 (14%)

353

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 34.446 m^2 (58%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 30% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

354

SECTOR RESIDENCIAL SUD–7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"ACCES NORD CN–340 NORD"

e: 1/5.000

355

SECTOR RESIDENCIAL SUD-8 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "FAVARET II"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat baixa. Identificació als plànols: Clau 21h.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 17.431,94 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU8

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 10 hab/ha. Correspon a 17 habitatges (3 HPP, 2 HA i 12 habitatges lliures).
- Índex d'edificabilitat brut màxim: 0.20 m^2st/m^2s
- Ús dominant: 1.- Habitatge
- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
  3.- Hoteler
  4..- Comercial
  5.- Oficines
  6.1.- Industria Integrada
  7.1.i 7.2.- Sanitari – Assistencial
  9.- Educatiu
  10.- Cultural
  11.- Religiós
  12.- Restauració
  13.- Recreatiu
  14. - Recreatiu del joc
  16.1.-Aparcament lligat a l'ús dominant
- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada.

4.-Estàndards del PPU8:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):
Espais lliures: 2.266 m^2 (13%)
Equipaments: 1.046 m^2 (6%)
Vialitat i estacionament: 3.138 m^2 (18%)
b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 10.982 m^2 (63%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

356

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

SECTOR RESIDENCIAL SUD–8 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "FAVARET II"

e: 1/5.000

357

SECTOR RESIDENCIAL SUD-9 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "VALLETES-AV. SANTA BÀRBARA"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà. Al front de la carretera de Masdenverge, es permetrà l'ús residencial compatible amb els usos industrials en la modalitat d'indústria aparador i comercial. Identificació als plànols: Clau 21i.

2.- Delimitació i àmbit:
- Superfície delimitada: 45.814,37 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU9

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 345 hab. (20% HPP, 10% HA i 70% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 30% del sostre residencial a HPO i HA.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,70 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles Ieb: 0,10 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Indústria integrada en situacions 1a, 1b i 2.
7.- Sanitari-assistencial
9.- Educatiu.
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
15.- Esportiu
16.- Aparcament

Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndards del PPU9:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	6.414 m^2 (14%)
Equipaments:	6.414 m^2 (14%)
Vialitat i estacionament:	7.788 m^2 (17%)

358

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 25.198 m^2(55%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

359

SECTOR RESIDENCIAL SUD–9 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "VALLETES".

e: 1/5.000

360

SECTOR INDUSTRIAL SUD-10 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ORIOLA NORD"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge. Identificació als plànols: Clau 21j.
El desenvolupament del pla parcial distribuirà els usos compatibles atenent a criteris de transició amb els usos residencials, relació de mobilitat dels vianants i configuració de l'espai entorn de l'eix de l'Ebre per la seva importància territorial.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 125.901 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU10

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,60 m^2st/m^2s
- Ús dominant: 6.- Industrial
- Altres usos compatibles: 3.- Hoteler
  4.- Comercial
  5.- Oficines
  9.- Educatiu
  10.- Cultural
  12.- Restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament
  22.- Estacions de servei
  23.- Altres usos (Abastament, bombers...)
- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada i entre mitgeres

Haurà de preveure la ubicació d'indústries de grau 1 i grau 2, reservant si més no, un 20% de la superfície del sector a indústries de grau 1. Veure l'article corresponent al desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

4.-Estàndards del PPU10:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):
Espais lliures: 12.590 m^2 (10%)
Equipaments: 6.295 m^2 (5%)
Vialitat i estacionament: 27.698 m^2 (22%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 79.318 m^2 (63%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

SECTOR INDUSTRIAL SUD–10 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ORIOLA NORD"

e: 1/5.000

SECTOR INDUSTRIAL SUD-11 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "TAPÀ EST"

1. -Definició:
Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge. Identificació als plànols: Clau 21k.

El desenvolupament del pla parcial distribuirà els usos compatibles atenent a criteris de transició amb els usos residencials, relació de mobilitat dels vianants i configuració de l'espai entorn de l'eix de l'Ebre per la seva importància territorial.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 326.289 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU11

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,60 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 6.- Industrial

- Altres usos compatibles: 3- Hoteler
  4.- Comercial
  5.- Oficines
  9.- Educatiu
  10.- Cultural
  12.- Restauració
  13.- Recreatiu
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament
  22.- Estacions de servei
  23.- Altres usos

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada i entre mitgeres

Haurà de preveure la ubicació d'indústries de grau 1 i grau 2, reservant si més no, un 20% de la superfície del sector a indústries de grau 1. Veure l'article corresponent al desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

4.-Estàndards del PPU11:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	32.629 m^2 (10%)
Equipaments:	16.314 m^2 (5%)
Vialitat i estacionament:	71.784 m2 (22%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

363

Aprofitament privat: 205.562 m^2 (63%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

364

SECTOR INDUSTRIAL SUD–11 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"TAPA EST"

e: 1/5.000

365

2.4. : SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

366

SECTOR RESIDENCIAL SUND-1 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT "CANAL DE NAVEGACIÓ NORD"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat baixa en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 22a.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 415.847,34 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPD1

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 10 hab/ha. Nombre d'habitatges: 416 habitatges.

