

Document aprovat per acord del Ple Municipal de data 22 de març de 2023

David Torres Fabra - DNI

Firmado digitalmente por David Torres Fabra - DNI

Fecha: 2023.03.23 10:32:39 +01'00'

El secretari acctal. de l'Ajuntament de Deltebre,
David Torres Fabra

Claudia Ferré Esmel - DNI
(TCAT)

Firmado digitalmente por Claudia Ferré Esmel - DNI
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Departament de Territori, 2.5.4.97=VATES-S0811001G, ou=Empleat públic de nivell mig, sn=Ferré Esmel
givenName=Claudia, serialNumber=IDCES, cn=Claudia Ferré Esmel - DNI

Motivo: Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 24.03.2023
Fecha: 2023.05.15 08:47:30 +02'00'

Text Refós Modificació Puntual núm 001/22 del POUM de Deltebre per a l'adequació de diversos articles referits a la normativa urbanística

APROVACIÓ DEFINITIVA


Ajuntament de
Deltebre
Àrea #DeltebreTerritori
Planificació Territorial

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Febrer 2023



Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Text Refós Modificació Puntual
Núm.001/22 del POUM de Deltebre per
a l'adequació de les diferents claus
urbanístiques

ÍNDEX GENERAL

I. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Objecte
- 1.4. Professional redactor
- 1.5. Normativa del planejament vigent
- 1.6. Bases de planejament d'acord amb la legislació urbanística vigent
 - 1.6.1 Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).
 - 1.6.2 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic (article 97 del TRLU).
 - 1.6.3 Transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).

II. MEMÒRIA

- 2.1. Criteris i objectius de l'avanç de la modificació proposada
- 2.2. Normativa vigent
- 2.3. Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
- 2.4. Memòria ambiental
- 2.5. Avaluació mobilitat generada
- 2.6. Iniciació formulació i tramitació
 - 2.6.1. Iniciació
 - 2.6.2. Formulació i tramitació
 - 2.6.3. Suspensió de llicències i tramitacions
- 2.7. Proposta de la modificació
- 2.8. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - 2.8.1. Agenda d'execució i pla d'etapes
 - 2.8.2. Sistema d'actuació
 - 2.8.3. Avaluació econòmica i financera

III. PLÀNOLS

Plànols d'informació

- I.01 Qualificació del Sòl Urbà
- I.02 Qualificació del Sòl Urbà – punt A
- I.03 Qualificació del Sòl Urbà – punt D
- I.04 Qualificació del Sòl Urbà – punt G
- I.05 Qualificació del Sòl Urbà – punt J
- I.06 Qualificació del Sòl Urbà – punt K
- I.07 Suspensió de llicències

Plànols d'ordenació

- O.0.1 Proposta d'Ordenació – Punt K (Nucli Riumar)
- O.0.2 Proposta d'Ordenació – Àmbit Punt K (Nucli Riumar)

ANNEXOS

- A.1. Viabilitat jurídica
- A.2. Sol·licitud d'informes previs
- A.3. Normativa Urbanística que es proposa

I. INTRODUCCIÓ

I. INTRODUCCIÓ

1.1. Iniciativa

La iniciativa en la formulació del present document correspon a l'Ajuntament de Deltebre, d'acord amb allò especificat a l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

1.2. Antecedents

Els antecedents previs a la formulació d'aquest document el trobem al POUM de Deltebre, aprovat amb caràcter definitiu per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 21 de juny de 2021.

En posterioritat i en relació a la **necessitat d'ajustar la redacció d'alguns paràmetres urbanístics definits en les claus de sòl urbà per tal d'adaptar el planejament vigent a les necessitats reals del municipi** i en vistes a fer viable l'executivitat del propi POUM.

Aquesta modificació puntual, que **és la primera que es fa al POUM de Deltebre**, proposa la modificació de certs articles d'aquest document.

1.3. Objecte

L'objecte i abast del present document es concreta en la definició de la proposta de Modificació Puntual de certs paràmetres edificatoris d'algunes claus urbanístiques del POUM, aprovat amb caràcter definitiu per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 21 de juny de 2021, publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.

L'objecte del document té com a premisses:

A.- Proposta de modificació dels paràmetres d'edificació pel que fa a l'article 113, article 114, article 115, article 117, article 118, article 119, article 120 i article 121, de les claus R5.1a, R5.1b, R5.2a, R5.2b, R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4. En edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme, s'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.

B.- Proposta de modificació de l'article 221 pel que fa a la secció 4a Paràmetres referits a l'edificació auxiliar, punt 2.

C.- Proposta de modificació pel que fa a les condicions d'edificació als espais lliures d'edificació, les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície de 20,00m². Als següents articles:

- Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4
- 105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1
- 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a
- 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2
- Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.3
- 108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla Parcial "La Cava". Clau R4.4
- 109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5
- 110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6
- 111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7
- Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5
- 112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5
- 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.
- 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.
- 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.
- Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1
- 118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a
- 119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2
- 120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3
- 121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4
- 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5
- 123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6
- 124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7
- 125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8
- 126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a
- 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b
- 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

D.- Proposta de modificació pel que fa a l'article 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5 per incorporar l'ús complementaria d'habitatge d'ús turístic ja que es troba implícitament admès en la qualificació perquè s'admet l'ús d'habitatge.

E.- S'exclou en l'aprovació definitiva

F.- Proposta de modificació de l'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns, que permeti una clara lectura i adequar el seu redactat a l'executivitat coherent i econòmicament viable referent a una correcta implantació.

G.- Proposta de modificació referent a la incorporació en la Clau A1 la descripció de l'alçada màxima el nombre màxim de plantes.

H.- S'exclou en l'aprovació definitiva.

I.- Proposta de modificació de l'article 166 sobre les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal per adaptar-se al que disposa la Llei 2/2021 sobre les millores introduïdes a la Llei d'acompanyament de pressupostos amb relació a l'urbanisme.

J.- Proposta de modificació de l'article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b per regularitzar l'ús de bar i restaurant.

K.- Regularització al POUM de la zona anomenada Centre Cívic Riumar, segons Estudi de Detall aprovat i vigent: Exp. 2001/513. Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.

L.- Proposta d'adaptació de l'alçada màxima reguladora en planta baixa per a la modalitat d'habitatge unifamiliar segons el Decret d'habitabilitat vigent.

Secció 1a: Zona NUCLI URBÀ. Clau R1

100. Regulació general de la zona de nucli urbà 1. Clau R1a

101. Regulació general de la zona de nucli urbà 2. Clau R1b

Secció 2a: Zona EIXAMPLE DEL NUCLI. Clau R2

102. Definició EIXAMPLE DEL NUCLI. Clau R2

103. Regulació general de la zona d'eixample del nucli. Clau R2

Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4

105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1

106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a

107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2

Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5

112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5

113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.

114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.

115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.

Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6

116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6

117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1

118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a

119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2

120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3

121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4

122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5

123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6

124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7

125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8

126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a

127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b

128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

1.4. Professional redactor

D'acord amb allò estipulat en la disposició addicional tretzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, s'assenyala la identitat i titulació dels professionals que intervenen en la redacció de la present Modificació Puntual del POUM:

· Felip Carles Munné. Arquitecte Superior. Actua en llur qualitat d'Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de Deltebre.

1.5. Normativa del planejament vigent

Les normatives del planejament vigent les trobem al POUM de Deltebre, aprovat amb caràcter definitiu en data 21 de juny de 2021, publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.

Aquestes foren redactades d'acord amb:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana, en allò que no modifiqui la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

Pel que fa al planejament territorial, trobem per una banda el Pla Director del Delta de l'Ebre, aprovat per acord de Govern en data 5 de març de 1996 i publicat al DOGC núm. 2206 de 15 de maig de 1996.

Per altra banda trobem el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament pel Consell Executiu el dia 27 de juliol de 2010. Publicat al DOGC núm.5696 de 19 d'agost de 2010

El marc que regula les bases de la present modificació es subjecten i s'insereixen en el marc del document consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

L'encaix legal principal en la present modificació puntual es centra en l'article 96 i següents del Text Refós de la Llei d'urbanisme, *modificacions de les figures del planejament urbanístic*.

Pel que fa a la redacció del present document es fonamenta en l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.6. Bases de planejament d'acord amb la legislació urbanística vigent

Article 96

Modificació de les figures de planejament urbanístic.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, **o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.**

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

e) **En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les** definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic **han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.** L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
- 4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment **han d'incloure en la documentació** les especificacions següents:
 - a) **La identitat de tots els propietaris o titulars** d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
 - b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
 - c) Una **avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

La Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96.c del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del mateix TRLU:

(...) c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. (...).

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, **s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.** Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, **s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.** Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació **s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:**

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal
Deltebre (Delta de l'Ebre), febrer de 2023

II. MEMÒRIA

II. MEMÒRIA

2.1. Criteris i objectius de l'avanç de la modificació proposada

El municipi de Deltebre, amb 12.053 habitants a data d'avui, es troba al bell mig del Delta de l'Ebre, que és la segona zona humida més important de l'Estat i la primera de Catalunya. Frontera entre la terra i el mar, té una gran diversitat de paisatges productius i de formes d'habitar i que, de forma conjunta, presenten unes característiques úniques en les formes de relació amb el territori. És en aquest sentit que sovint el límit entre el sòl urbà i rural és difús i inconcret, quelcom que li confereix un valor addicional amb aquesta relació humana amb el medi.

En aquest context, es focalitza la present proposta de modificació en els següents punts:

A.- Proposta de modificació dels paràmetres d'edificació pel que fa a l'article 113, article 114, article 115, article 117, article 118, article 119, article 120 i article 121, de les claus R5.1a, R5.1b, R5.2a, R5.2b, R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4. En edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme, s'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.

B.- Proposta de modificació de l'article 221 pel que fa a la secció 4a Paràmetres referits a l'edificació auxiliar, punt 2.

C.- Proposta de modificació pel que fa a les condicions d'edificació als espais lliures d'edificació, les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície de 20,00m². Als següents articles:

- Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4
- 105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1
- 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a
- 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2
- Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.3
- 108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla Parcial "La Cava". Clau R4.4
- 109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5
- 110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6
- 111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7
- Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5
- 112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5
- 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.
- 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.
- 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.
- Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6

- 116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1
- 118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a
- 119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2
- 120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3
- 121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4
- 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5
- 123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6
- 124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7
- 125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8
- 126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a
- 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b
- 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

D.- Proposta de modificació pel que fa a l'article 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5 per incorporar l'ús complementaria d'habitatge d'ús turístic ja que es troba implícitament admès en la qualificació perquè s'admet l'ús d'habitatge.

E.- S'exclou en l'aprovació definitiva.

F.- Proposta de modificació de l'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns, que permeti una clara lectura i adequar el seu redactat a l'executivitat coherent i econòmicament viable referent a una correcta implantació.

G.- Proposta de modificació referent a la incorporació en la Clau A1 la descripció de l'alçada màxima el nombre màxim de plantes.

H.- S'exclou en l'aprovació definitiva.

I.- Proposta de modificació de l'article 166 sobre les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal per adaptar-se al que disposa la Llei 2/2021 sobre les milleres introduïdes a la Llei d'acompanyament de pressupostos amb relació a l'urbanisme.

J.- Proposta de modificació de l'article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b per regularitzar l'ús de bar i restaurant.

K.- Regularització al POUM de la zona anomenada Centre Cívic Riumar, segons Estudi de Detall aprovat i vigent: Exp. 2001/513. Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.

L.- Proposta d'adaptació de l'alçada màxima reguladora en planta baixa per a la modalitat d'habitatge unifamiliar segons el Decret d'habitabilitat vigent.

Secció 1a: Zona NUCLI URBÀ. Clau R1

100. Regulació general de la zona de nucli urbà 1. Clau R1a

- 101. Regulació general de la zona de nucli urbà 2. Clau R1b
- Secció 2a: Zona EIXAMPLE DEL NUCLI. Clau R2
- 102. Definició EIXAMPLE DEL NUCLI. Clau R2
- 103. Regulació general de la zona d'eixample del nucli. Clau R2
- Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4
- 105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1
- 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a
- 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2
- Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5
- 112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5
- 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.
- 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.
- 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.
- Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1
- 118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a
- 119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2
- 120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3
- 121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4
- 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5
- 123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6
- 124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7
- 125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8
- 126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a
- 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b
- 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

2.2. Normativa vigent.

A.- Proposta de modificació dels paràmetres d'edificació pel que fa a l'article 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b, R5.2a, R5.2b, R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4. En edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme, s'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació a vial sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d.

Article 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c

I. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 90 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209		A façana	A fons	A lateral
		R 5.1a	3 m.	3 m.	(3 m.)
		R 5.1b	1,8 m.	2,5 m.	(3 m.)
		R 5.1c	0 m.	2 m.	(3 m.)
Separacions a fons de parcel·la		En finques de menys de 20 m. de fondària, en PB es			

Separacions a l'indars laterals		podrà suprimir la separació a fons de parcel·la S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.

		<p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i 5.2b

I. R5.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 120 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225, 226-231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 2282	2,70m			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral)	Art. 209		A façana	A fons	A lateral
		5.2a	3 m	3 m.	(3 m.)

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Únicament quan es justifica la reculada)		5.2b	1,5 m.	3 m.	(3 m.)
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu,

		<p>sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge amb una superfície mínima de 12m ² , que computarà a efectes de sostre.

Article 117. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1

I. R6.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 6m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m. *(en parcel·les amb façana inferior a 12m, que compleixin l'excepció del punt l, es poden reduir les separacions a partions a 2 m.)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/200m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 118. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1a

I. R6.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un

		mínim de 4m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 60% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 2m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2m. A fons: 2m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a lindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què

Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons		se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 119. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.2

I. R6.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 300m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 10m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions

		En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu,

		sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 120. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.3

I. R6.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 400m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació	Art. 223 Art. 221	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 206 Art. 229	40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat

		a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 121. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.4

I. R6.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 120m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un front mínim de 4m.

II. R6.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 1,5m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix

		No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

B.- Proposta de modificació de l'article 221 pel que fa a la secció 4a Paràmetres referits a l'edificació auxiliar, punt 2.

Article 221
(...)

1. Les **edificacions auxiliars** són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal, com per exemple, garatges, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, coberts per usos diversos i altres similars, etc...Aquestes construccions no s'admeten desvinculades de l'edificació principal. Les façanes d'aquestes edificacions seran tractades amb anàlogues qualitats a les de l'edificació principal.

(...)

