

MONT-ROIG DEL CAMP

EDICTE

de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, sobre modificació d'un pla parcial.

El Ple d'aquest Ajuntament, en sessió ordinària de 24 de desembre de 2008 va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla Parcial Solemio, corresponent al sector de Sòl urbanitzable delimitat SUD 10 Solemio (expedient 04/2007 PG). S'ordena la publicació de l'acord i de la normativa de la Modificació puntual del Pla Parcial Solemio SUD 10 Solemio.

Identificació de l'expedient: Aprovació definitiva Modificació puntual del Pla Parcial Solemio

Expedient número: 04/2007 PG

S'acorda:

1. Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial Solemio, corresponent al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 10 Solemio, del Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Notificar aquest acord al promotor del pla.
3. Notificar aquest acord a la comissió territorial d'urbanisme de Tarragona, juntament amb la documentació tècnica i administrativa, com a requisit previ per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

Peu de Recurs

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Mont-roig del Camp, 23 de març de 2009

FRAN MORANCHO LÓPEZ
Alcalde

NORMATIVA

De conformitat amb l'apartat 7 "Condicions d'ordenació i edificació" de la fitxa Sud 10 Solemio del Text Refós del POUM, cal especificar: Que l'altura màxima de l'illa 41 que passa a ser qualificada de Zona Comercial serà de Planta Baixa + 1 planta pis equivalent a 8 metres d'alçada i que hi resta prohibit l'ús d'habitatge. La màxima ocupació en totes les illes serà la compresa dins l'embolcall de la línia de retranqueig a llindars que es com a mínim de 4 metres o alternativament la meitat de l'altura dels edificis projectats i en cap cas superarà el 60 % de la superfície del solar.

L'illa MAN-39-40 en la seva actual delimitació després d'incorporar la antiga Z.V.3 i cedir la Z.V.4, seguirà destinant-se a l'ús hotel·ler i complementari al mateix. Dins d'aquesta parcel·la cal donar continuïtat al torrent existent i que la seva llera resti lliure d'edificació.

Els nous sòls destinats a sistema d'espais lliures situats a la part nord-ponent del sector tindran la màxima protecció paisatgística per tal de no afectar el corredor biològic del barranc de l'Estany Gelat.

Ordenances reguladores de l'edificació

Les presents ordenances reguladores de l'edificació, son transcripció de les que figuraven en el P.P. Solemio aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona a 07.04.1975 adaptades en quant a paràmetres edificatoris (edificabilitat i nombre de plantes), a les prescripcions del Text Refòs del POUM 2006 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme a 02.02.2007 a les que s'afegeix la normativa d'aparcament, regulada també en el POUM 2006.

- Zona Residencial Oberta

Article 1

Tipus d'Ordenació

Correspon a edificis aïllats, envoltats de jardí privat.

Article 2

Agrupació d'edificis

S'admeten els habitatges aparellats, amb unitat de composició arquitectònica, amb les mateixes limitacions de volum, altura i retranqueig que la resta d'edificis.

Amb la fi de donar major llibertat en la concepció dels projectes arquitectònics, es permetran en illes completes la construcció de varis habitatges unifamiliars o "bungalows", amb el mateix caràcter d'habitatges aïllats, si bé units pels seus testers mitjançant porxos, pèrgoles o altres elements d'obtenir-se una construcció més unitària a l' ensens que els espais exteriors assoleixen major caràcter comunitari.

El màxim d'habitatge autoritzat serà, un habitatge cada 200 m² de solar, excepte per aquelles parcel·les que tenen previst una major densitat, segons el quadre de paràmetres bàsics.

Article 3

Edificabilitat

L'edificabilitat serà la que figura en el quadre de paràmetres bàsics edificatoris de cada illa que figura més endavant.

Article 4

Altura màxima

L'altura màxima permesa serà de 6,50 m. (PB + 1 PP), 9,20 m (PB + 2 PP) i 12,50 m (PB + 3 PP) de conformitat amb el quadre de paràmetres edificatoris detallat illa per illa que ens transcriu a continuació.