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,12 m^2st/m^2s

- Índex d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial Ieb: 0,12 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 3.- Hoteler
12.- Restauració
- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada

4.-Estàndards:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	103.962 m^2 (25%)
Equipaments:	41.585 m^2 (10%)
Vialitat i estacionament:	62.377 m^2 (15%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 207.924 m^2 (50%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

367

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

6.- Senyalització dels sistemes generals vinculats al sector

El Pla parcial assumirà al seu càrrec els accessos al sector des de la CN340 (1a fase) i des de la carretera de Sant Carles TV3408, reservarà terrenys per al vial d'accés des de la CN 340 (segona fase) i, canalitzarà la sèquia mare dins del sector.

El desenvolupament d'aquest sector estarà supeditat a l'elevació de la CN-340 i a la construcció del canal Carles III.

Prèviament al seu desenvolupament s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

368

SECTOR RESIDENCIAL SUND–1 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
"CANAL DE NAVEGACIÓ NORD"

e: 1/10.000

369

SECTOR RESIDENCIAL SUND-2 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT "FAVARET III"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat baixa. Identificació als plànols: Clau 22b.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 72.700 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPD2

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 10 hab/ha. Nombre d'habitatges: 73 habitatges.
- Índex d'edificabilitat brut màxim: 0,20 m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4..- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Industria Integrada
7.1.i 7.2.- Sanitari–Assistencial
9.- Educatiu
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
13.- Recreatiu
14. - Recreatiu del joc
16.1.-Aparcament lligat a l'ús dominant

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada.

4.-Estàndards:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	9.451 m^2 (13%)
Equipaments:	4.362 m^2 (6%)
Vialitat i estacionament:	7.997 m^2 (22%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat:	50.890 m^2 (70%)

370

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

371

SECTOR RESIDENCIAL SUND–2 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
"FAVARET III"

e: 1/5.000

372

SECTOR RESIDENCIAL SUND-3 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT "FAVARET IV"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a usos residencials. Identificació als plànols: Clau 22c.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície màxima dels sector: 122.049 m^2s.

- Es preveu la formulació del Pla parcial de delimitació PPD3

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Densitat: 10 hab/ha. Nombre d'habitatges: 120 habitatges.
- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0.20m^2st/m^2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
3.- Hoteler
4.- Comercial
5.- Oficines
6.1.- Industria Integrada
7.1.i 7.2.- Sanitari–Assistencial
9.- Educatiu
10.- Cultural
11.- Religiós
12.- Restauració
13.- Recreatiu
14.- Recreatiu del joc
16.1.-Aparcament lligat al ús dominant

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada.

4.-Estàndards:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	30.512 m^2 (25%)
Equipaments:	12.205 m^2 (10%)
Vialitat i estacionament:	18.307m^2 (15%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat:	61.025 m^2 (50%)

373

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
A més, el sector queda supeditat a la concreció del traçat de la futura variant de la C-12.

374

SECTOR RESIDENCIAL SUND–3 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
"FAVARET IV"

e: 1/5.000

375

SECTOR INDUSTRIAL SUND-4 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "TAPÀ"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'edificacions destinades a activitats industrials, de serveis i emmagatzematge. Identificació als plànols: Clau 22d.

El desenvolupament del pla parcial distribuirà els usos compatibles atenent a criteris de transició amb els usos residencials, relació de mobilitat dels vianants i configuració de l'espai entorn de l'eix de l'Ebre per la seva importància territorial.

2.- Àmbit:
- Superfície màxima dels sector: 415.453 m^2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial de delimitació PPU13

3.- Intensitat màxima dels usos urbanístics:

- Índex d'edificabilitat brut màxim Ieb: 0,60 m^2st/m^2s
- Ús dominant: 6.- Industrial
- Altres usos compatibles: 3.- Hoteler
  4- Comercial
  5.- Oficines
  12.- restauració
  15.- Esportiu
  16.- Aparcament
  22.- Estacions de servei
  23.- Altres usos

- Paràmetres de l'edificació: Ordenació aïllada i entre mitgeres
Haurà de preveure la ubicació d'indústries de grau 1 i grau 2, reservant si més no, un 20% de la superfície del sector a indústries de grau 1. Veure l'article corresponent al desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

4.-Estàndards del PPU13:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures:	41.545 m^2 (10%)
Equipaments:	20.773 m^2 (5%)
Vialitat i estacionament:	91.400 m^2 (22%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)
Aprofitament privat: 261.735 m^2 (63%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

376

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la innundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

377

SECTOR INDUSTRIAL SUND–4 DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
"TAPA"

e: 1/10.000

378

2.5. : PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

379

PEU-1 PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "FAÇANA DE L'EBRE"

1. Àmbit i objectius :

Comprèn les illes incloses en la façana vora el riu Ebre de les edificacions consolidades entre "la Castellania" i el passeig fluvial, tal i com apareix delimitat en els plànols de ordenació i règim urbanístic del sòl.