C.- Proposta de modificació pel que fa a les condicions d'edificació als espais lliures d'edificació, les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície de 20,00m².

Als següents articles:

- Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4
- 105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1
- 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a
- 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2
- Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.3
- 108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla Parcial "La Cava". Clau R4.4
- 109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5
- 110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6
- 111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7
- Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5
- 112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5
- 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.
- 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.
- 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.
- Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1
- 118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a
- 119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2
- 120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3
- 121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4
- 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5
- 123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6
- 124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7

- 125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8
- 126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a
- 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b
- 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

Article 104. Definició BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4

1. Aquesta zona comprèn els terrenys l'ordenació dels quals respon a una configuració o promoció unitària i a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular.

2. Es distingeixen les següents subzones:

- **R4.1:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1
- **R4.1a:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a
- **R4.2:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2
- **R4.3:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 3
- **R4.4:** subzona Pla parcial 'la Cava'
- **R4.5:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 5
- **R4.6:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 6
- **R4.7:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 7

Article 105.Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1

I. R4.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es pot reduir a 2,7 m.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i cançons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix.

		Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles l. Estació de servei.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a

I. R4.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es pot reduir a 2,7 m.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,00m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m. S'admet edificació a límit de finca en la mitgera existent al sud de l'àmbit. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207	El seu destí serà de jardins i altres usos

	Art. 219	complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m2. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.

		<p>f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu</p> <p>g. Serveis tècnics</p> <p>h. Aparcament</p> <p>i. Magatzem</p> <p>j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p> <p>k. Recreatiu i espectacles</p> <p>l. Estació de servei.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2

I. R4.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+1PP+G = 9,50m
Regles per a la determinació	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

d'alçades		
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es pot reduir a 2,7 m.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 50% Planta baixa 40% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hoteler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religió, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar (HPP). Clau R4.3

I. R4.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats. Destinat a Habitatge amb Protecció Pública HPP.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,30m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	22 hab./Ha.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, destinat a Habitatge amb Protecció Pública HPP. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge

Article 108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla parcial 'la Cava'. Clau R4.4

Aquesta zona regula l'àmbit on es va desenvolupar el Pla Parcial 'la Cava' i recull normativament els paràmetres d'edificació del Pla parcial original. Cas que en algun moment es plantegi la substitució de les edificacions actuals, es regularà segons la zona R4.2.

I. R4.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent

II. R4.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+2PP Existent
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Existent
Volum net per parcel·la	Art. 202	1,30m ³ st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5

I. R4.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 201	1,50m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 0m.. A partions: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i cançons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a-34	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotelers. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6

I. R4.6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns indicat als plànols d'ordenació.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,30m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 5m.. A partions: 5m. A fons: 10m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.6. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.6. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 29	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places) b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús

		principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
		k. Recreatiu i espectacles
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7

I. R4.7. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m.. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre

		admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.7. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.7. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis

		<p>funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu</p> <p>g. Serveis tècnics</p> <p>h. Aparcament</p> <p>i. Magatzem</p> <p>j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p> <p>k. Recreatiu i espectacles.</p> <p>l. Estació de servei.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c

I. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 90 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta	Art. 228	2,70m

baixa			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl	
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209	A façana	
		A fons	
		A lateral	
R 5.1a	3 m.	3 m.	(3 m.)
R 5.1b	1,8 m.	2,5 m.	(3 m.)
R 5.1c	0 m.	2 m.	(3 m.)
Separacions a fons de parcel·la		En finques de menys de 20 m. de fondària, en PB es podrà suprimir la separació a fons de parcel·la	
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.	
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.	
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.	
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.	

III. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i 5.2b

I. R5.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 120 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225, 226-231	PB+1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 2282	2,70m			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209		A façana	A fons	A lateral
		5.2a	3 m.	3 m.	(3 m.)
		5.2b	1,5 m.	3 m.	(3 m.)
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.

		<p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge amb una superfície mínima de 12m ² , que computarà a efectes de sostre.

Article 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3

I. R5.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	120m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 80 m ²
Façana mínima d'un edifici	Art. 199 Art. 201	5m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 3,5m.

II. R5.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Agrupacions en filera
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: S'admet l'alineació a vial.
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 2 m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts	Art. 233	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes. No s'admeten per sobre del sistema viari.
Elements sortints	Art. 234	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R5.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.

		<p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció		Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 117. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1

I. R6.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 6m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal	Art. 223 Art. 221 Art. 206	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45%

Ocupació màxima planta soterrani	Art. 229	La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m. *(en parcel·les amb façana inferior a 12m, que compleixin l'excepció del punt l, es poden reduir les separacions a partions a 2 m.)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/200m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 118. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1a

I. R6.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 60% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 2m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2m. A fons: 2m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï.

Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons		No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 119. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.2

I. R6.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a

		l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 300m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 10m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a lindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religió i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva

		regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 120. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.3

I. R6.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 400m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.

Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments

		<p>comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religió i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 121. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.4

I. R6.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 120m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un front mínim de 4m.

II. R6.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació	Art. 223 Art. 221	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45%

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 206 Art. 229	La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 1,5m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religions i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 122. Subzona d'edificació aïllada. Clau R6.5

1. Aquesta zona ordena les parcel·les situades en els interiors d'illa, sense condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública. També s'aplica en determinats carrers on l'accessibilitat no està consolidada, amb trams de nova traça sense obrir.
2. El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la.
3. En el cas que es produeixi l'agregació entre una parcel·la amb la clau R6.5 amb una altra que sí disposa d'accés a via pública, s'admet que el conjunt de les dues assoleixi la clau d'aquesta darrera.
4. En aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat de manera adequada, amb l'informe favorable de la DG de Protecció Civil. En aquest cas el PMU podrà adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1.

I. R6.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent. No s'admeten segregacions si no és amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui les condicions d'accessibilitat.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent.
Fons mínim de parcel·la		Existent.

II. R6.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. Existent No s'admet planta soterrani.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	Existent S'admet una ampliació del 20% de la superfície existent, per una sola vegada, per atendre necessitats funcionals, socials o d'accessibilitat acreditades. Si la construcció existent és menor de 100m², es podrà ampliar un 10% addicional amb els mateixos condicionants.
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la existent. No s'admeten nous habitatges si no és dona compliment al paràmetre de façana a via pública.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m². S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232	Per damunt dels plans de coberta, només

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

	Art. 238	s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:		No se n'admeten
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 123. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.6

I. R6.6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	3.000m ²
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. I aparellada

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net, màxim 6 habitatges En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.6. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

--	--	--

IV. R6.6. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o agrupat L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 124. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.7

I. R6.7. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una

		superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/parcel·la
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.7. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232	Per damunt dels plans de coberta, només

	Art. 238	s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.7. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 125. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.8

I. R6.8. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	1.400 ²
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.8. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 2PP+G = 11,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.8. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.8. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religió i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 125. Subzona d'edificació aïllada Riumar . Clau R6.r1a

I. R6.r1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial (públic o privat) A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.

Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. geral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. geral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu c. Serveis tècnics d. Aparcament

		e. Magatzem
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar . Clau R6.r1b

I. R6.r1b. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a

		una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indar. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r1b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r1b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Comercial

		<p>c. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>d. Serveis tècnics</p> <p>e. Aparcament</p> <p>f. Magatzem</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C . Clau R6.r2

I. R6.r2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m
Fons mínim de parcel·la		15m

II. R6.r2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada o en filera.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP + G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal	Art. 223 Art. 221 Art. 206	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45%
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: Mínim 5 m. i màxim 8 m, en funció preexistències finques confrontants. L'espai no edificable entre l'edifici i el vial es podrà destinar a terrassa i altres usos vinculats amb l'activitat

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		comercial. A partions: 3m. o 0 en cas de fileres A fons: -
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab. per parcel·la
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indar. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		<ul style="list-style-type: none"> f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció		-

D.- Proposta de modificació pel que fa a l'article 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5, en relació a l'ús d'allotjament turístic.

Article 122. Subzona d'edificació aïllada. Clau R6.5

1. Aquesta zona ordena les parcel·les situades en els interiors d'illa, sense condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública. També s'aplica en determinats carrers on l'accessibilitat no està consolidada, amb trams de nova traça sense obrir.
2. El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la.
3. En el cas que es produeixi l'agregació entre una parcel·la amb la clau R6.5 amb una altra que sí disposa d'accés a via pública, s'admet que el conjunt de les dues assoleixi la clau d'aquesta darrera.
4. En aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat de manera adequada, amb l'informe favorable de la DG de Protecció Civil. En aquest cas el PMU podrà adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1.

I. R6.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent. No s'admeten segregacions si no és amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui les condicions d'accessibilitat.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent.
Fons mínim de parcel·la		Existent.

II. R6.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1 PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m

Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. Existent No s'admet planta soterrani.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	Existent S'admet una ampliació del 20% de la superfície existent, per una sola vegada, per atendre necessitats funcionals, socials o d'accessibilitat acreditades. Si la construcció existent és menor de 100m ² , es podrà ampliar un 10% addicional amb els mateixos condicionants.
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la existent. No s'admeten nous habitatges si no és dona compliment al paràmetre de façana a via pública.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:		Habitatge d'ús turístic
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

E.- S'exclou en l'aprovació definitiva

F.- Proposta de modificació de l'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns, que permeti una clara lectura i adequar el seu redactat a l'executivitat coherent i econòmicament viable referent a una correcta implantació.

Article 212. Tanques a l'espai públic i entre veïns

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

Tot terreny urbà o solar no edificat que confronti amb una via pública, zona verda o espai públic haurà de tancar-se amb una tanca definitiva de pedra, obra vista, paredat, formigó vist, metàl·lica o material similar, o bé provisional d'envà arrebossat amb morter i pintat i reforçat amb peus drets de ferro o formigó armat. Les tanques que no constitueixen façana es podran realitzar amb malla de simple o doble torsió.

En els solars que no disposin de tanca en condicions, després que s'hagi advertit el seu propietari o representant, es podrà activar el procediment d'execució subsidiària per part de l'Ajuntament, a càrrec dels propietaris de la finca.

2. Les tanques de l'espai públic s'han de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants, encara que, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrere i recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les auxiliars a l'alineació a vial. En aquests casos, sempre que es cedirà el terreny sobrant a l'Ajuntament per integrar-lo a l'espai públic.

3. L'alçada i formalització de les tanques es regularà per cada tipus de zona.

Les seves dimensions es regulen a cada clau urbanística i mantenir-se en bon estat. Aquestes tindran les següents característiques:

- a. Per regla general, quan per la longitud del solar i de l'edificació calgui fer un tancament de l'espai privat lliure, aquest s'haurà de resoldre amb una tanca de 2,00m d'alçada màxima, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent,

- que pot ser massissa o pot estar composta per una part massissa de 1,00m d'alçada màxima, mentre que la resta es completarà amb una solució lleugera que es podrà reforçar amb vegetació autòctona. En els carrers d'amplada superior a 7 m. es podrà incrementar l'alçada de la tanca fins a 2,20m.
- b. En l'ordenació de l'edificació aïllada i agrupada, es permetrà la tanca a línia de façana de 2,00m d'alçada màxima, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent, que pot ser massissa o pot estar composta per una part massissa de 1,00m d'alçada màxima, mentre que la resta es completarà amb una solució lleugera que es podrà reforçar amb vegetació autòctona., realitzada amb material noble i correctament coronada sense més additaments. L'alçada màxima de les tanques als límits restants, no podrà ultrapassar l'alçada de 2,20m, amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. En qualsevol cas, l'alçada mínima de les tanques serà d'1 m.
 - c. L'alçada màxima de les tanques inclou tots els elements fins a la seva coronació.
 - d. Les portes d'accés a les parcel·les tindran iguals paràmetres màxims que els fixats per a les tanques i podran estar rematats per muntants laterals, que podran suportar una llinda d'una amplada màxima de 60cm amb una alçada total des de la vorera de 2,80m.
4. Les tanques de parcel·la que conformen un **conjunt residencial** hauran de tenir idèntiques directrius estètiques per a tot el conjunt.
5. Les tanques han de respectar les **servituds de pas** existents entre finques i no poden impedir ni obstaculitzar el trànsit pels camins o espais públics o a qualsevol altre indret del terme municipal que sigui d'ús públic.
6. La **documentació** del projecte haurà de contenir detalladament les característiques de les tanques, així com també les tanques entre veïns. Els materials emprats estaran d'acord amb el tipus de construcció i entorn.
7. A les **zones industrials** i en aquelles altres zones on, d'acord amb el que fa referència a usos tolerats de caràcter especial, es requereixen tanques de més elevació, l'Ajuntament podrà autoritzar-les després de la justificació prèvia d'aquesta necessitat.
8. La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el **sòl no urbanitzable** en general, venen regulades de manera específica pels articles del capítol corresponent al sòl no urbanitzable d'aquestes Normes.
9. Les tanques que confrontin amb el domini públic marítim terrestre s'hauran d'ajustar al que regula l'article 47 del Reglament General de Costes.

G.- Proposta de modificació referent a la incorporació en la Clau A1 la descripció de l'alçada màxima el nombre màxim de plantes.

Article 132. Subzona d'indústria - . Clau A1 i A1.b

Definició:

Correspon a les activitats pròpies dels polígons industrials amb tipus d'edificació alineada a vial.

I. A1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	640m ² a. Es permet l'agrupament de parcel·les per formar-ne una de majors dimensions. L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents normes. b. Es permet la divisió de parcel·les sempre que aquesta divisió no representi una nova ocupació superior a la fixada per la normativa i, així mateix, la nova divisió compleixi les condicions d'accés, serveis, etc.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	18 m.
Profunditat mínima		20 m.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m

II. A1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	80%
Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	1,00m ³ st/m ³ sl
Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 226 a Art. 231 Art. 227	12m
Separacions mínimes	Art. 209	Està prohibit fer servir els espais de separació entre edificacions i els espais lliures resultants dins de la mateixa parcel·la com a dipòsits de materials i abocadors de deixalles.
Edificacions auxiliars	Art. 221	No s'admeten.
Condicions estètiques	Art. 239	Segons s'estableix a les condicions generals. En les façanes amb front a vial s'haurà d'emprar obra vista, plafons prefabricats de formigó o altre material de qualitat per tal de configurar una imatge que vetlli per la qualitat del paisatge urbà.