Article 5

Paràmetres bàsics edificatoris

La regulació paramètrica de l'edificació serà la que figura en el següent quadre i s'incorpora al plànol normatiu n° 3:

SUBZONA	4.2.1	4.2.2	4.2.3
Tipus d'ordenació			
Residencial Oberta - Edificació aïllada			
Parcel·la mínima m2.....	500	500	500
Edificabilitat neta			
Màxima m2st/m2sl	***	***	***
Ocupació màxima	-	-	-
Altura reguladora màxima m.....	6,50	9,20	12,50
Nombre màxim de plantes	PB+1PP	PB+2PP	PB+3PP
Separació mínima a carrer m.....	4	4	4
Separació mínima a altres l·lindars m.....	4	4	4

SUBZONA	4.2.1	4.2.2	4.2.3
Separació mínima entre edificis m.	L'altura	L'altura	L'altura
Longitud màxima dels edificis.....	60	60	60
Densitat neta habitatges/Ha.	s/ plànol nº 3	s/ plànol nº 3	s/ plànol nº 3

Condicions d'us

Usos admesos: habitatge, hotel, comerç en planta baixa d'acord amb la normativa sectorial, sempre que s'insonoritzin per tal d'evitar perjudicis i molèsties als edificis veïns, sanitari- assistencial, esportiu, cultural, associatiu, indústria de 1ª categoria

*** Segons plànol normatiu nº 3 i apartat 1.3.7 Condicions d'Ordenació i Edificació.

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

Els solaris inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM de Mont-roig del Camp, quan la parcel·la tingui un 80% dels mínims exigits per la subzona se'ls autoritza a edificar reduint proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació
- Ocupació màxima de parcel·la

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a l'indar definitives per les Condicions de l'Edificació.

Es manté la parcel·lació antiga del conjunt d'habitatges les Mimoses que va incorporar el Pla Parcial Solemio.

L'altura reguladora es mesurarà segons els criteris que corresponen pel tipus d'edificació aïllada fixats en les ordenances d'edificació del POUM 2006.

De conformitat amb aquests paràmetres, cap dels edificis existents resulta ni disconforme, ni fora d'ordenació.

Article 6

Retranqueig

La separació mínima als l'indars serà en tots els casos de 4 m. Aquesta franja de 4 m. no podrà ésser envaït per terrasses ni cossos sortints.

En la façana la separació mínima serà d 4 m.

Article 7

Parcel·la mínima

La superfície de la parcel·la mínima serà de 500 m², en el cas d'habitatges aparellats podrà reduir-se un 10 per cent.

L'espai lliure privat, no podrà ésser parcel·lat ni venut amb independència del solar que inclou la construcció feta.

Article 8

Usos

S'admetran habitatges unifamiliars i plurifamiliars adequats a l'ambient turístic de la zona.

Article 9

Garatges

Les plantes baixes lliures podran ser garatges privats. En el cas de construir cossos tancats tindran les mateixes limitacions de volum, altura i retanqueig que l'edifici principal.

Article 10*Tanques*

Les tanques podran ser d'obra, d'elements vegetals, procurant uniformar-les per illes o mixtes.

En tots els cossos l'altura de la part massissa no sobrepassarà un metre sobre el nivell de la voravia.

*- Zona Hotelera y Apartaments***Article 11***Tipus d'Ordenació*

Correspon a edificis aïllats, envoltats de jardí privat.

Article 12*Agrupació d'edificis*

Es podran agrupar en un edifici les construccions de parcel·les contigües que s'ajustaran a les mateixes ordenances de volum edificable que les restants edificacions d'aquesta qualitat, encara que el volum resultant no sobrepassi els 25.000 m³.

Article 13*Edificabilitat*

L'edificabilitat serà la que resulti d'aplicar a la superfície total de l'illa el coeficient de 0,55 m² sostre/m² sòl. Un cop parcel·lat s'aplicarà el 0,55 m² sòl a la parcel·la.

Article 14*Altura màxima*

L'altura màxima permesa serà de 12,50 m. equivalents a Planta Baixa + 3 Plantes Pisos.

Article 15*Retranqueig*

La separació a llandars serà una meitat de l'altura i en cas de blocs paral·lels la separació igual a la seva altura.

La separació mínima a llandars serà en tots els casos de 4 m. Aquesta franja de 4 m. no podrà ser envaïda per terrasses ni cossos sortints.

En la façana la separació mínima serà d 4 m.

Article 16*Parcel·la mínima*

La superfície de la parcel·la mínima serà de 1.000 m². L'espai lliure privat, no podrà ésser parcel·lat ni venut amb independència del solar que inclou la construcció feta.

Article 17*Usos*

L'exclusiu per a edificis hotelers en totes llurs categories o apartaments (estudis) que no assoleixen la superfície d'habitatges mínims.

No s'admet l'ús Públic Residencial RS-4 (discoteques, Boites, Pubs, Sales de Ball, etc.).