L'objectiu es definir una nova façana homogènia, en la alineació més adequada, i redefinir un nou front urbà de rehabilitació d'un àmbit fortament degradat, complint en qualsevol cas amb la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes 22/1988.

A més l' objectiu de permetre una bona connexió entre el passeig fluvial recentment executat per el MOPU i el centre urbà, i així protegir adequadament la franja de servitud de protecció.

2. Determinacions :

Seran de cessió els sòls que es destinin a sistema, espais lliures o proteccions previstes en el Pla Especial.

Els aprofitaments no seran superiors a els que es derivin de la aplicació directa de la clau 10 a sobre el sòl d' aprofitament privat existent, podent modificar les alçades fins una alçada màxima de Planta Baixa+ 3 i les establertes per la llei de Costes en zona de servitud de protecció.

3. Usos :

L' ús principal serà el de residencial, potenciant usos vinculats al comerç i al riu en las plantes baixes.

4. Sistema d'actuació urbanística:

El sistema d'actuació urbanística previst serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

380

PEU–1 PLA ESPECIAL URBANISTIC
"FAÇANA DE L'EBRE"

e: 1/5.000

381

PEU-2 PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "PASSEIG DEL RIU"

1. Àmbit i objectius:

Comprèn les illes incloses en la façana vora el riu Ebre de les edificacions consolidades entre la zona verda i el carrer del Escorxador, tal i com apareix delimitat en els plànols de ordenació i règim urbanístic del sòl.

L' objectiu es concretar la alineació més adequada respecte a unes edificacions històriques i consolidades d' illa tancada i la seva compatibilitat d'ús complint en qualsevol cas amb la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes 22/1988.

2. Determinacions:

Seran de cessió els sòls que es destinin a sistema , espais lliures o proteccions previstos en el Pla Especial.

Els aprofitaments no seran superiors a els que es derivin de la aplicació directa de la clau 11 sobre el sòl de aprofitament privat existent, podent modificar les alçades fins a una alçada màxima de Planta baixa + 3, i les establertes per la Llei de Costes en zona de servitud de protecció.

3. Usos :

L' ús principal serà el de residencial, potenciant usos vinculats al comerç i al riu a les plantes baixes.

4. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

382

PEU–2 PLA ESPECIAL URBANISTIC
"PASSEIG DEL RIU"

e: 1/10.000

383

PEU-3 PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "CAMÍ DE SANT JAUME"

1. Àmbit i objectius:

Comprèn la zona d' activitat amb naus de serveis i industrial de baixa intensitat. El grau de consolidació es important i definiria un final respecte al front urbà d' Amposta.

L'objectiu es concretar la alineació més adequada respecte a unes edificacions consolidades, millorar la accessibilitat al passeig del riu Ebre i redefinir la urbanització del vial d' accés.

2. Determinacions

Seran de cessió els sòls que es destinin a sistema, espais lliures o proteccions previstos en el Pla Especial.

El pla especial regularà l'àmbit d' acord amb el previst a l'article 25 i 26 de la Llei de Costes en les zones de servitud de protecció, i respecte a les edificacions existents les previsions de la disposició transitòria 4ª de la citada Llei.

3. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística previst serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

384

PEU–3 PLA ESPECIAL URBANISTIC
"CAMÍ DE SANT JAUME"

e: 1/20.000

385

PEU-4 PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES. "PROPOSTA DE CONTINUÏTAT DE L'AV. CATALUNYA FINS L'AVINGUDA ARAGONESA"

1. Objectiu

L'objectiu es garantir la continuïtat de l'Avinguda Catalunya fins a l'Avinguda Aragonesa, per tal de millorar la mobilitat a través del municipi. Aquesta necessitat és fruït de la barrera física que existeix en un dels vials estructurals de la ciutat, en concret en l'Avinguda Catalunya que s'interromp quan s'entrega amb l'Avinguda Santa Bàrbara, ubicada a una cota inferior.

2.Delimitació i àmbit

Per tal de garantir l'esmentada continuïtat, es proposa ordenar aquesta zona amb la previsió d'una rotonda.

La rotonda proposada té una superfície aproximada de 1.300 $m^{2.}$

3. Condicions d'ordenació

Els paràmetres bàsics que defineixen la rotonda prevista són els següents:

Radi exterior: 20,20 m
Radi interior: 11,20 m
Gàlib mínim: 5m

En el punt d'intersecció entre l'Avinguda Catalunya i l'Avinguda Aragonesa, es baixa la rasant en 3 metres, originant un gàlib de 5 m i generant longitudinalment unes pendents d'un 1,0 % al costat nord de l'Avinguda Catalunya i d'un 3,30% al costat sud d'aquesta mateixa Avinguda. I transversalment surten unes pendents del 8,5 %.

386

PEU–4 PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES
"PROPOSTA DE CONTINUÏTAT DE L'AVDA. CATALUNYA FINS L'AVDA. ARAGONESA

387

ANNEX 3. : PARCEL·LACIÓ ORIGINAL DEL POBLAT DE COLONITZACIÓ

388

389

(08.004.071)