Altres	<p>En el cas que l'activitat o part d'ella, o l'emmagatzematge, no requereixin una nau pròpiament dita, no es podran ocupar els espais mínims que haurien de quedar lliures d'edificació d'acord amb aquestes Normes.</p> <p>Les zones destinades a aquestes activitats es delimitaran convenientment amb elements que marquin la distinció sempre que es tracti de materials degudament envasats i que es puguin estibar ordenadament.</p> <p>Quan es tracti de materials a la menuda, deixalles, etc., caldrà construir unes sitges adients a l'activitat (murs, parets, etc.) de manera que impedeixin la seva dispersió, pols, etc., i ocultin les vistes.</p> <p>Els cementiris de vehicles, dipòsits de deixalles i, en general, tota activitat que produeixi un impacte paisatgístic de tipus negatiu se situaran amb proteccions de barreres verdes o elements de tanca complementats amb vegetació.</p> <p>Així, en tots els supòsits, les activitats visibles des de la via pública hauran de presentar un bon aspecte, i s'hauran de mantenir en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornament.</p>
--------	---

III. A1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal: A1	Art. 250 i 252	Industrial, en tots els nivells art. 251 Indústria – aparador Logístic i de magatzems Parc tecnològic i de recerca
Ús principal: A1.b		Ús exclusiu: estació de servei
Usos compatibles:A1	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Restauració i Bar b. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. c. Oficines i serveis d. Dotacions: Sanitari-assistencial, Serveis funeraris, Socio-cultural, Esportiu, Religios, Proveïment i abastament, Administratiu e. Serveis tècnics f. Estació de serveis g. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dins de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus.

H.- S'exclou en l'aprovació definitiva

I.- Proposta de modificació de l'article 166 sobre les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal per adaptar-se al que disposa la Llei 2/2021 sobre les millores introduïdes a la Llei d'acompanyament de pressupostos amb relació a l'urbanisme.

Article 166. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

1. Corresponen a les construccions destinades o pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes, forestals i d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, previstes en la legislació urbanística vigent.

2. Construccions pròpies de les activitats agrícoles:

a) La regulació de les construccions destinades a les casetes d'eines i als masets és la que s'estableix al Pla Director Urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre.

b) Per a la resta de construccions pròpies de les activitats agrícoles, seran aplicables les condicions següents:

- Totes les edificacions han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrícola de la finca o finques, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva. Per tant, les dimensions de les edificacions s'han d'ajustar a les necessitats de l'explotació justificades degudament en el projecte presentat, en base a: acreditació d'una activitat agrària, relació de la maquinària agrícola del sol·licitant i la seva ubicació i distribució a l'interior de la construcció, l'ús i destí de la construcció i quins productes s'hi han d'emmagatzemar i en quina quantitat i volum.
- Tota actuació haurà de justificar les mesures d'impacte i integració paisatgística. Es prioritzaran els colors blancs en la plana deltaica. 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 cas d'haver-hi diverses construccions, aquestes s'han 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 l'escala del paisatge.

- Qualsevol construcció agrícola haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i el seu acabat, color i textura han de ser coherents amb els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes, i amb caràcter general els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana o formigó vista, i sense que s'admetin els materials reflectants.
 - Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats agrícoles seran d'aplicació els paràmetres següents:
Finca mínima: la unitat mínima de conreu
Sostre màxim: el necessari per a l'ús d'acord amb les condicions establertes en aquest article
Alçada màxima: la necessària per a l'ús
Separacions mínimes a límits de finca: l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 4 metres, a tots els límits de la finca, excepte quan altra normativa sectorial (de carreteres, hidràulica, costanera) estableixi una distància superior.
3. Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats ramaderes, seran aplicables les condicions següents:
- Les construccions ramaderes tindran una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia i els elements naturals i construïts de l'entorn. Cal situar les construccions en llocs assolellats i ventilats i, en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats, i preferentment seguint la directriu plana de la corba de nivell. S'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
 - Qualsevol construcció ramadera haurà de ser proporcionada a la dimensió de la finca on s'emplaça. Amb caràcter general els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana o formigó vista, i sense que s'admetin els materials reflectants.
 - Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats ramaderes seran d'aplicació els paràmetres següents:

Sostre màxim: el necessari per a l'ús d'acord amb les condicions establertes en aquest article

Alçada màxima: la necessària per a l'ús

Llargada màxima: la necessària per al tipus d'explotació ramadera

Separacions mínimes a límits de finca: l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 4 metres, a tots els límits de la finca, excepte quan altra normativa sectorial (de carreteres, hidràulica, costanera) estableixi una distància superior.

Separacions a nucli urbà i entre explotacions: les noves implantacions o l'ampliació de les existents se situaran a una distància mínima de 500 metres de qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable o la que estableixi la normativa sectorial. En les granges porcines aquesta distància mínima serà de 1000 metres. Caldrà donar compliment a les separacions entre diferents explotacions ramaderes segons l'establert a la legislació en matèria de ramaderia. Respecte les granges preexistents que a l'entrada en vigor del POUM es troben en funcionament, degudament legalitzades, podran continuar la seva activitat i realitzar obres de manteniment, millora de les instal·lacions i adaptació a la normativa vigent i es podran. Quan l'ampliació tingui per objecte adaptar les instal·lacions a la legislació sectorial en matèria de benestar animal, sense augmentar la capacitat de l'explotació, no caldrà donar compliment als paràmetres anteriors.

4. L'autorització dels projectes de les edificacions que regula aquest article es resoldrà per llicència municipal. No obstant això, quan la construcció o l'ampliació de les edificacions regulades en aquest article superin els 500m² d'ocupació en planta, 1.000m² de sostre o 10m d'alçada, el procediment per a la seva autorització serà l'establert a la normativa urbanística vigent.

J.- Proposta de modificació de l'article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b per establir l'ampliació d'usos a bar i restaurant pel que fa a l'article 127.

Article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b

I. R6.r1b. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	2,70m
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r1b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:


Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes	Art. 234	La composició serà lliure, tenint en compte la

Materials de façana	Art. 239	integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares.
Tancaments i fusteria		No s'estableix
Baixants i canalons		No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r1b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Comercial c. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu d. Serveis tècnics e. Aparcament f. Magatzem
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

K.- Regularització al POUM de la zona anomenada Centre Cívic Riumar, segons Estudi de Detall aprovat i vigent: Exp. 2001/513. Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de les Terres de l'Ebre

SCUTE/00321/2004 / 011260 / E/2:209838

CU: 23
Expedient:2004 / 011260 / E

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de , ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :
L'expedient de modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Centre Cívic núm. 6, de Riumar, del terme municipal de Deltebre, ha estat promogut per Gola Nord SL i tramès per l'Ajuntament.

Aquesta modificació d'estudi de detall està relacionat amb l'expedient núm. 2001/513, estudi de detall de la unitat d'actuació núm. 6, Centre Cívic Riumar, al que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va acordar donar l'assabentat el 25 de juliol de 2001.

L'actual modificat té per objecte intercanviar part del sostre assignat d'ús comercial a ús hoteler, sense variar el sostre final.

Actualment el sostre destinat a ús comercial és de 1.500 m2, i amb la present modificació passarà a 1.030 m2. El sostre destinat a hotel és de 2.625 m2, que passaria a ser de 3.095 m2. El sostre final és en tots dos casos de 4.125 m2.


La modificació es justifica en què l'ús hoteler aporta un nombre de turisme més elevat a la zona. El document presentat no sobrepassa l'edificabilitat prevista ni redueix l'espai destinat a espai lliure ni vials.

Amb data 30 de gener de 2004, l'ajuntament de Deltebre ha remès al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el present expedient per al seu assabentat. Aquest estudi de detall fou aprovat inicialment el 5 de novembre de 2003 i definitivament 22 de gener de 2004 per l'Ajuntament de l'Ampolla. Durant la tramitació es va publicar al BOPT de 25 de novembre de 2003, núm. 271, al DOGC de 28 de novembre de 2003 i el diari El Punt de 24 de novembre de 2003 sense que es presentessin al·legacions durant el període d'exposició pública.

Per tot l'esmentat, la modificació de l'Estudi de detall s'informa favorablement per al seu assabentat, amb la mateixa recomanació que va proposar la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en l'atorgament de l'assabentat de 25 de juliol de 2001: es recomana a l'Ajuntament que es redueixi la cota de la planta baixa a 1,20 m en lloc dels 1,70 previstos, atès que elevar la planta baixa en aquesta cota, dificulta l'accés al centre comercial.

D'acord amb el previst a la disposició transitòria quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment d'entrada en vigor de l'esmentada llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a l'esmentada llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre l'ordenació volumètrica.

C. Nou de la Vall, 12
43500 Tortosa
Tel. 977 44 87 77
Fax 977 44 83 70

1 

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de les Terres de l'Ebre

SCUTE/O0321/2004 / 011260 / E/2209838


Vista la normativa abans esmentada i el Decret 194/2002, de 9 de juliol;

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-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Deltebre el 22 de gener de 2004 referent a la modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Centre Cívic núm. 6 de Riumar, promogut per Gola Nord SL i tramès per l'Ajuntament.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.


Josep Pagès Massó
Secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre



L.- Proposta d'adaptació de l'alçada màxima reguladora en planta baixa per a la modalitat d'habitatge unifamiliar segons el Decret d'habitabilitat vigent.

RESIDENCIAL	R1 Nucli antic	R1a: Nucli antic R1b: Nucli antic
	R2 Eixample del nucli	R2: Eixample del nucli
	R4 Bloc aïllat plurifamiliar	R4.1: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1 R4.1a: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a R4.2: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2
	R5 Edificacions agrupades unifamiliar	R5.1a: subzona de cases agrupades 1a R5.1b: subzona de cases agrupades 1b R5.1c: subzona de cases agrupades 1c R5.2a: subzona de cases agrupades 2a R5.2b: subzona de cases agrupades 2b R5.3: subzona de cases agrupades 3
	R6 Edificació aïllada unifamiliar	R6.1: subzona de cases aïllades 1 R6.1a: subzona de cases aïllades 1a R6.2: subzona de cases aïllades 2 R6.3: subzona de cases aïllades 3 R6.4: subzona de cases aïllades 4 R6.5: subzona de cases aïllades 5 R6.6: subzona de cases aïllades 6 R6.7 subzona de cases aïllades (Lepanto i Barceloneta) R6.8 subzona de cases aïllades (PAU 47) R6.r1a: subzona de cases aïllades Riumar R6.r1b: subzona de cases aïllades Riumar R6.r2: subzona de cases aïllades Riumar C

2.3. Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

L'article 97.1 del TRLUC, exigeix que les propostes de modificació d'una figura de planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. Cal fer constar que aquesta modificació no és substancial ni significativa respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'han de considerar unes millores puntuals destinades a millorar i garantir una major qualitat de vida de la ciutadania.

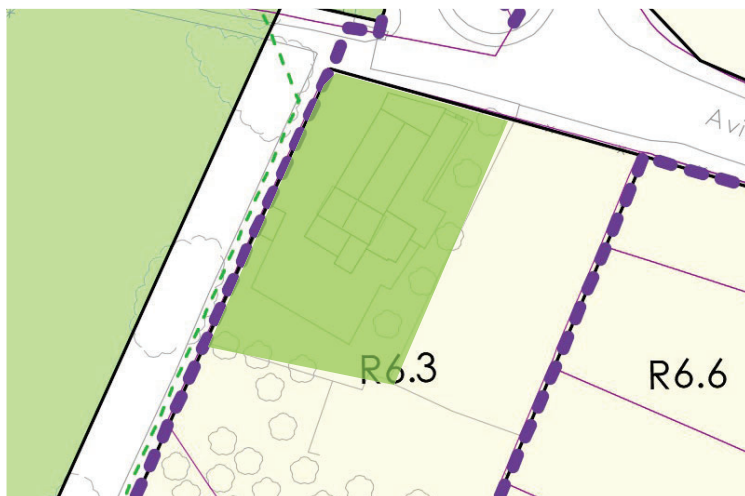
La modificació puntual que es planteja, no comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic que quedin contemplades en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, pel que no s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

A.- Proposta de modificació dels paràmetres d'edificació pel que fa a l'article 113, article 114, article 115, article 117, article 118, article 119, article 120 i article 121, de les claus R5.1a, R5.1b, R5.2a, R5.2b, R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4. En edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme, s'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació a vial sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d.

La clau R5.1a, R5.1b, R5.2a i R5.2b comprenen els terrenys l'ordenació dels quals respon una configuració d'habitatges unifamiliars en filera. Inclou els habitatges unifamiliars entre mitgeres, els associats en agrupacions de cases unifamiliars en filera, amb caràcter general alineades a vial i que poden disposar d'un pati a la part posterior i/o frontal, destinat a jardí privat lliure d'edificació.

Les claus R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4 comprenen la zona que ordena l'edificació aïllada, i en alguns casos aparellada, destinada a l'ús residencial unifamiliar en forma d'habitatge aïllat envoltat de jardí privat o hort, també s'admeten les edificacions aparellades sempre que es presenti projecte conjunt.

Si analitzem la realitat física vigent del municipi trobem una quantitat d'edificacions existents dintre d'aquestes claus que generen volums disconformes ja que la separació a front de façana obliga la retirada de 4m, 3m, 2m o 1,5m segons la clau, aquesta realitat que es troben nombroses edificacions fa que en construccions legalment implantades i consolidades i que es puguin admetre l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.



Exemple indicatiu de la realitat física R6.3



Exemple indicatiu de la realitat física R6.4

La proposta de la modificació **no contempla ni increment d'aprofitament ni modificar els criteris generals de les claus referent a les noves construccions a implantar** que sí s'hauran d'adaptar a les condicions de separació a façana definides en el POUM.

B.- Proposta de modificació de l'article 221 pel que fa a la secció 4a Paràmetres referits a l'edificació auxiliar, punt 2.

La definició de les edificacions auxiliar queda clarament definida en el POUM vigent, tot i que en la descripció fa referència a possibles exemples d'usos complementaris al principal, com són "garatges, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, coberts per usos

diversos i altres similars", es vol introduir l'aclariment que, en qualsevol dels usos complementaris, està exclòs l'ús residencial.

Article 221

(...)

2.- Les **edificacions auxiliars** són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal, com per exemple, garatges, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, coberts per usos diversos i altres similars, **en tot cas no serà un ús residencial**. Aquestes construccions no s'admeten desvinculades de l'edificació principal. Les façanes d'aquestes edificacions seran tractades amb anàlogues qualitats a les de l'edificació principal.