Article 18*Garatges i aparcaments*

Es deixaran les places, com mínim, a que es refereix el Decret 12.12.1970 i concordants posteriors, sobre la infraestructura en allotjaments turístics.

Article 19*Tanques*

Les tanques podran ser d'obra, i elements vegetals, procurant uniformar-les per illes o mixtes.

En tots els cossos l'altura de la part massissa no sobrepassarà un metre sobre el nivell de la voravia.

*- Zona Comercial***Article 20***Tipus d'Ordenació*

Correspon a edificis aïllats, envoltats de jardí privat.

Article 21*Agrupació d'edificis*

Es podran agrupar en un edifici les construccions de parcel·les contigües que es subjectaran a les mateixes ordenances de volum edificable que les restants edificacions d'aquesta qualificació, encara que el volum resultant no sobrepassi els 25.000 m³.

Article 22*Edificabilitat*

L'edificabilitat serà la que resulti d'aplicar a la superfície total de l'illa el coeficient de 0,6412 m² sostre/m² sòl. Un cop parcel·lat s'aplicarà el 0,6412 m² sòl a la parcel·la.

Article 23*Altura màxima*

L'altura màxima en aquesta zona serà de 8 m. equivalents a Planta Baixa + 1 Planta Pis.

Article 24*Retranqueig*

La separació mínima als llindars serà en tots els casos de 4 m. Aquesta franja de 4 m. no podrà ésser envaït per terrasses ni cossos sortints.

En la façana la separació mínima serà d 4 m.

Article 25*Parcel·la mínima*

La superfície de la parcel·la mínima serà de 1.000 m². L'espai lliure privat, no podrà ésser parcel·lat ni venut amb independència del solar que inclou la construcció feta.

Article 26*Usos*

Comercial. Resta prohibit l'ús d'habitatge.

Article 27*Garatges i aparcaments*

Es deixaran les places necessàries de conformitat amb la normativa específica del Text Refós del POUM 2006 que es transcriu a continuació.

Article 28*Tanques*

Les tanques podran ser d'obra, d'element vegetal, procurant uniformar-les per illes o mixtes.

En tots els cossos l'altura de la part massissa no sobrepassarà un metre sobre el nivell de la voravia.

- *Ordenança d'aparcaments*

Article 29

Regulació de la dotació mínima d'aparcaments segons els usos:

De conformitat amb l'article 98 del Text Refós del POUM la regulació de la dotació mínima d'aparcaments segons els usos, serà:

a) Us d'habitatge: A tots els edificis nous i de canvi d'us es obligat de dotar amb una plaça d'aparcament privat per a cada habitatge de fins a 70 m² útils, i amb 1,5 places d'aparcament privat per a cada habitatge de més de 70 m² útils. Aquestes places d'aparcament, mentre no es determini el contrari a la regulació específica de cada zona, poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la en zona edificable.

b) Usos de comerç al detall a l'engròs i de prestació de serveis privats al públic: Amb independència del que en cada moment fixi la normativa comercial, els usos comercials hauran de preveure una reserva de places d'aparcament per cada 100 m² de venda, d'acord amb el que segueix:

- Establiments col·lectius de més de 2.500 m² de superfície de venda sense mitjans ni grans: 3, i 5 a partir de 1.300 m²

- Establiments mitjans: 5

- Establiments grans: 8

- Establiments col·lectius amb mitjans: 5

- Establiments col·lectius amb grans: 8 pel gran i 5 per la resta del col·lectiu.

c) Usos hotelers: El nombre de places d'aparcament és, excepte si s'indica en aquestes normes el contrari, el següent:

1. Per a hotels i balnearis d'acord amb les categories legalment aprovades, s'estableix el percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats d'allotjament que es reguli a la normativa sectorial vigent en cada moment.

2. Als hostals i pensions s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions.

3. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'us hotelers.

Article 30

De conformitat amb el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, caldrà fixar per a cada nou habitatge o cada 100 m² de sostre o fracció la reserva de 2 places de bicicleta, més 0,5 de motocicleta per a cada habitatge o 1 de motocicleta per a cada 200 m² de sostre o fracció.

DISPOSICIÓ FINAL

Les normes urbanístiques de la Revisió del POUM de 2006 tindran caràcter supletori en tot allò no previst en la present transcripció –adaptada– de la normativa del Pla Parcial Solemni, anteriorment vigent.

PG-238863 (09.086.043)