(...)

C.- Modificació pel que fa a les condicions d'edificació als espais lliures d'edificació, les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície de 20,00m².

Deltebre és un municipi caracteritzat per la **proliferació majoritàriament de la tipologia d'habitatge unifamiliar**, l'orografia del terreny juntament amb una gran extensió del municipi i la seva planeïtat a facilitat que la trama urbana es consolidi amb aquesta tipologia constructiva. **Aquest model constructiu dona peu a generar en l'espai lliure de l'edificació principal usos compatibles, no residencials** com són, garatges, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, coberts per usos diversos i altres similars, per tant, les edificacions auxiliars situades en l'espai lliure, **és un model fortament implantat a Deltebre** i que el POUM li dona un ús residual a l'atorgar-li solament una edificabilitat màxima de 20m².

La proposta de la modificació contempla **facilitar que l'ús principal (normalment residencial) pugui compatibilitzar amb les edificacions auxiliars (mai com a ús residencial) sempre i quan, la seva superfície computarà en sostre i ocupació als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la, i donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau**. Això ens permetrà que es puguin mantenir els valors socio-culturals de la forma de viure, fortament implantats al territori sense tenir un increment de l'aprofitament a les parcel·les.

D.- Modificació pel que fa a l'article 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5.

Dintre d'aquesta proposta de modificació de la clau R6.5 **es vol incorporar l'ús compatible d'habitatge d'ús turístic**.

El POUM vigent en l'article 122 que regula els paràmetres de la subzona d'edificació aïllada. Clau R6.5, en el punt 2 diu:

*El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i **habitatges existents**, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la*

La clau R6.5 diu que l'ús principal és "Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar." L'habitatge d'ús turístic va molt lligat a la possibilitat d'aconseguir la cèdula d'habitabilitat i que estigui legalment implantada. Per tant, si l'ús residencial és compatible en aquesta clau i les edificacions estan legalment implantades es **proposa incorporar com a ús compatible el d'habitatge d'ús turístic, ja que està implícit en l'ús d'habitatge.**

E.- S'exclou aquest punt en l'aprovació definitiva

F.- Modificació de l'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns, que permeti una clara lectura i adequar el seu redactat a l'executivitat coherent i econòmicament viable referent a una correcta implantació.

L'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

En el següent paràgraf de l'article diu:

Tot terreny urbà o solar no edificat que confronti amb una via pública, zona verda o espai públic haurà de tancar-se amb una tanca definitiva de pedra, obra vista, paredat, formigó vist, metàl·lica o material similar, o bé provisional d'envà arrebossat amb morter i pintat i reforçat amb peus drets de ferro o formigó armat. Les tanques que no constitueixin façana es podran realitzar amb malla de simple o doble torsió.

Quan es parla que s'haurà de tancar això implica la obligatorietat en el conjunt de parcel·les que formen el municipi, solament per economia d'escala aquesta obligatorietat es fa inviable el seu acompliment, per tant, es proposa redactar-ho de la següent manera:

Tot terreny urbà edificat o solar no edificat que confronti amb una via pública, zona verda, espai públic i els límits restants, es podrà tancar, garantint els condicionants establerts en l'ordenança municipal, amb una tanca definitiva de pedra, obra vista, paredat, formigó vist, metàl·lica o material similar. ~~o bé provisional d'envà arrebossat amb morter i pintat i reforçat amb peus drets de ferro o formigó armat.~~ Les tanques provisionals o que no constitueixin façana es podran realitzar amb malla de simple o doble torsió.

També quan parlem en el punt 3 d'aquest article de l'alçada i formalització de les tanques que es regularà per cada tipus de zona, diu el següent:

Les seves dimensions es regulen a cada clau urbanística i mantenir-se en bon estat. Aquestes tindran les següents característiques:

a. **Per regla general, quan per la longitud del solar i de l'edificació calgui fer un tancament de l'espai privat lliure, aquest s'haurà de resoldre amb una tanca de**

2,00m d'alçada màxima, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent, que pot ser massissa o ~~pot~~ estar composta ~~per una part massissa de 1,00m d'alçada màxima, mentre que~~ i la resta es ~~pot complementar~~ ~~completarà~~ amb una solució lleugera, que es podrà reforçar amb vegetació autòctona. En els carrers d'amplada superior a 7 m. es podrà incrementar l'alçada de la tanca fins a 2,20m.

b. **En l'ordenació de l'edificació aïllada i agrupada, es permetrà la tanca a línia de façana de 2,00m d'alçada màxima**, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent, que pot ser massissa o pot estar composta per una part massissa de 1,00m d'alçada màxima, mentre que la resta es completarà amb una solució lleugera que es podrà reforçar amb vegetació autòctona., realitzada amb material noble i correctament coronada sense més additaments. L'alçada màxima de les tanques als límits restants, no podrà ultrapassar l'alçada de 2,20m, amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. En qualsevol cas, l'alçada mínima de les tanques serà d'1 m.

En aquest apartat solament fa referència a les parcel·les amb edificació aïllada i/o agrupada però **no fa referència a les edificacions de les claus R1a, R1b i R2 Nucli antic i Eixample del nucli**, aquestes claus permeten les reculades a pla de façana que es regularà el seu disseny seguint la regla general de l'apartat "a" del punt 3, però també existeixen, en aquestes parcel·les, la resta de límits com són entre veïns i a fons de parcel·la que no estan inclosos ni en la regla general (apartat "a") ni en l'apartat "b" que exclou les edificacions del Nucli antic i Eixample.

Per tant, el que es proposa és modificar la descripció de l'apartat "a" i excloure l'apartat "b" del POUM, quedant la seva redacció de la següent forma:

- a. **Per regla general, quan per la longitud del solar i de l'edificació calgui fer un tancament de l'espai privat lliure, aquest s'haurà de resoldre amb una tanca de 2,00m d'alçada màxima**, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent, que pot ser massissa ~~pot~~ o estar composta per una part massissa ~~de 1,00m d'alçada màxima, mentre que~~ i la resta es ~~pot complementar~~ ~~completarà~~ amb una solució lleugera que es podrà reforçar amb vegetació autòctona, realitzada amb material noble i correctament coronada sense més additaments. En els carrers d'amplada superior a 7 m. es podrà incrementar l'alçada de la tanca fins a 2,20m.

Pel que fa a l'alçada màxima de les tanques als límits restants, no podrà ultrapassar l'alçada de 2,20m, amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. En qualsevol cas, l'alçada mínima de les tanques serà d'1 m.

G.- Proposta de modificació referent a la incorporació en la Clau A1 la descripció de l'alçada màxima el nombre màxim de plantes.

Aquesta zona comprèn els terrenys on s'ubiquen les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial. En l'**article 132** de la Normativa Urbanística del POUM quan parla de les **condicions de l'edificació, concretament referent a l'alçada reguladora màxima defineix 12m, però no es concreta el nombre màxim de plantes.**

Actualment les construccions en zones industrials, per l'activitat que es genera, estan obligades cada cop més a tenir una alçada superior als 12m, per tant, es proposa incrementar **aquesta alçada fins a 15m i descriure el nombre de plantes que serà de PB+2PP.**

Ja que les condicions edificatòries poden variar en funció de l'activitat que es vol implantar i per raons de reactivació econòmica aquesta alçada podrà ser superada si, en el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, **es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació.**

En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.

En aquesta MPOUM es proposa l'aclariment de quin serà el nombre de plantes permeses i adaptar l'alçada màxima a la realitat constructiva d'aquesta tipologia edificatòria, per tant, en el redactat d'aquest punt es definirà el següent:

VI. A1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	80%
Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	1,00m ³ st/m ³ sl
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 225 Art. 226 a Art. 231 Art. 227	PB+2PP=15m (*) en el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació. En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.

H.- S'exclou aquest punt en l'aprovació definitiva

I.- Proposta de modificació de l'article 166 sobre les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal per adaptar-se al que disposa la Llei 2/2021 sobre les millores introduïdes a la Llei d'acompanyament de pressupostos amb relació a l'urbanisme.

Arran de les modificacions en la Llei d'Urbanisme recentment aprovades sobre les millores introduïdes en la Llei d'acompanyament als pressupostos hi ha un clar objectiu de simplificar el procediment d'autorització de construccions agrícoles i ramaderes, dotant de major competència els municipis, augmentant els lindars de 5.000m² d'ocupació en planta o els 12m d'alçada que es preveuen establir legalment, en lloc de remetre's als del planejament territorial o urbanístic, que fins ara no podien superar els següents:

- **Ocupació en planta de 500 metres quadrats.**
- **Sostre total de 1.000 metres quadrats**
- **Alçada màxima de 10 metres.**

En l'article 166 de la Normativa Urbanística del POUM, en el punt 4 fa referència que **l'autorització dels projectes de les edificacions que regula aquest article es resoldrà per llicència municipal**. No obstant això, **quan la construcció o l'ampliació de les edificacions regulades en aquest article superin els 500m² d'ocupació en planta, 1.000m² de sostre o 10m d'alçada**, el procediment per a la seva autorització serà l'establert a la normativa urbanística vigent.

En el nou redactat es proposa adaptar la normativa urbanística del POUM als nous lindars que regula les modificacions en la Llei d'Urbanisme recentment aprovades sobre les millores introduïdes en la Llei d'acompanyament als pressupostos, que dirà el següent:

4.- L'autorització dels projectes de les edificacions que regula aquest article es resoldrà per llicència municipal. No obstant això, quan la construcció o l'ampliació de les edificacions regulades en aquest article superin **els lindars establerts a la normativa urbanística vigent, el procediment per a la seva autorització serà el que marqui l'organisme competent.**

J.- Modificar l'article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b per regularitzar l'ús a bar i restaurant pel que fa a l'article 127.

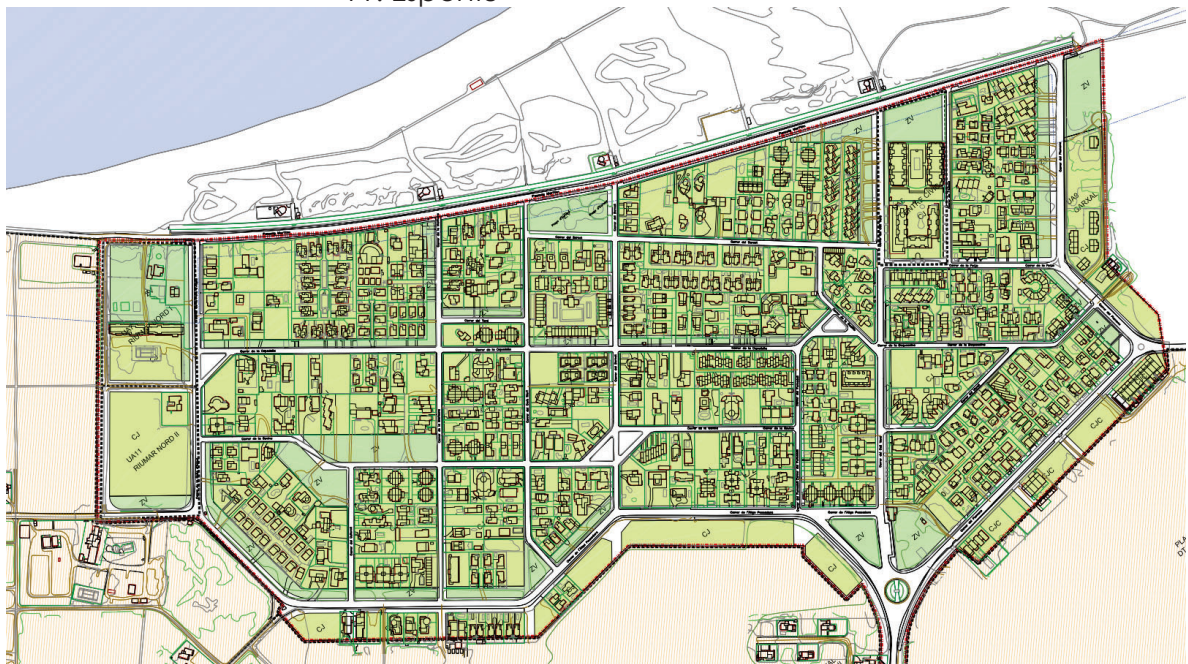
Actualment en el front del passeig marítim de Riumar **es troben diferents activitats de restauració legalment implantades i consolidades des de ja fa anys, el POUM vigent no va contemplar com a usos compatibles** els de "Bar i restaurant", per tant, en aquesta proposta de modificació es pretén resoldre la irregularitat creada amb l'aprovació definitiva.

La Clau R6.r1b contempla la definició d'una anella perimetral dintre del nucli de Riumar delimitada entre el passeig marítim, carrer de la Polla d'Aigua, carrer de l'Àliga Pescatera, carrer Coll Verd i carrer Flamenc, que són les vies principals de

comunicació d'aquest nucli urbà. **La proposta planteja per una banda no deixar en ús disconforme les activitats ja consolidades i amb activitat vigent** i donar la possibilitat de potenciar activitat econòmica a Riumar protegint el nucli interior com a residencial.

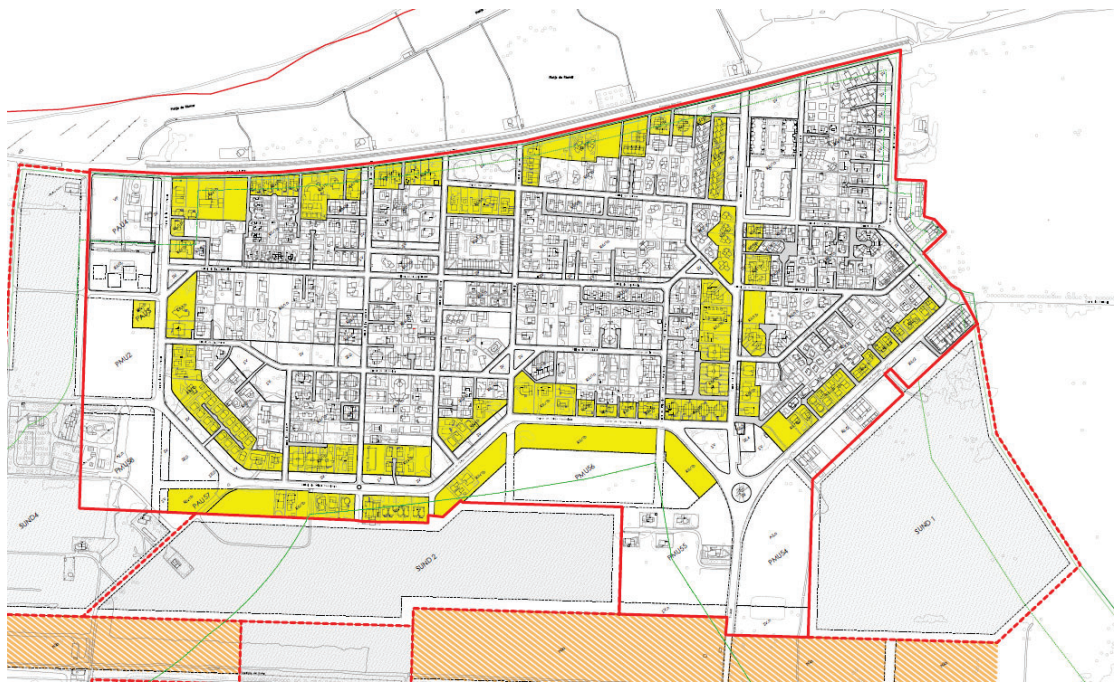
Aquesta proposta no estaria inclosa en la hipòtesi que defineix l'article 99 del TRLU 1/2010, tot el contrari a la realitat que tenia en les Normes Urbanístiques, fins ara les claus Ciutat Jardí (CJ) i Ciutat Jardí Comercial (CJC) permetien els usos següents:

5. Habitatge unifamiliar
- 6. Restauració**
7. Sanitari-assistencial
8. Cultural
9. Hoteler
10. Religios
11. Esportiu

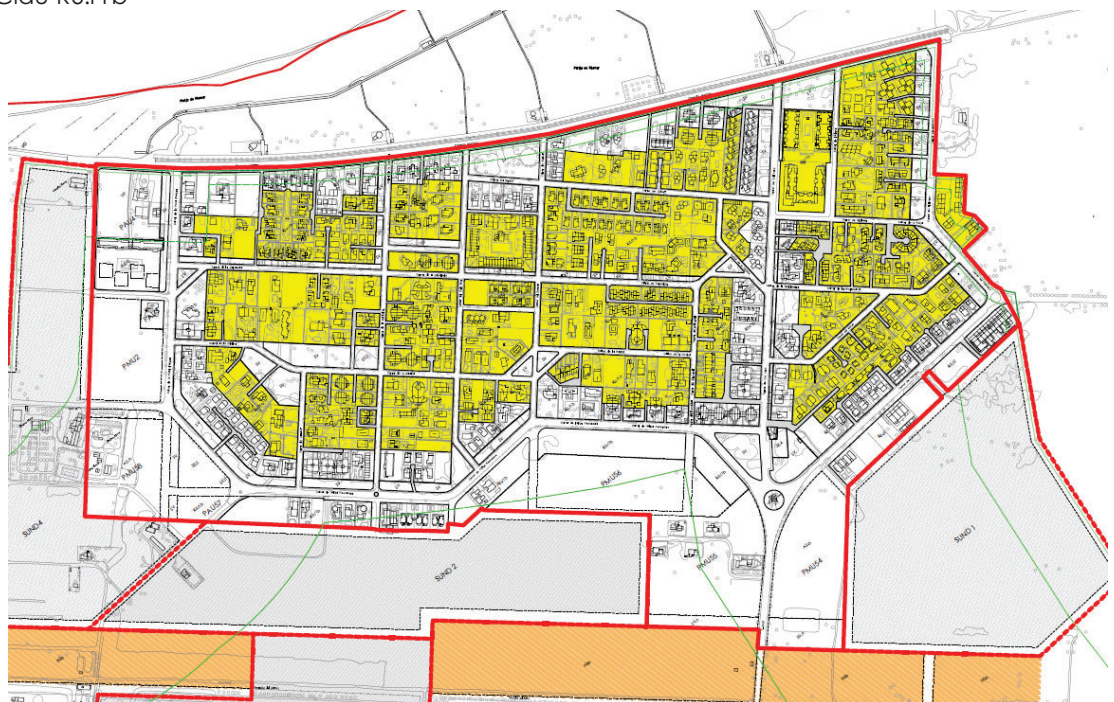


Plànol de Riumar calus CJ i CJC segons NNSS

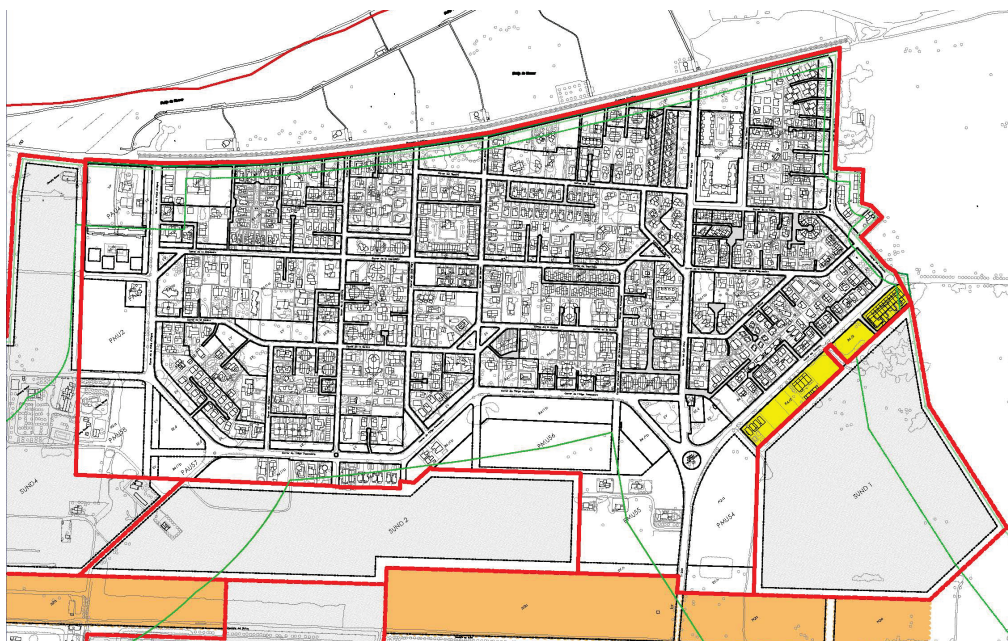
El POUM exclou l'ús de restauració en tot el conjunt de la clau R6.r1a i R6.1rb, deixant solament permetre l'ús de bar i restauració la clau R6.r2, això crea un decrement de la intensitat dels ús ja implantats i consolidats en el nucli de Riumar.



Clau R6.r1b



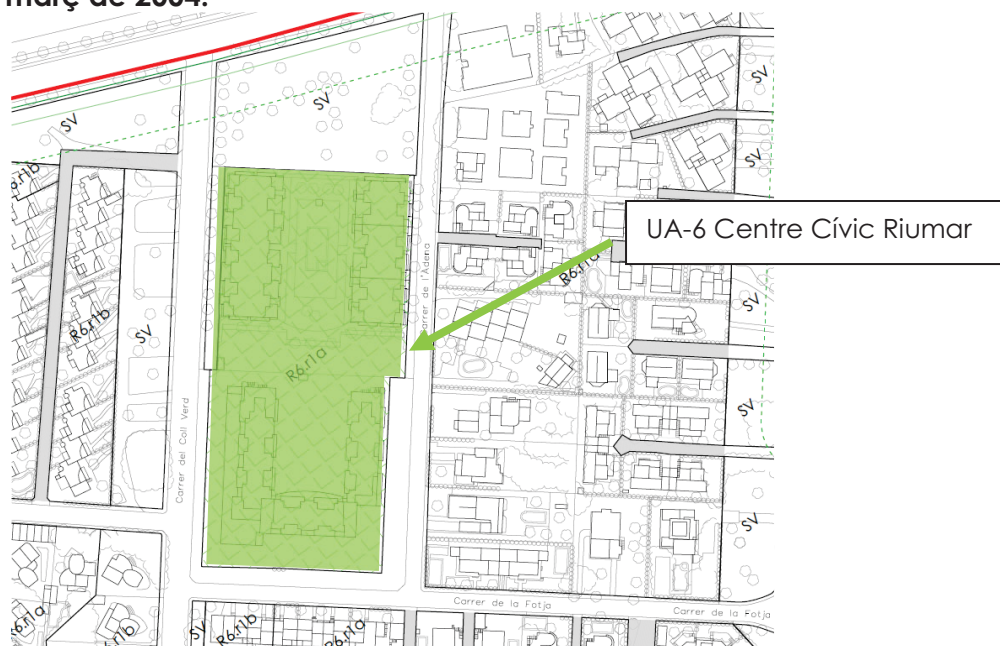
Clau R6.r1a



Clau R6.r2, única clau amb ús de bar-restauració.

K.-Regularització al POUM de la zona anomenada Centre Cívic Riumar, segons Estudi de Detall aprovat i vigent: Exp. 2001/513. Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.

Analitzant la zona situada al nord del carrer Coll Verd, l'àmbit anomenat **Unitat d'Actuació 6 Centre Cívic Riumar**, comprén una superfície total aproximada de 9.482m², aquest espai actualment està inclòs dintre de l'expedient 2002/513. **Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.**



La clau definida de la zona és la R6.r1a que marca com a usos els següents:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu c. Serveis tècnics d. Aparcament e. Magatzem
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Actualment en aquest àmbit **consta una activitat hotelera legalment implantada amb una capacitat de 40 habitacions, quantitat superior a la definida com a ús compatible en la clau que són màxim 25 places.**

Per tant, la proposta d'aquesta modificació és la **creació d'una nova clau per a la implantació de la zona residencial existent Clau R4.8, com també, una altra clau per a l'ús hoteler Clau A2a3, que reflecteixin la realitat vigent sense incrementar cap dels paràmetres d'aprofitament urbanístic** de la zona, solament fer referència a l'acord de l'assabentat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre i que va ser el marc legal per al desenvolupament que es va executar en aquest àmbit.

L.- Proposta d'adaptació de l'alçada màxima reguladora en planta baixa per a la modalitat d'habitatge unifamiliar segons el Decret d'habitabilitat vigent.

La relació de claus que afecta aquesta proposta és la següent:

RESIDENCIAL	R1 Nucli antic	R1a: Nucli antic R1b: Nucli antic
	R2 Eixample del nucli	R2: Eixample del nucli
	R4 Bloc aïllat plurifamiliar	R4.1: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1 R4.1a: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a R4.2: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2

	<p>R5 Edificacions agrupades unifamiliar</p>	<p>R5.1a: subzona de cases agrupades 1a</p> <p>R5.1b: subzona de cases agrupades 1b</p> <p>R5.1c: subzona de cases agrupades 1c</p> <p>R5.2a: subzona de cases agrupades 2a</p> <p>R5.2b: subzona de cases agrupades 2b</p> <p>R5.3: subzona de cases agrupades 3</p>
	<p>R6 Edificació aïllada unifamiliar</p>	<p>R6.1: subzona de cases aïllades 1</p> <p>R6.1a: subzona de cases aïllades 1a</p> <p>R6.2: subzona de cases aïllades 2</p> <p>R6.3: subzona de cases aïllades 3</p> <p>R6.4: subzona de cases aïllades 4</p> <p>R6.5: subzona de cases aïllades 5</p> <p>R6.6: subzona de cases aïllades 6</p> <p>R6.7 subzona de cases aïllades (Lepanto i Barceloneta)</p> <p>R6.8 subzona de cases aïllades (PAU 47)</p> <p>R6.r1a: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r1b: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r2: subzona de cases aïllades Riumar C</p>

L'alçada mínima lliure de la planta baixa, tal com defineix en l'article 228 del POUM que estableix els paràmetres referits a l'edifici, indica que està regulada en cada zona. (punt 3 lletra e)

El decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat quan preveu els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges en el punt 3.5 parla de l'alçada mínima habitable, que diu:

L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50m.

El POUM en les claus que s'enumeren, dona la possibilitat de reduir la planta baixa en la modalitat d'habitatge unifamiliar, a 2,70m, molt per sobre al que marca la normativa vigent pel que fa a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges.

També trobem que en la Clau R2 Eixample del nucli, com a ús principal es permet la modalitat d'habitatge unifamiliar però no defineix la possibilitat de reduir l'alçada lliure de 2,70m.

Per tant, la proposta vol adaptar el que defineix el decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat quan parla dels requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges en el punt 3.5 parla de l'alçada mínima habitable, que és de 2,50m.

El POUM ha de ser un instrument que s'adapti, durant la seva vigència, a la legislació canviant.

Concretament les condicions mínimes d'habitabilitat, han sofert diferents modificacions.

Decret 346/1983
Decret 274/1995
Decret 314/1996
Decret 28/1999
Decret 259/2003
Decret 55/2009
Decret 141/2012 (vigent)

Per tant, la proposta vol reflectir aquest esperit canviat, quan parla de l'alçada mínima lliure en planta baixa, adaptant el redactat dient:

Alçada mínima lliure planta baixa:

Claus R1a – R1b – R2 – R4.1 – R4.1a – R4.2

En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.

Claus R5.1a -R5.1b – R5.1c – R5.2a – R5.2b – R5.3 – R6.1 – R6.1a – R6.2 – R6.3 – R6.4 – R6.5 – R6.6 – R6.7 – R6.8 – R6.r1a – R6.r1b – R6.r2

Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent

2.4. Memòria ambiental.

Tal i com determina el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme a l'article 118*, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En relació a l'estudi de l'avaluació ambiental, el Decret 305/2006 especifica que s'han de sotmetre a informe ambiental aquelles modificacions que tinguin alguna repercussió ambiental.

- *Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

(...) 118.4. *Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

- *La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes a l'article 7 estableix que:*
- *Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental*

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a que fan referència l'article 6 (entre les quals hi ha el planejament urbanístic) l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sol no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sol urbà. (...).*

La present modificació de planejament no altera la classificació del sòl no urbanitzable així com tampoc n'altera la seva qualificació. Es tracta de ajustar la redacció de la normativa del POUM en l'àmbit del sol urbà que no constitueix modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, així com tampoc produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La present modificació del POUM de Deltebre no estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

- La Disposició Addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a Ja Llei de l' Estat 21/2013 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica estableix que:

1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

(...)

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sol urbà.

La modificació puntual que es preveuen en aquest document no genera canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius, propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporat en el planejament vigent.

Es determina que la **Modificació núm. 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), al terme municipal de Deltebre, no té efectes significatius sobre el medi ambient** i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada.

2.5.Avaluació mobilitat generada.

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, de conformitat amb l'article 18 de la Llei 9/2003, de Mobilitat, la present modificació no incorpora el mateix en tant que **no comporta un increment potencial de desplaçaments i, per tant, no genera noves afectacions en matèria de mobilitat que requereixin l'adopció de mesures sobre mobilitat sostenible diferents al que ja es contempla en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpora el POUM vigent.**

2.6.Iniciació, formulació i tramitació.

2.6.1 Iniciació.

D'acord amb el que estableix l'article 76 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Deltebre formula la present modificació puntual del POUM essent, doncs, d'iniciativa municipal i redactada pels serveis tècnics municipals.

2.6.2 Formulació i tramitació.

La present Modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 59 del mateix cos legal si bé amb les especificitats que estableixen els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme(Decret 305/2006) D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries referents al programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme disposa que les modificacions han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. (...)

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada per l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. *L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoqueu, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. (...)*

4. *Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.*

5. *Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.*

6. *Derogat*

7. *Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla. (...)*

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que

2.6.3 Suspensió de llicències i tramitacions.

L'article 25 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, disposa que:

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

L'article 73 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i d'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a del TRLUC.

L'article 23.1.b) del RLUC disposa que quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament urbanístic municipal els edictes s'han de publicar al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació. Pel seguiment de la tramitació d'aquesta modificació puntual, caldrà sol·licitar informes als organismes sectorials competents en matèria del que defineix l'article 9 quater del RD 638/2016.

2.7.Proposta de la Modificació.

A.- Proposta de modificació dels paràmetres d'edificació pel que fa a l'article 113, article 114, article 115, article 117, article 118, article 119, article 120 i article 121, de les claus R5.1a, R5.1b, R5.2a, R5.2b, R6.1, R6.1a, R6.2, R6.3 i R6.4. En edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme, s'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.

Article 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c

I. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 90 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209	A façana	A fons	A lateral	
		R 5.1a	3 m.	3 m.	(3 m.)
		R 5.1b	1,8 m.	2,5 m.	(3 m.)
		R 5.1c	0 m.	2 m.	(3 m.)
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Claus R5.1a R5. 1b	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.			
Separacions a fons de parcel·la		En finques de menys de 20 m. de fondària, en PB es podrà suprimir la separació a fons de parcel·la			
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III -	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

	Sec. 4a	
--	---------	--

Article 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i 5.2b

I. R5.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 120 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225, 226-231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 2282	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209	A façana	A fons	A lateral	
		5.2a	3 m	3 m.	(3 m.)
		5.2b	1,5 m.	3 m.	(3 m.)
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Clau R5.2a R5. 2b	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.			
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva

		regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge amb una superfície mínima de 12m ² , que computarà a efectes de sostre.

Article 117. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1

I. R6.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 6m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gòlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m. *(en parcel·les amb façana inferior a 12m, que compleixin l'excepció del punt I, es poden reduir les separacions a partions a 2 m.)

Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Claus R6.1	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/200m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat

		a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 118. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1a

I. R6.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 60% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 2m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2m. A fons: 2m.
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Claus R6.1a	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que,

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Baixants i canalons		pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 119. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.2

I. R6.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 300m.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 10m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llinars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Claus R6.2	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

	mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.
--	---

III. R6.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.
---	---------------------------------	---

Article 120. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.3

I. R6.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 400m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gòlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Clau R6.3	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorrin les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts	Art. 233	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars.
Elements sortints	Art. 234	Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu,

		sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

121. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.4

I. R6.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 120m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un front mínim de 4m.

II. R6.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gòlib màxim Ocupació màx. edificació principal	Art. 223 Art. 221 Art. 206	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Ocupació màxima planta soterrani	Art. 229	condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 1,5m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m.
Edificacions preexistents legalment implantades i en volum disconforme. Claus R6.4	Art. 209 Art. 54	S'autoritzaran obres de rehabilitació, consolidació o canvi d'ús admetent l'alineació existent sempre i quan concorren les circumstàncies de l'article 54 apartat d de les Normes Urbanístiques del POUM.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts	Art. 233	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars.
Elements sortints	Art. 234	Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Materials de façana		No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt.
Tancaments i fusteria		No s'estableix
Baixants i canalons		No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar.

		L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

B.- Proposta de modificació de l'article 221 pel que fa a la secció 4a Paràmetres referits a l'edificació, punt 2

Article 221 Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions

1. Les **edificacions principals** són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.

2.- Les **edificacions auxiliars** són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal, com per exemple, garatges, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, coberts per usos diversos i altres similars, **en tot cas no serà un ús residencial**. Aquestes construccions no s'admeten desvinculades de l'edificació principal. Les façanes d'aquestes edificacions seran tractades amb anàlogues qualitats a les de l'edificació principal.

3.- Les **instal·lacions** i altres elements són les construccions al servei de les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant, sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.

C. Modificació pel que fa a les condicions d'edificació als espais lliures d'edificació, les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície de 20,00m2.

Dintre de les condicions de l'edificació, espai lliure d'edificació, s'inclourà el text aclaridor :

La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística.

Als següents articles:

Secció 3a. Subzona de BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4

105. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1

106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a

107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2

Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.3

108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla Parcial "La Cava". Clau R4.4

109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5

110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6

111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7

Secció 4a. Zona unifamiliar agrupada. Clau R5

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

- 112. Definició UNIFAMILIAR AGRUPADA. Clau R5
- 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c.
- 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i R5.2b.
- 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3.
- Secció 5a. Zona EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 116. Definició EDIFICACIÓ AÏLLADA. Clau R6
- 117. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1
- 118. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.1a
- 119. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.2
- 120. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.3
- 121. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.4
- 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5
- 123. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.6
- 124. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.7
- 125. Subzona d'edificació aïllada-cases aïllades. Clau R6.8
- 126. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1a
- 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b
- 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C. Clau R6.r2

Article 104. Definició BLOC AÏLLAT PLURIFAMILIAR. Clau R4

3. Aquesta zona comprèn els terrenys l'ordenació dels quals respon a una configuració o promoció unitària i a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular.

4. Es distingeixen les següents subzones:

- **R4.1:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1
- **R4.1a:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a
- **R4.2:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2
- **R4.3:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 3
- **R4.4:** subzona Pla parcial 'la Cava'
- **R4.5:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 5
- **R4.6:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 6
- **R4.7:** subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 7

Article 105.Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1

I. R4.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració

		<p>d. Oficines i serveis.</p> <p>e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu</p> <p>g. Serveis tècnics</p> <p>h. Aparcament</p> <p>i. Magatzem</p> <p>j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p> <p>k. Recreatiu i espectacles</p> <p>l. Estació de servei.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 106. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.1a

I. R4.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

II. R4.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,00m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m. S'admet edificació a límit de finca en la mitgera existent al sud de l'àmbit. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles

		I. Estació de servei.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 107. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.2

I. R4.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars, amb caràcter excloent, envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+1PP+G = 9,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 50% Planta baixa 40% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar l'índex d'edificabilitat neta és 0,60m ² st /m ² sòl)
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. *(en el cas d'optar per habitatge unifamiliar es poden adoptar les separacions de la zona R6.1)

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a-	a. Hoteler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic.

	4a	<ul style="list-style-type: none"> b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar (HPP). Clau R4.3

I. R4.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		lliures privats enjardinats. Destinat a Habitatge amb Protecció Pública HPP.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,30m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	22 hab./Ha.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, destinat a Habitatge amb Protecció Pública HPP. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge

Article 108. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar Pla parcial 'la Cava'. Clau R4.4

Aquesta zona regula l'àmbit on es va desenvolupar el Pla Parcial 'la Cava' i recull normativament els paràmetres d'edificació del Pla parcial original. Cas que en algun moment es plantegi la substitució de les edificacions actuals, es regularà segons la zona R4.2.

I. R4.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent

II. R4.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+2PP Existent
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Existent
Volum net per parcel·la	Art. 202	1,30m ³ st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 109. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.5

I. R4.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a

		l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 201	1,50m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 0m.. A partions: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a-34	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religió, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva

		regulació específica. k. Recreatiu i espectacles
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 110. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.6

I. R4.6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns indicat als plànols d'ordenació.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,30m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 5m.. A partions: 5m. A fons: 10m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.6. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.6. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 29	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places) b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis.

		<p>e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu</p> <p>g. Serveis tècnics</p> <p>h. Aparcament</p> <p>i. Magatzem</p> <p>j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p> <p>k. Recreatiu i espectacles</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 111. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar. Clau R4.7

I. R4.7. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 300m ² No s'admeten segregacions un cop exhaurit el sostre admès..
Façana mínima parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m

II. R4.7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

d'alçades		
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m
Gàlib màxim Ocupació màxima	Art. 223 Art. 206 Art. 218	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 40% Planta baixa 30% Plantes superiors
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1,10m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 4m.. A partions: 4m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En edificis plurifamiliars, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementaris als habitatges o bé d'hort urbà..
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R4.7. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Cossos sortints oberts	Art. 233	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'element en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.7. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, excepte en PB, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hoteler (màxim 25 places), i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu, religió, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. k. Recreatiu i espectacles. l. Estació de servei.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 113. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.1a, R5.1b i R5.1c

I. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície

		menor a 90 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209		A façana	A fons	A lateral
		R 5.1a	3 m.	3 m.	(3 m.)
		R 5.1b	1,8 m.	2,5 m.	(3 m.)
		R 5.1c	0 m.	2 m.	(3 m.)
Separacions a fons de parcel·la		En finques de menys de 20 m. de fondària, en PB es podrà suprimir la separació a fons de parcel·la			
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.1a, R5.1b i R5.1c. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 114. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.2a i 5.2b

I. R5.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 120 m ²
Façana mínima de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.

II. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars			
Tipus d'ordenació	Art. 185	Habitatge unifamiliar entre mitgeres			
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225, 226-231	PB+1PP+G = 8,20m			
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.			
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 2282	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent			
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl			
Separacions mínimes (separacions a lateral únicament quan es justifica la reculada)	Art. 209	A façana	A fons	A lateral	
		5.2a	3 m	3 m.	(3 m.)
		5.2b	1,5 m.	3 m.	(3 m.)
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 3 m.			
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.			
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes Segons s'estableix en les condicions generals.			
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.			

III. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.2a i 5.2b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge amb una superfície mínima de 12m ² , que computarà a efectes de sostre.

Article 115. Subzona unifamiliar en cases agrupades. Clau R5.3

I. R5.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	120m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. En cap cas seran edificables les parcel·les de superfície menor a 80 m ²
Façana mínima d'un edifici	Art. 199 Art. 201	5m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 3,5m.

II. R5.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Agrupacions en filera
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,80m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: S'admet l'alineació a vial.
Separacions a llindars laterals		S'admet la separació a un dels laterals de manera justificada. La separació mínima serà de 2 m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts	Art. 233	Dins del gàlib establert per les separacions mínimes. No s'admeten per sobre del sistema viari.
Elements sortints	Art. 234	Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes.

III. R5.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R5.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció		Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 117. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1

I. R6.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 6m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m. *(en parcel·les amb façana inferior a 12m, que compleixin l'excepció del punt I, es poden reduir les separacions a partions a 2 m.)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/200m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments

		<p>comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 118. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.1a

I. R6.1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	400m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m.
Fons mínim de parcel·la		10m

II. R6.1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 60% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 2m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2m. A fons: 2m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge

		unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 119. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.2

I. R6.2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 300m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 10m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
------------------	--------------------	-------------------------------

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En qualsevol cas s'han de complir les distàncies a façana i partions En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a lindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 120. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.3

I. R6.3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una

		superfície mínima de 400m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada:
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situa. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.3. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 121. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.4

I. R6.4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 120m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un front mínim de 4m.

II. R6.4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 1,5m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 2,5m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també,

		<p>donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística.</p> <p>S'admeten barbacoes.</p> <p>S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.</p>
--	--	--

III. R6.4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.4. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Bar i Restauració</p> <p>c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials.</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p>

		g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 122. Subzona d'edificació aïllada. Clau R6.5

1. Aquesta zona ordena les parcel·les situades en els interiors d'illa, sense condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública. També s'aplica en determinats carrers on l'accessibilitat no està consolidada, amb trams de nova traça sense obrir.

2. El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la.

3. En el cas que es produeixi l'agregació entre una parcel·la amb la clau R6.5 amb una altra que sí disposa d'accés a via pública, s'admet que el conjunt de les dues assoleixi la clau d'aquesta darrera.

4. En aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat de manera adequada, amb l'informe favorable de la DG de Protecció Civil. En aquest cas el PMU podrà adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1.

I. R6.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent. No s'admeten segregacions si no és amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui les condicions d'accessibilitat.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent.
Fons mínim de parcel·la		Existent.

II. R6.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

d'alçades		
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. Existent No s'admet planta soterrani.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	Existent S'admet una ampliació del 20% de la superfície existent, per una sola vegada, per atendre necessitats funcionals, socials o d'accessibilitat acreditades. Si la construcció existent és menor de 100m², es podrà ampliar un 10% addicional amb els mateixos condicionants.
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la existent. No s'admeten nous habitatges si no és dona compliment al paràmetre de façana a via pública.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		No s'estableix
		No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:		Turisme rural i habitatge d'ús turístic.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 123. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.6

I. R6.6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	3.000m ²
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	14m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. I aparellada
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal	Art. 223 Art. 221 Art. 206	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45%

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Ocupació màxima planta soterrani	Art. 229	La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a l'indars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net, màxim 6 habitatges En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.6. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.6. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o agrupat

		L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 124. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.7

I. R6.7. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	800m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 8m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.

		S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a lindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/parcel·la
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a lindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.7. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Tanques	Art. 212	No s'estableix S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.
---------	----------	--

IV. R6.7. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 125. Subzona d'edificació aïllada - cases aïllades. Clau R6.8

I. R6.8. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	1.400 ²
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	16m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 12m
Fons mínim de parcel·la		16m

II. R6.8. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada. S'admet adossar l'edificació a un dels laterals, de forma justificada
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 2PP+G = 11,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gòlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes a llindars de parcel·la	Art. 209	A façana: 4m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/400m ² sòl net mínim vinculat, màxim 2 habitatges. En el cas de parcel·les de superfície inferior a la mínima, el nombre màxim d'habitatges serà d'un (1).
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.8. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Composició de façanes	Art. 234 Art. 239	projecte i a la composició general de l'edifici. La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt.
Materials de façana		No s'estableix No s'estableix
Tancaments i fusteria		
Baixants i canalons		
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.8. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 125. Subzona d'edificació aïllada Riumar . Clau R6.r1a

I. R6.r1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habilitat vigent
Gòlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial (públic o privat) A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort

	Art. 219	<p>La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística.</p> <p>S'admeten barbacoes.</p> <p>S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.</p>
--	----------	--

III. R6.r1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	<p>La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï.</p> <p>No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt.</p> <p>S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares.</p> <p>No s'estableix</p> <p>No s'estableix</p>
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<p>a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic.</p> <p>b. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>c. Serveis tècnics</p> <p>d. Aparcament</p> <p>e. Magatzem</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar . Clau R6.r1b

I. R6.r1b. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.
Cossos sortints oberts	Art. 233	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de

Elements sortints	Art. 234	separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r1b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r1b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Comercial c. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu

		d. Serveis tècnics e. Aparcament f. Magatzem
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Article 128. Subzona d'edificació aïllada Riumar C . Clau R6.r2

I. R6.r2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	200m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 150m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	8m
Fons mínim de parcel·la		15m

II. R6.r2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada o en filera.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP + G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal	Art. 223 Art. 221 Art. 206	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 45%
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,60m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: Mínim 5 m. i màxim 8 m, en funció preexistències finques confrontants. L'espai no edificable entre l'edifici i el vial es podrà destinar a terrassa i altres usos vinculats amb l'activitat comercial. A partions: 3m. o 0 en cas de fileres A fons: -

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab. per parcel·la
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llindars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.r2. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.r2. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hoteler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i Restauració c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu

		<p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p> <p>h. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció		-

D.- Modificació pel que fa a l'article 122. Subzona d'edificació aïllada Clau R6.5. I incloure l'ús d'habitatge d'ús turístic.

Article 122. Subzona d'edificació aïllada. Clau R6.5

1. Aquesta zona ordena les parcel·les situades en els interiors d'illa, sense condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública. També s'aplica en determinats carrers on l'accessibilitat no està consolidada, amb trams de nova traça sense obrir.
2. El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la.
3. En el cas que es produeixi l'agregació entre una parcel·la amb la clau R6.5 amb una altra que sí disposa d'accés a via pública, s'admet que el conjunt de les dues assoleixi la clau d'aquesta darrera.
4. En aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat de manera adequada, amb l'informe favorable de la DG de Protecció Civil. En aquest cas el PMU podrà adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1.

I. R6.5. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	Existent. No s'admeten segregacions si no és amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui les condicions d'accessibilitat.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	Existent.
Fons mínim de parcel·la		Existent.

II. R6.5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP +G= 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. Existent No s'admet planta soterrani.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	Existent S'admet una ampliació del 20% de la superfície existent, per una sola vegada, per atendre necessitats funcionals, socials o d'accessibilitat acreditades. Si la construcció existent és menor de 100m ² , es podrà ampliar un 10% addicional amb els mateixos condicionants.
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 3m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 2,5m. A fons: 3m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 habitatge per parcel·la existent. No s'admeten nous habitatges si no és dona compliment al paràmetre de façana a via pública.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a llinars. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III. R6.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements

		similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï.
Materials de façana		No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt.
Tancaments i fusteria		No s'estableix
Baixants i canalons		No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R6.5. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:		a. Habitatge d'ús turístic
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

E.- S'exclou aquest punt en l'aprovació definitiva.

F.- Modificació de l'article 212 Tanques a l'espai públic i entre veïns, que permeti una clara lectura i adequar el seu redactat a l'executivitat coherent i econòmicament viable referent a una correcta implantació.

Article 212. Tanques a l'espai públic i entre veïns

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

Tot terreny urbà edificat o solar no edificat que confronti amb una via pública, zona verda, espai públic i els límits restants, es podrà tancar, garantint els condicionants establerts en l'ordenança municipal, amb una tanca definitiva de pedra, obra vista, paredat, formigó vist, metàl·lica o material similar. Les tanques **provisionals** que constitueixin façana o no, es podran realitzar amb malla de simple o doble torsió.

En els solars que no disposin de tanca en condicions, després que s'hagi advertit el seu propietari o representant, es podrà activar el procediment d'execució subsidiària per part de l'Ajuntament, a càrrec dels propietaris de la finca.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

2. Les tanques de l'espai públic s'han de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants, encara que, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrere i recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les auxiliars a l'alineació a vial. En aquests casos, sempre que es cedirà el terreny sobrant a l'Ajuntament per integrar-lo a l'espai públic.
3. L'alçada i formalització de les tanques es regularà per cada tipus de zona.

Les seves dimensions es regulen a cada clau urbanística i mantenir-se en bon estat. Aquestes tindran les següents característiques:

- a. *Per regla general, quan per la longitud del solar i de l'edificació calgui fer un tancament de l'espai privat lliure, aquest s'haurà de resoldre amb una tanca de 2,00m d'alçada màxima, llevat que la regulació zonal prevegi una alçada diferent, que pot ser massissa o estar composta per una part massissa, i la resta es pot complementar amb una solució lleugera que es podrà reforçar amb vegetació autòctona. En els carrers d'amplada superior a 7 m. es podrà incrementar l'alçada de la tanca fins a 2,20m.*

Pel que fa a l'alçada màxima de les tanques als límits restants, no podrà ultrapassar l'alçada de 2,20m, amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. En qualsevol cas, l'alçada mínima de les tanques serà d'1 m.

- b. L'alçada màxima de les tanques inclou tots els elements fins a la seva coronació.
 - c. Les portes d'accés a les parcel·les tindran iguals paràmetres màxims que els fixats per a les tanques i podran estar rematats per muntants laterals, que podran suportar una llinda d'una amplada màxima de 60cm amb una alçada total des de la vorera de 2,80m.
4. Les tanques de parcel·la que conformen un **conjunt residencial** hauran de tenir idèntiques directrius estètiques per a tot el conjunt.
 5. Les tanques han de respectar les **servituds de pas** existents entre finques i no poden impedir ni obstaculitzar el trànsit pels camins o espais públics o a qualsevol altre indret del terme municipal que sigui d'ús públic.
 6. La **documentació** del projecte haurà de contenir detalladament les característiques de les tanques, així com també les tanques entre veïns. Els materials emprats estaran d'acord amb el tipus de construcció i entorn.
 7. A les **zones industrials** i en aquelles altres zones on, d'acord amb el que fa referència a usos tolerats de caràcter especial, es requereixen tanques de més elevació, l'Ajuntament podrà autoritzar-les després de la justificació prèvia d'aquesta necessitat.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

1. La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el **sòl no urbanitzable** en general, venen regulades de manera específica pels articles del capítol corresponent al sòl no urbanitzable d'aquestes Normes.
2. Les tanques que confrontin amb el domini públic marítim terrestre s'hauran d'ajustar al que regula l'article 47 del Reglament General de Costes.

G.- Proposta de modificació referent a la incorporació en la Clau A1 la descripció de l'alçada màxima el nombre màxim de plantes.

Article 132. Subzona d'indústria - . Clau A1 i A1.b

Definició:

Correspon a les activitats pròpies dels polígons industrials amb tipus d'edificació alineada a vial.

I. A1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	640m ² c. Es permet l'agrupament de parcel·les per formar-ne una de majors dimensions. L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents normes. d. Es permet la divisió de parcel·les sempre que aquesta divisió no representi una nova ocupació superior a la fixada per la normativa i, així mateix, la nova divisió compleixi les condicions d'accés, serveis, etc.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	18 m.
Profunditat mínima		20 m.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m

IV. A1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	80%
Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	1,00m ³ st/m ³ sl

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 225 a Art. 231 Art. 227	PB+2PP=15m *(en el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació. En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.)
Separacions mínimes	Art. 209	Està prohibit fer servir els espais de separació entre edificacions i els espais lliures resultants dins de la mateixa parcel·la com a dipòsits de materials i abocadors de deixalles.
Edificacions auxiliars	Art. 221	No s'admeten.
Condicions estètiques	Art. 239	Segons s'estableix a les condicions generals. En les façanes amb front a vial s'haurà d'emprar obra vista, plafons prefabricats de formigó o altre material de qualitat per tal de configurar una imatge que vetlli per la qualitat del paisatge urbà.
Altres		En el cas que l'activitat o part d'ella, o l'emmagatzematge, no requereixin una nau pròpiament dita, no es podran ocupar els espais mínims que haurien de quedar lliures d'edificació d'acord amb aquestes Normes. Les zones destinades a aquestes activitats es delimitaran convenientment amb elements que marquin la distinció sempre que es tracti de materials degudament envasats i que es puguin estibar ordenadament. Quan es tracti de materials a la menuda, deixalles, etc., caldrà construir unes sitges adients a l'activitat (murs, parets, etc.) de manera que impedeixin la seva dispersió, pols, etc., i ocultin les vistes. Els cementiris de vehicles, dipòsits de deixalles i, en general, tota activitat que produeixi un impacte paisatgístic de tipus negatiu se situaran amb proteccions de barreres verdes o elements de tanca complementats amb vegetació. Així, en tots els supòsits, les activitats visibles des de la via pública hauran de presentar un bon aspecte, i s'hauran de mantenir en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornament.

V. A1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal: A1	Art. 250 i	Industrial, en tots els nivells art. 251

	252	Indústria – aparador Logístic i de magatzems Parc tecnològic i de recerca
Ús principal: A1.b		Ús exclusiu: estació de servei
Usos compatibles:A1	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	a. Restauració i Bar b. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. c. Oficines i serveis d. Dotacions: Sanitari-assistencial, Serveis funeraris, Socio-cultural, Esportiu, Religios, Proveïment i abastament, Administratiu e. Serveis tècnics f. Estació de serveis g. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dins de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus.

H.- S'exclou aquest punt en l'aprovació definitiva.

I.- Proposta de modificació de l'article 166 sobre les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal per adaptar-se al que disposa la Llei 2/2021 sobre les millores introduïdes a la Llei d'acompanyament de pressupostos amb relació a l'urbanisme.

Article 166. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

1. Corresponen a les construccions destinades o pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes, forestals i d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, previstes en la legislació urbanística vigent.

2. Construccions pròpies de les activitats agrícoles:

- a. La regulació de les construccions destinades a les casetes d'eines i als masets és la que s'estableix al Pla Director Urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre.
- b. Per a la resta de construccions pròpies de les activitats agrícoles, seran aplicables les condicions següents:
 - Totes les edificacions han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrícola de la finca o finques, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin

proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva. Per tant, les dimensions de les edificacions s'han d'ajustar a les necessitats de l'explotació justificades degudament en el projecte presentat, en base a: acreditació d'una activitat agrària, relació de la maquinària agrícola del sol·licitant i la seva ubicació i distribució a l'interior de la construcció, l'ús i destí de la construcció i quins productes s'hi han d'emmagatzemar i en quina quantitat i volum.

- Tota actuació haurà de justificar les mesures d'impacte i integració paisatgística, Es prioritzaran els colors blancs en la plana deltaica. 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 cas d'haver-hi diverses construccions, aquestes s'han 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 l'escala del paisatge.
- Qualsevol construcció agrícola haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i el seu acabat, color i textura han de ser coherents amb els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes, i amb caràcter general els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana o formigó vista, i sense que s'admetin els materials reflectants.
- Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats agrícoles seran d'aplicació els paràmetres següents:

Finca mínima: la unitat mínima de conreu

Sostre màxim: el necessari per a l'ús d'acord amb les condicions establertes en aquest article

Alçada màxima: la necessària per a l'ús

Separacions mínimes a límits de finca: l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 4 metres, a tots els límits de la finca, excepte quan altra normativa sectorial (de carreteres, hidràulica, costanera) estableixi una distància superior.

3. Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats ramaderes, seran aplicables les condicions següents:

- Les construccions ramaderes tindran una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia i els elements naturals i construïts de l'entorn. Cal situar les construccions en llocs assolellats i ventilats i, en tot cas, fora de la trajectòria dels vents

dominants en el sentit dels nuclis habitats, i preferentment seguint la directriu plana de la corba de nivell. S'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

- Qualsevol construcció ramadera haurà de ser proporcionada a la dimensió de la finca on s'emplaça. Amb caràcter general els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana o formigó vista, i sense que s'admetin els materials reflectants.
- Per a la implantació de les construccions pròpies de les activitats ramaderes seran d'aplicació els paràmetres següents:

Sostre màxim: el necessari per a l'ús d'acord amb les condicions establertes en aquest article

Alçada màxima: la necessària per a l'ús

Llargada màxima: la necessària per al tipus d'explotació ramadera

Separacions mínimes a límits de finca: l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 4 metres, a tots els límits de la finca, excepte quan altra normativa sectorial (de carreteres, hidràulica, costanera) estableixi una distància superior.

Separacions a nucli urbà i entre explotacions: les noves implantacions o l'ampliació de les existents se situaran a una distància mínima de 500 metres de qualsevol límit de sòl urbà o urbanitzable o la que estableixi la normativa sectorial. En les granges porcines aquesta distància mínima serà de 1000 metres. Caldrà donar compliment a les separacions entre diferents explotacions ramaderes segons l'establert a la legislació en matèria de ramaderia. Respecte les granges preexistents que a l'entrada en vigor del POUM es troben en funcionament, degudament legalitzades, podran continuar la seva activitat i realitzar obres de manteniment, millora de les instal·lacions i adaptació a la normativa vigent i es podran. Quan l'ampliació tingui per objecte adaptar les instal·lacions a la legislació sectorial en matèria de benestar animal, sense augmentar la capacitat de l'explotació, no caldrà donar compliment als paràmetres anteriors.

4.- L'autorització dels projectes de les edificacions que regula aquest article es resoldrà per llicència municipal. No obstant això, quan la construcció o l'ampliació de les edificacions regulades en aquest article superin **els llindars establerts a la normativa urbanística vigent, el procediment per a la seva autorització serà el que marqui l'organisme competent.**

J.- Modificar l'article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar. Clau R6.r1b per regularitzar l'ús a bar i restaurant pel que fa a l'article 127.

Article 127. Subzona d'edificació aïllada Riumar . Clau R6.r1b

I. R6.r1b. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb una superfície mínima de 200m.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	12m
Fons mínim de parcel·la		12m

II. R6.r1b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada i agrupada.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB + 1PP+G = 8,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 206 Art. 229	Resultat de l'aplicació de les separacions mínimes als límits de parcel·la. 40% La construcció de planta soterrani resta condicionada al compliment de les condicions de l'art. 228 d'aquesta normativa..
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	0,40m ² st /m ² sòl
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 6m, respecte a l'alineació de vial. A partions: 3m. A fons: 3m. Amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que reguli la densitat es poden establir unes distàncies menors: 3m (a carrer i fons) i 2,5m (a partions)
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	1 hab/300m ² sòl net, màxim 2 habitatges Es podrà augmentar el nombre d'habitatges, fins a

		una densitat màxima de 36 hab/Ha, amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana on es garanteixi la correcta accessibilitat de tots els habitatges.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	Hauran de guardar les distàncies reglamentàries de separacions a l'indar. Els ràfecs podran volar fins a 0,60m dins d'aquesta separació.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	S'admeten les edificacions auxiliars al jardí i l'hort, amb una superfície màxima de 20 m ² . S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la.

III- R6.r1b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats, ni aquelles que, pels seus volums, desentonin del conjunt. S'estableix la obligatorietat que els colors de façana siguin blans o de tonalitats terroses clares. No s'estableix No s'estableix
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

VI. R6.r1b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Bar i restaurant

		<p>c. Comercial</p> <p>d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós i administratiu</p> <p>e. Serveis tècnics</p> <p>f. Aparcament</p> <p>g. Magatzem</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

K.-Regularització al POUM de la zona anomenada Centre Cívic Riumar, segons Estudi de Detall aprovat i vigent: Exp. 2001/513. Aprovació definitiva Ple Municipal de 22 de gener de 2004, Assabentat CTUTE: 21 de març de 2004.

Article 111.b. Subzona de Bloc Aïllat Plurifamiliar - Riumar antiga UA6 . Clau R4.8 per a l'ús residencial

I. R4.8. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	2.400m ²
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	35m
Fons màxim de parcel·la edificable		25m

II. R4.8. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificis d'habitatges plurifamiliars envoltats d'espais lliures privats enjardinats.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 a 231	PB+1PP = 7,20m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habitabilitat vigent
Gàlib màxim Ocupació màx. edificació principal Ocupació màxima planta soterrani	Art. 223 Art. 221 Art. 205 Art. 229	Segons distàncies de separació a carrer, fons i veïns 45% Planta baixa Haurà de respectar les separacions de fons i particions.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	3.375m ² st

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Separacions mínimes	Art. 209	A façana: alineació de vial. A partions: 5m.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	S'admet 1 habitatge per cada 80m ² sòl, màxim 60 habitatges.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten els vols oberts o tancats mentre es respecti el gàlib màxim establert. Els cossos sortints oberts i tancats computen a efectes de sostre admès. Segons s'estableix en les condicions generals.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	El seu destí serà de jardins i altres usos complementàries als habitatges.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les edificacions auxiliars, que la seva ocupació no excedeixi el 3% de la parcel·la i la seva alçada no excedeixi els 3 metres. La seva superfície computarà en sostre i ocupació pel que fa als paràmetres d'edificabilitat màxima i ocupació màxima de la parcel·la. Com també, donaran compliment als paràmetres de separacions mínimes de la clau urbanística.

III. R4.8. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 234 Art. 239	La existent No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R4.8. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Oficines i serveis. b. Dotacions: Sanitari-assistencial, serveis funeraris, educatiu, sociocultural, esportiu,

		religiós, proveïment i administratiu
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 134.b Subzona de serveis. Ús hotelier Clau A2a3

I. A2a3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	4.590m ² Ocupant la totalitat de la zona qualificada com a clau A2a3.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	No s'estableix.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m.

II.A2a3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	1030 m ² st comercial 3.095 m ² st hotelier
Ocupació màxima	Art. 206	La existent
Volum màxim	Art. 204	No s'estableix.
Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 226 a Art. 231 Art. 227	PB + 2PP = 9,80m
Separacions mínimes	Art. 209	A façana: 0m A particions: 5,00m
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les construccions auxiliars complementàries de l'ús hotelier
Condicions estètiques	Art. 239	S'admet la llibertat de composició arquitectònica, observant les característiques de l'arquitectura de Deltebre Tota nova edificació s'harmonitzarà amb la resta del carrer, considerant mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats.

III. A2a3 CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 250	Hotelier, en totes les modalitats establertes al Decret sobre establiments d'allotjament turístic
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III -	a. Comercial en planta baixa, d'acord amb la

	Sec. 1a-4a	Llei d'equipaments comercials.. b. Bar i Restauració c. Oficines i serveis. d. Recreatiu e. Dotacions: esportiu. f. Serveis tècnics g. Magatzem
Afectació Llei de Costes		En el cas de terrenys afectats per la servitud de protecció derivada de la Llei de Costes, els usos admesos estaran limitats en tot cas als que tinguin la condició de necessaris i convenients per a l'ús del domini marítim terrestre. En aquest sentit, les edificacions hoteleres s'han de situar fora de la zona de servitud de protecció.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Segons s'estableix en les condicions generals.

L.- Proposta d'adaptació de l'alçada mínima reguladora en planta baixa per a la modalitat d'habitatge unifamiliar segons el Decret d'habitabilitat vigent.

Article 100. Regulació general de la zona de nucli urbà 1. Clau R1a

I. R1a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. <u>gral.</u>	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	80m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 60m ² .
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 200	5m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 3,5m.

II. R1a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. <u>gral.</u>	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial..

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+1PP+G = 9,50m Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent.
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m. En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.
Fondària edificable	Art. 218	25m Planta baixa. S'admeten construccions auxiliars en un 25% del pati interior d'illa. 14m. Plantes superiors Casa pati. Segons es defineix a l'article 99.5. L'edificabilitat corresponent de la planta baixa es podrà situar més enllà de de 25 m., al voltant d'un pati central, L'edificabilitat de planta primera es podrà situar més enllà de 14 m., al voltant del pati central, guardant una separació mínima de 3m al fons de la parcel·la.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En la modalitat d'habitatge plurifamiliar, s'admet 1 habitatge per cada 80m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten amb un vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,75m. La seva separació mínima a mitgera serà de 1,00m. No es permeten els cossos sortints sobre passatges, estiguin qualificats com a sistema viari o no No podran estar a una alçada inferior a 3,6m del nivell de la vorera i se separaran un mínim de 0,30m del pla que defineix el límit de la vorera..
Reculades de l'edificació	Art. 235	S'admeten les reculades de l'edificació en relació al pla de façana, segons s'estableix a l'article 234 d'aquesta normativa, sempre que el projecte incorpori elements constructius que donin continuïtat a l'alineació de façana a vial. Les mitgeres que quedin vistes a causa de la reculada han de tenir tractament de façana.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten en un 25% de la superfície interior d'illa, amb possibilitat d'agrupar-les a l'edificació principal. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la

III. R1a. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Teula àrab amb barbacana o terrat a la manera típica del centre urbà.

		S'admetran els elements tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici, sempre i quan s'adaptin de manera justificada a les necessitats del projecte i a la composició de l'edifici i en conjunt a les de l'entorn.
Composició de façanes	Art. 224 Art. 239	S'admet la llibertat de composició arquitectònica, observant les característiques de l'arquitectura de Deltebre Tota nova edificació s'harmonitzarà amb la resta del carrer, considerant mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Materials de façana		
Tancaments i fusteria		
Baixants i canalons		
Tanques	Art. 212	Alçada màxima: 2m per aquelles tanques alineades a vial, les quals tindran la consideració de façana.

IV. R1a. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar. La tipologia de casa pati només admet l'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 3a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 101. Regulació general de la zona de nucli urbà 2. Clau R1b

I. R1b. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	120m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 60m ² .
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	5m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 3,5m.

II. R1b. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225 Art. 226 a 231	PB+2PP+G = 10,50m Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent.
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m, <i>En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.</i>
Fondària edificable	Art. 218	25m Planta baixa. S'admeten construccions auxiliars en un 25% del pati interior d'illa. 14m. Plantes superiors Casa pati. Segons es defineix a l'article 99.5. L'edificabilitat corresponent de la planta baixa es podrà situar més enllà de de 25 m., al voltant d'un pati central, L'edificabilitat de planta primera es

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

		podrà situar més enllà de 14 m., al voltant del pati central, guardant una separació mínima de 3m. al fons de la parcel·la.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	S'admet 1 habitatge per cada 80m ² de sostre.
Cossos sortints oberts	Art. 233	S'admeten amb un vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,75m. La seva separació mínima a mitgera serà de 1,00m. No es permeten els cossos sortints sobre passatges, estiguin qualificats com a sistema viari o no
Elements sortints	Art. 234	No podran estar a una alçada inferior a 3,6m del nivell de la vorera i se separaran un mínim de 0,30m del pla que defineix el límit de la vorera..
Reculades de l'edificació	Art. 235	S'admeten les reculades de l'edificació en relació al pla de façana, segons s'estableix a l'article 234 d'aquesta normativa, sempre que el projecte incorpori elements constructius que donin continuïtat a l'alineació de façana a vial. Les mitgeres que quedin vistes a causa de la reculada han de tenir tractament de façana.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten en un 25% de la superfície interior d'illa, amb possibilitat d'agrupar-les a l'edificació principal. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la

III. R1b. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Teula àrab amb barbacana o terrat a la manera típica del centre urbà. S'admetran els elements tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici, sempre i quan s'adaptin de manera justificada a les necessitats del projecte i a la composició de l'edifici i en conjunt a les de l'entorn.
Composició de façanes	Art. 224 Art. 239	S'admet la llibertat de composició arquitectònica, observant les característiques de l'arquitectura de Deltebre Tota nova edificació s'harmonitzarà amb la resta del carrer, considerant mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Materials de façana		
Tancaments i fusteria		
Baixants i canalons		
Tanques	Art. 212	Alçada màxima: 2m per aquelles tanques alineades a vial, les quals tindran la consideració de façana.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

IV. R1b. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 3a	<ul style="list-style-type: none"> a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

Article 102. Definició EIXAMPLE DEL NUCLI. Clau R2

I. R2 CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	120m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un

		mínim de 60m ² .
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	7m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 4m..

II.R2 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 225	PB+3PP = 13,50m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	Serà la que defineix el Decret d'habilitat vigent
Fondària edificable	Art. 218	25m Planta baixa. S'admeten construccions auxiliars en un 25% del pati interior d'illa. 14m. Plantes superiors Casa pati. Segons es defineix a l'article 102.5. L'edificabilitat corresponent de la planta baixa es podrà situar més enllà de de 25 m., al voltant d'un pati central, L'edificabilitat de planta primera es podrà situar més enllà de 14 m., al voltant del pati central, guardant una separació mínima de 3m. al fons de la parcel·la.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	En la modalitat d'habitatge plurifamiliar, s'admet 1 habitatge per cada 90m ² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 233 Art. 234	S'admeten amb un vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,75m. La seva separació mínima a mitgera serà de 1,00m. No es permeten els cossos sortints sobre passatges, estiguin qualificats com a sistema viari o no No podran estar a una alçada inferior a 3,6m del nivell de la vorera i se separaran un mínim de 0,30m del pla que defineix el límit de la vorera..
Reculades de l'edificació	Art. 235	S'admeten les reculades de l'edificació en relació al pla de façana, segons s'estableix als articles 102.4 i 234 d'aquesta normativa, sempre que el projecte incorpori elements constructius que donin continuïtat a l'alineació de façana a vial. Les mitgeres que quedin vistes a causa de la reculada han de tenir tractament de façana.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten en un 25% de la superfície interior d'illa, amb possibilitat d'agrupar-les a l'edificació principal. S'admeten barbacoes. S'admeten les piscines respectant una distància mínima de 0,6m. a tots els límits de parcel·la

III. R2 CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Per damunt dels plans de coberta, només s'autoritzarà els remats decoratius, conductes de ventilació i fums, lluernaris, antenes i elements similars, sempre que s'adaptin a les necessitats del projecte i a la composició general de l'edifici.
Composició de façanes Materials de façana Tancaments i fusteria Baixants i canalons	Art. 224 Art. 239	La composició serà lliure, tenint en compte la integració de l'edifici en el paisatge i l'entorn en què se situï. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. Es prohibeixen els elements estilístics i el falsejament dels materials emprats, els quals es representaran en el seu valor real. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Tanques	Art. 212	S'exigirà la construcció de tanques d'acord amb les condicions generals.

IV. R2 CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la cota d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 3a Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	a. Hotel·ler (màxim 25 places), turisme rural i habitatge d'ús turístic. b. Residència col·lectiva. c. Bar i Restauració d. Oficines i serveis. e. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. f. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics

		<p>h. Aparcament</p> <p>i. Magatzem</p> <p>j. Industrial. Nivells 3 i 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica.</p> <p>k. Recreatiu i espectacles</p>
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatge.

2.8 Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

2.8.1. Agenda d'execució i Pla d'etapes.

En aquest sentit, el termini per a portar a terme l'execució d'aquesta actuació serà immediata una vegada la modificació puntual sigui executiva. Per aquest motiu no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució donat que la modificació no requereix cap tipus de desenvolupament urbanístic.

2.8.2. Sistema d'actuació

2.8.3. Avaluació econòmica i financera

L'article 59.1e del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que tant l'agenda com l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar han de ser incloses en la documentació de la modificació de planejament que es pretén porta

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Deltebre(Delta de l'Ebre), febrer de 2023

ANNEX A LA MEMÒRIA

A. Viabilitat jurídica.

El POUM de Deltebre és el que ordena l'àmbit territorial del municipi de Deltebre constituint el Planejament Urbanístic Municipal al que es refereix l'article 57 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, si bé no esta adaptat a aquesta Llei. En la Modificació que ara es pretén NO CONCORREN els supòsits establerts a l'article 95.4 pel que fa a la revisió de les Normes i, atenent al mateix article, procedeix la formulació d'una "Modificació Puntual.

D'acord amb allò establert a l'article 76.2 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, correspon a l'Ajuntament la formulació de la present Modificació Puntual.

B. Sol·licitud d'informes previs.

D'acord amb allò establert a l'article 85 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Deltebre, **a l'aprovació inicial de la present Modificació del POUM:**

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.
2. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.
3. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

Per la qual cosa, es considera que s'ha realitzat la tramitació administrativa que estableix l'article 85 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme per a l'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT.

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Deltebre(Delta de l'Ebre), febrer de 2023